PIÈCE N°3 VERSION APPROUVÉE DU 12/02/2026

Orientations d'aménagement et de programmation

VOLUME 1

OAP SECTORIELLES

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Accueillir l'avenir, préserver l'espace

LE HAVRE SEINE MÉTROPOLE

Préambule

Le Code de l'urbanisme prévoit, aux articles L151-6 à L151-7-2, la possibilité de mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Les OAP permettent d'accompagner l'évolution de secteurs stratégiques du territoire en proposant des principes d'aménagement adaptés aux enjeux locaux. Elles concernent aussi bien la création de nouveaux quartiers que la transformation d'espaces existants. Leur objectif est d'assurer un développement cohérent et harmonieux du territoire.

Les OAP fixent des orientations sans imposer un projet figé. Elles offrent un cadre souple, destiné à guider les futures réalisations, tout en laissant place aux initiatives publiques et privées. Elles s'appliquent avec un rapport de compatibilité lors de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Les OAP s'appliquent de façon complémentaire avec les autres pièces du PLUi, notamment le règlement écrit et les OAP thématiques.

Ce document reccueille les différentes OAP du PLUi Le Havre Seine Métropole. Pour chacune, il détaille les éléments de contexte, précise les orientations définies et rappel les pièces complémentaires à consulter pour garantir la conformité du projet.

Sommaire

Angerville-l'Orcher **11**

AO01 - Rue des Hellandes

Anglesqueville-l'Esneval **21**

AE01 - Le Calvaire

AE02 - Rue du Parlement

AE03 - Rue du Carreau

Beaurepaire **47**

BEA01 - L'oasis

Bénouville **57**

BEN01 - Rue du Beau Soleil

BEN02 - Rue de l'Aiguille de Belval

Bordeaux-Saint-Clair **75**

BDX01 - La pépinière

Cauville-sur-Mer **85**

CSM01 - Versailles

Criquetot-l'Esneval **95**

CE01 - NORIAP

CE02 - Motte féodale

CE03 - Pré de l'Écluse

CE04 - Les abords du cimetière

CE05 - Rue de la Forge

CE06 - Plaine de l'ouest

CE07 - Abords de la piscine

Cuverville **153**

Épouville **155**

EPV01 - Café de la gare

EPV02 - EVERS sud

EPV03 - Pôle d'équipement

EPV04 - Rue de la Risle

Sommaire

Épretot **189**

EPT01 - Bois-Gaillot

EPT02 - Abords de l'école

Étainhus **207**

ETH01 - Route de la Linerie

ETH02 - Rue Guy de Maupassant

ETH03 - Les arrières du Carreau

Étretat **233**

Fongueusemare **235**

FON01 - Triangle des Grandes Fermes

Fontaine-la-Mallet **245**

FLM01 - La grande cour

FLM02 - Hangar Paumier

FLM03 - Rue de Fréville 3

Fontenay **271**

Gainneville **273**

GAI01 - Coeur de bourg

GAI02 - Les Jonquilles

GAI03 - Rue de la Briqueterie

GAI04 - Terrain Pimont

GAI05 - Plaine de la Paix

Gommerville **315**

GOM01 - Rue du Château

Gonfreville-l'Orcher **325**

GO01 - René Cance

GO02 - Rue Raoul Deschamps

GO03 - Turgauville

GO04 - Chemin vert

Gonneville-la-Mallet **359**

GON01 - Rue Léon Duboc

GON02 - Négoce Lethuillier

GON03 - Ilot ouest

GON04 - Abords du stade

GON05 - Entrée de bourg

Pièce n°3 - Orientations d'aménagement et de programmation

GON06 - Rue Victor Mény
GON07 - Petit pré
GON08 - Parc des entrepreneurs
Graimbouville **425**
GRB01 - Coeur de bourg
GRB02 - Négoce agricole
Harfleur **443**
HAR01 - ZAE du Cantipou
Hermeville **453**
HER01 - Coeur de bourg
HER02 - Rue des Cordiers
Heuqueville **471**
HEU01 - Le petit clos
HEU02 - Rue du Manoir
La Cerlangue **489**
LC01 - Parc de la Mairie
LC02 - Friche du bourg
LC03 - Clos de Saint-Romain
La Poterie-Cap-d'Antifer **515**
PCA01 - La Brocante
PCA02 - Route de la Côte
La Remuée **533**
LR01 - Lotissement communal
Le Havre **543**
LH01 - Soquence Nord
LH02 - Aplemont
LH03 - Costière
LH04 - Centre ancien
LH05 - Coeur métropolitain
LH06 - Centre reconstruit
LH07 - Falaise
LH08 - Friche Lipton
LH09 - Technor
LH10 - La Vallée

Sommaire

LH11 - Demidoff
LH12 - Dresser Rand
LH13 - Valmy
LH14 - Quai de Gironde
LH15 - Magasins Généraux
LH16 - Site Lebon sud
LH17 - Danton
LH18 - Flaubert
LH19 - Strasbourg-Fratacci
LH20 - Citadelle
LH21 - Entrée nord
LH22 - Le Grand Hameau

Les Trois-Pierres **707**

Le Tilleul **709**

LT01 - Parking de la Guézane

Manéglise **721**

MAN01 - Ferme Lecordier
MAN02 - Le coteau du bourg

Mannevillette **739**

MVL01 - Rue d'Estouteville
MVL02 - Clos sud

Montivilliers **757**

MTV01 - Résidence du temple
MTV02 - Autret - Prévotière
MTV03 - Le nouveau quartier

Notre-Dame-du-Bec **783**

NDB01 - Terrain de foot

Octeville-sur-Mer **793**

OSM01 - L'Estran
OSM02 - La Prairie
OSM03 - ZAE des Hautes Vallées

Oudalle **823**

Pierrefiques **825**

PIR01 - Le Moulin

Pièce n°3 - Orientations d'aménagement et de programmation

Rogerville 835

Rolleville 837

ROL01 - Ilot Bertrand

ROL02 - Terrain Caillou

ROL03 - Abbé Maze

ROL04 - Terrain Lethuillier

ROL05 - Ilot Genêt

Sainneville 879

SAI01 - Route de la Mare Violette

SAI02 - Le verger de l'Église

Saint-Aubin-Routot 897

SAR01 - Coeur de bourg

SAR02 - L'entrée de bourg

Sainte-Adresse 915

SA01 - Marine Marchande

Sainte-Marie-au-Bosc 927

SMB01 - Pôle de la Mairie

Saint-Gilles-de-la-Neuville 937

SGN01 - Le verger

Saint-Jouin-Bruneval 947

SJB01 - Les Courlis

SJB02 - Rue Lord Louis Mountbatten

SJB03 - Le haut de la valleuse

Saint-Laurent-de-Brèvedent 973

SLB01 - Ancien centre du HAC

SLB02 - Rue du Point du Jour

Saint-Martin-du-Bec 991

Saint-Martin-du-Manoir 993

SMM01 - Terrain de foot

SMM02 - Rue André Mabire

SMM03 - Allée des Terrasses

SMM04 - Equipements sportifs

Sommaire

Saint-Romain-de-Colbosc **1027**

SRC01 - École - Gendarmerie

SRC02 - Le garage

SRC03 - RD 6015

SRC04 - Ilot SONEFI

SRC05 - Résidence du manoir

SRC06 - Le bois du bourg

SRC07 - Plaine d'équipement

SRC08 - Rue Albert Gibet

SRC09 - Petit pré

SRC10 - Grand pré

SRC11 - Équipements de secours

SRC12 - Abords de l'hypermarché

SRC13 - Château de Gromesnil

Saint-Vigor-d'Ymonville **1133**

SVY01 - Grand clos de Bisrue

Saint-Vincent-Cramesnil **1143**

SVC01 - Les Sorbiers

Sandouville **1153**

SAN01 - Route de la Plaine

SAN02 - Clos de l'Église

SAN03 - Les grands champs

Turretot **1179**

TUR01 - Rue de la Forge

TUR02 - Rue de la Côte Fleurie

Vergetot **1197**

VER01 - Coeur de bourg

Villainville **1207**

VIL01 - Discothèque

Angerville-l'Orcher

1 secteur d'OAP

AO01 Rue des Hellandes



Rue des Hellandes AO01



Angerville-l'Orcher • Rue des Hellandes

Le secteur se situe à l'ouest du centre-bourg, entre la rue d'Auzouville et la rue des Hellandes. Ce sont deux parcelles agricoles, l'une cultivée, l'autre pâturée, qui ne présentent pas de contraintes règlementaires particulières. C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Angerville-l'Orcher qui souhaite accueillir de nouveaux habitants tout en diversifiant le parc de logement communal.

Objectifs

• Accueillir de nouveaux habitants
• Encadrer la densification
• Proposer de nouvelles typologies de logements







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle de proximité

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
21 337 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
3 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (3)

Risques et nuisances

- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver
  Alignement boisé à créer

Eau

Paysage et patrimoine

- Abords de monuments historiques
  1 monument concerné

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Angerville-l'Orcher • Rue des Hellandes



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle séparé en deux parties distinctes :
• un secteur destiné à l'accueil de logements individuels sur les franges ;
• un secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs en cœur d'opération.

Le projet présentera une densité nette minimale de 25 logements / ha, soit une quarantaine de logements.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements sera hiérarchisé et dépendant de la typologie bâtie :
• pour les logements individuels, les gabarits seront compris entre R+C et R+1 ;
• pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, les gabarits seront compris entre R+1 et R+1+C.

Dans le but de valoriser le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée pour les logements individuels.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants rue des Hellandes et rue d'Auzouville seront maintenus. Ils constitueront les seuls accès carrossables pour l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Elle reliera la rue des Hellandes à la rue d'Auzouville. Elle pourra être complétée par une voirie secondaire, également traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens et terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules.

Un espace de stationnement mutualisé sera proposé en partie centrale de l'opération, à proximité des logements intermédiaires et/ou collectifs. Il proposera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Insertion paysagère et environnement

Une ouverture visuelle depuis le cœur d'opération et vers l'église à l'est de la parcelle sera maintenue. Elle pourra donner lieu à une valorisation paysagère et/ou patrimoniale.

La gestion des eaux pluviales se fera au moyen d'une noue paysagère située à proximité de la voirie créée. Au moins un espace de récupération des eaux pluviales sera aménagé à proximité de la rue des Hellandes. Ses abords seront valorisés par un traitement paysager afin de proposer une image qualitative de l'entrée sud de l'opération.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole à l'ouest seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. Au sud, l'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Espace paysager à créer
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Alignement boisé à préserver
- Gestion paysagère des eaux pluviales (noue)
- Ouverture visuelle à préserver
- Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**
1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUC – **p.204**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Angerville-l'Orcher • Rue des Hellandes

Anglesqueville-l'Esneval

3 secteurs d'OAP

AE01 Le Calvaire
AE02 Rue du Parlement
AE03 Rue du Carreau



Le Calvaire

AE01



Anglesqueville-l'Esneval • Le Calvaire

Le secteur se situe en cœur de bourg d'Anglesqueville-l'Esneval, en face de la salle polyvalente et de l'église. C'est un pré entretenu, plat, d'une dimension de 0,5 ha occupé partiellement par des jeux pour enfants et un jardin privé en partie ouest. C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Anglesqueville-l'Esneval qui souhaite préparer une opération urbaine à long terme pour le développement du centre-bourg.

Objectifs

• Anticiper le développer à long terme du centre-bourg







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
8 526 m²

Occupation actuelle
1 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
3 propriétaires

73 % de foncier public *
Commune (1)
Personne physique (2)

Risques et nuisances

- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

Eau

- Périmètre de captage
  Périmètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

- Patrimoine bâti - L151-19 CU
  Élément bâti

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  STEP insuffisante

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Anglesqueville-l'Esneval • Le Calvaire



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation mixte séparé en deux parties distinctes :
• un secteur destiné à l'accueil de logements individuels à l'ouest ;
• un secteur destiné à l'accueil d'équipements à l'est.

Dans le secteur destiné à l'accueil de logements, le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 15 logements / ha, soit 4 logements environ, logement existant compris.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements individuels présentera une cohérence avec les gabarits existants du centre-bourg et sera compris entre R+C et R+1+C.

La construction identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sera maintenue en suivant les prescriptions correspondantes du règlement écrit.

Desserte et organisation viaire

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la rue du Calvaire au Petit Chemin.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager planté sera aménagé en partie centrale de l'opération, entre le secteur dédié aux logements individuels et le secteur dédié aux équipements. Il proposera des éléments de mobilier permettant des activités de jeux et/ou de détente. Il pourra accueillir un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé afin de s'intégrer dans le paysage du centre-bourg.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'équipement
- Batiment à préserver ou à mettre en valeur
- Espace paysager à préserver ou à mettre en valeur

Desserte et organisation viaire

- Cheminement doux à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Masque végétal à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.1 – Prescriptions associées aux bâtiments remarquables – **p.49**

Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**
- Dispositions applicables à la zone UG – **p.146**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Anglesqueville-l'Esneval • Le Calvaire

Rue du Parlement AE02



Anglesqueville-l'Esneval • Rue du Parlement

Le secteur se situe au sud du centre-bourg d'Anglesqueville-l'Esneval, dans le hameau du Parlement. Il comprend quelques habitations et leurs jardins et se situe dans un corridor identifié au SRCE. C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Anglesqueville-l'Esneval qui souhaite encadrer la division potentielle de l'ensemble tout en préservant le patrimoine naturel existant.

Objectifs

• Encadrer la densification
• Préserver le patrimoine paysager







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Hameau structuré

Surface
15 428 m²

Occupation actuelle
12 logements*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
4 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (2)
Propriété divisée en lot (1)
Société civile à vocation immobilière (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Mare - L151-23 CU
- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver
  Alignement boisé à créer

Eau

- Périmètre de captage
  Périmètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Servitude
- Réseau d'assainissement
  Servitude + STEP insuffisante

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Anglesqueville-l'Esneval • Rue du Parlement



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 8 logements / ha, soit 8 logements environ.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des constructions présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1.

Desserte et organisation viaire

L'accès existants sur la rue du Parlement sera maintenu. Il constituera le seul accès carrossables de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs et terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules.

Insertion paysagère et environnement

La mare identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservée conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un espace paysager pourra être aménagé à proximité de cette dernière afin d'améliorer les conditions d'accueil de la biodiversité locale.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole à l'est seront plantées d'un alignement boisé, préférentiellement composé d'arbres de moyen ou de haut jet. En cœur d'opération, l'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins et de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Alignement boisé à préserver
- Mare ou bassin à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.1 – Prescriptions associées aux mares, gabions, étangs et plans d'eau – **p.56**
5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UE – **p.135**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Anglesqueville-l'Esneval • Rue du Parlement

Rue du Carreau AE03



Anglesqueville-l'Esneval • Rue du Carreau

Le secteur se situe au nord du centre-bourg d'Anglesqueville-l'Esneval, à proximité de la centralité communale. C'est un champ cultivé qui est en partie concerné par le risque ruissellement (PPRi de la Lézarde). C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Anglesqueville-l'Esneval qui souhaite accueillir de nouveaux habitants tout en améliorant la gestion du risque ruissellement identifié.

Objectifs

• Accueillir de nouveaux habitants
• Réduire le risque ruissellement







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
13 503 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
7 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (7)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation
  PPRi
  Ruissellement
  Zone vert clair
- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

Eau

- Périmètre de captage
  Périmètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  STEP insuffisante

Emplacement réservé

- 1 emplacement réservé
  AE 01 - Ouvrage public

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Anglesqueville-l'Esneval • Rue du Carreau



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 15 logements / ha, soit 12 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé sur la rue du Carreau. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs et terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé en partie sud de l'opération, à proximité de l'intersection des axes identifiés au PPRi.

La gestion des eaux pluviales se fera au moyen d'une noue paysagère longeant les limites est du secteur et débouchant dans un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager afin de s'intégrer dans le paysage de l'opération.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole à l'ouest seront plantées d'un alignement boisé, préférentiellement composé d'arbres de moyen ou de haut jet. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Espace paysager à créer
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Gestion paysagère des eaux pluviales (noue)
- Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**
1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**

Emplacements reservés

8.1 – Emplacements reservés pour ouvrage public, voie publique, espace vert et continuité écologique – **p.61**

Emplacement(s) réservé(s)
AE04 - Ouvrage public

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUD – **p.210**

▶ Intégrer les OAP thématiques





▶ Annexes à consulter

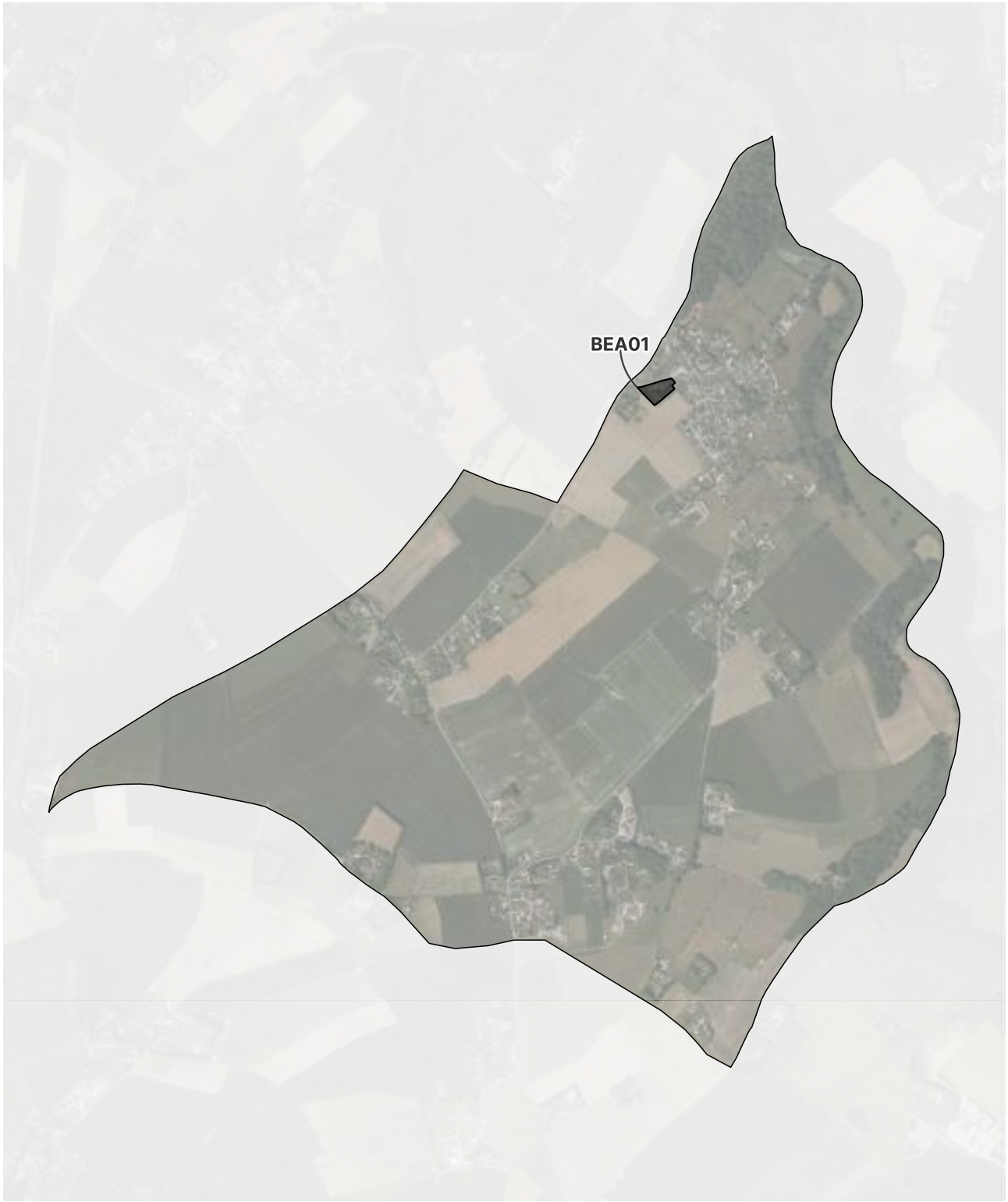
Risque inondation

• Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde (PPRI)

Beaurepaire

1 secteur d'OAP

BEA01 L'oasis



L'oasis

BEA01



Beaurepaire • L'oasis

Le secteur se situe en centre-bourg de la commune de Beaurepaire, à proximité immédiate des équipements communaux. Il comprend un immeuble d'une vingtaine de logements en mauvais état et sa cour. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Beaurepaire qui souhaite planifier une opération de renouvellement urbain sur cet ensemble.

Objectifs

• Renouveler le parc immobilier







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
4 184 m²

Occupation actuelle
20 logements*
8 logements vacants depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (1)
Propriété divisée en lot (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

- 3 emplacements réservés
  BEA 02 - Voie publique
  BEA 09 - Espace vert / Continuité écologique
  BEA 08 - Voie publique

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Beaurepaire • L'oasis



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 20 logements / ha, soit 5 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements sera hiérarchisé et dépendant de la typologie bâtie :
• pour les logements individuels, les gabarits seront compris entre R+C et R+1+C ;
• pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, les gabarits seront compris entre R+1 et R+1+C.

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les logements s'implanteront au plus près de la rue du Carreau, en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de cet espace.

Desserte et organisation viaire

Au moins un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la rue du Carreau à l'emplacement réservé identifié au sud du secteur.

Insertion paysagère et environnement

Les alignements boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin d'offrir des conditions d'ensoleillement optimales pour les jardins.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Principe d'alignement à respecter
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Cheminement doux à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Emplacements reservés

8.1 – Emplacements reservés pour ouvrage public, voie publique, espace vert et continuité écologique – **p.61**

Emplacement(s) réservé(s)
BEA01 - Espace vert / Continuité écologique
BEA02 - Voie publique
BEA03 - Voie publique

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Beaurepaire • L'oasis

Bénouville

2 secteurs d'OAP

BEN01 Rue du Beau Soleil
BEN02 Rue de l'Aiguille de Belval



Rue du Beau Soleil BEN01



Bénouville • Rue du Beau Soleil

Le secteur se situe au cœur du bourg de Bénouville, à proximité des équipements communaux. Il s'agit d'un clos-masure dégradé identifié au recensement des clos-masures présentant une cour enherbée, ainsi que quelques anciens bâtiments agricoles et une mare. C'est un secteur à enjeux pour le développement de la commune de Bénouville qui souhaite encadrer la densification du site tout en respectant l'esprit de clos-masure inhérent au site.

Objectifs

• Encadrer la densification
• Préserver l'esprit de clos-masure







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Village

Surface
8 402 m²

Occupation actuelle
1 logement*
1 logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Mare - L151-23 CU
- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver

Eau

Paysage et patrimoine

- Opération grand site

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  STEP sous arrêté préfectoral

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle, présentant une densité minimale nette de 6 logements / ha, soit 4 logements environ, y compris le logement existant.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements individuels présentera une cohérence avec les gabarits existants au voisinage de l'opération et sera compris entre R+C et R+1.

Afin de respecter l'esprit clos-masure, on demandera une implantation des nouvelles constructions en périphérie de la cour, dans des volumétries simples et avec des toitures à deux pans parallèles aux limites du secteur.

Les clôtures internes à l'opération, si elles sont nécessaires, ne devront pas dégrader l'ouverture centrale qui caractérise l'esprit clos-masure. Elles resteront basses et privilégieront des solutions végétales.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants rue du Beau Soleil seront préservés. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

Les solutions de dessertes internes resteront proportionnées au dimensionnement du programme prévu. Les chemins d'accès privatifs seront mutualisés autant que possible.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera créé en partie centrale, à proximité de la mare identifiée. Cet espace, dépositaire de l'esprit clos-masure, pourra être aménagé au moyen de quelques éléments de mobilier et/ou la plantation d'un verger.

Les alignements boisés et la mare identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis des alignements boisés est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Espace paysager à préserver ou à mettre en valeur
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Alignement boisé à préserver
- Mare ou bassin à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.1 – Prescriptions associées aux mares, gabions, étangs et plans d'eau – **p.56**
5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Bénouville • Rue du Beau Soleil

Rue de l'Aiguille de Belval BEN02



Bénouville • Rue de l'Aiguille de Belval

Le secteur se situe au cœur du bourg de Bénouville, à proximité des équipements communaux. Il s'agit d'un logement individuel et d'une parcelle enherbée, en partie bordée par des alignements boisés et accueillant en partie sud un verger en mauvais état. C'est un secteur à enjeux pour le développement de la commune de Bénouville qui souhaite encadrer la densification du site afin qu'elle s'inscrive dans le paysage du centre-bourg.

Objectifs

• Encadrer la densification
• Produire des formes urbaines cohérentes avec la localisation du site
• Préserver les éléments naturels remarquables







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Village

Surface
6 538 m²

Occupation actuelle
1 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

- Opération grand site
- Abords de monuments historiques
  1 monument concerné
- Sites classés

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  STEP sous arrêté préfectoral

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Bénouville • Rue de l'Aiguille de Belval



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle, présentant une densité minimale nette de 10 logements / ha, soit 6 logements environ, logement existant compris.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements individuels présentera une cohérence avec les gabarits existants du centre-bourg et sera compris entre R+C et R+1+C

Dans un souci d'intégration dans le paysage du centre-bourg, les logements situés à proximité de la rue de l'Église et de la rue de l'Aiguille de Belval s'implanteront de manière parallèle aux voiries citées en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de ces axes.

Les logements situés le long de la rue de l'Église s'implanteront de façon préférentielle selon une orientation nord/sud des façades principales en privilégiant les accès en partie nord et les pièces de vie et les jardins en partie sud.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé sur la rue de l'Église et l'accès existant sur la rue de l'Aiguille de Belval sera maintenu. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

Les solutions de dessertes internes resteront proportionnées au dimensionnement du programme prévu. Les chemins d'accès privatifs seront mutualisés autant que possible.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé en partie centrale de l'opération. Il accueillira un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager afin de s'intégrer dans le paysage du centre-bourg.

La gestion des eaux pluviales se fera au moyen de noues paysagères débouchant dans l'espace paysager aménagé en partie centrale de l'opération.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Espace paysager à créer
- Principe d'alignement à respecter
- Orientation préférentielle des façades principales

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à préserver
- Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Bénouville • Rue de l'Aiguille de Belval

Bordeaux-Saint-Clair

1 secteur d'OAP

BDX01 La pépinière



La pépinière BDX01



Bordeaux-Saint-Clair • La pépinière

Le secteur se situe à l'ouest du centre-bourg de Bordeaux-Saint-Clair, en retrait de la route d'Étretat. Il s'agit de la friche de l'ancienne pépinière qui accueillait autrefois des serres et des espaces pour les semis. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Bordeaux-Saint-Clair qui souhaite réhabiliter cette friche tout en encadrant les capacités de densification potentielles.

Objectifs

• Réhabiliter la friche de la pépinière
• Encadrer la densification







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
4 275 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (2)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver

Eau

Paysage et patrimoine

- Opération grand site
- Site de présomption archéologique

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Absence de réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Bordeaux-Saint-Clair • La pépinière



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 7 logements / ha, soit 3 logements environ.

L'assainissement indivuel doit être privilégié pour l'ensemble des constructions.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements individuels présentera une cohérence avec les gabarits existants au voisinage de l'opération et sera compris entre R+C et R+1.

Les logements s'implanteront de façon préférentielle selon une orientation nord/sud des façades principales en privilégiant les accès en partie nord et les pièces de vie et les jardins en partie sud.

Desserte et organisation viaire

Les solutions de dessertes internes resteront proportionnées au dimensionnement du programme prévu. Les chemins d'accès privatifs seront mutualisés autant que possible.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

L'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de cet alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Orientation préférentielle des façades principales
- Recul à respecter (alignement boisé)

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Cauville-sur-Mer

1 secteur d'OAP

CSM01 Versailles



Versailles CSM01



Cauville-sur-Mer • Versailles

Le secteur se situe au sud du centre-bourg de Cauville-sur-Mer, le long de la RD 940, entre deux opérations de lotissements pavillonnaires. Il se compose d'une parcelle agricole cultivée qui ne présente pas de contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Cauville-sur-Mer qui souhaite accueillir de nouveaux habitants et terminer l'aménagement de la partie sud du centre-bourg

Objectifs

• Accueillir de nouveaux habitants
• Encadrer la densification







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Village

Surface
13 450 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Aménageur (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 15 logements / ha, soit 14 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1.

Desserte et organisation viaire

Deux accès seront créés, le premier rue des Brumes et le second rue des Embruns. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Elle reliera la rue des Brumes à la rue des Embruns.

Insertion paysagère et environnement

L'espace paysager existant en partie sud sera maintenu.

La gestion des eaux pluviales se fera au moyen d'une noue paysagère parallèle à la voirie créée et débouchant dans un espace paysager accueillant un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager afin de s'intégrer dans le paysage du centre-bourg.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la RD 940 à l'est seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. Un recul vis-à-vis de cet alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Espace paysager à préserver ou à mettre en valeur
- Espace paysager à créer
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à créer (zone de rencontre)

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Gestion paysagère des eaux pluviales (noue)
- Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUC – **p.204**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Criquetot-l'Esneval

7 secteurs d'OAP

CE01 NORIAP
CE02 Motte féodale
CE03 Pré de l'Écluse
CE04 Les abords du cimetière
CE05 Rue de la Forge
CE06 Plaine de l'ouest
CE07 Abords de la piscine



NORIAP CE01



Criquetot-l'Esneval • NORIAP

Le secteur se situe à l'entrée est du bourg de Criquetot-l'Esneval, de part et d'autre de la RD 139 (route de Goderville). Il est occupé par des activités économiques (magasin d'outillage et station de lavage au nord, silos agricoles au sud). C'est un secteur à enjeux pour la commune de Criquetot-l'Esneval qui souhaite prévoir le déménagement programmé des silos agricoles et réaménager l'entrée de bourg.

Objectifs

• Anticiper le départ des silos agricoles
• Aménager l'entrée de bourg pour améliorer le paysage et la sécurité
• Accueillir de nouvelles activités économiques







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
20 571 m²

Occupation actuelle
2 logements*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
5 locaux d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

0 % de foncier public *
Structure agricole (1)
Société civile à vocation immobilière (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à créer 

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

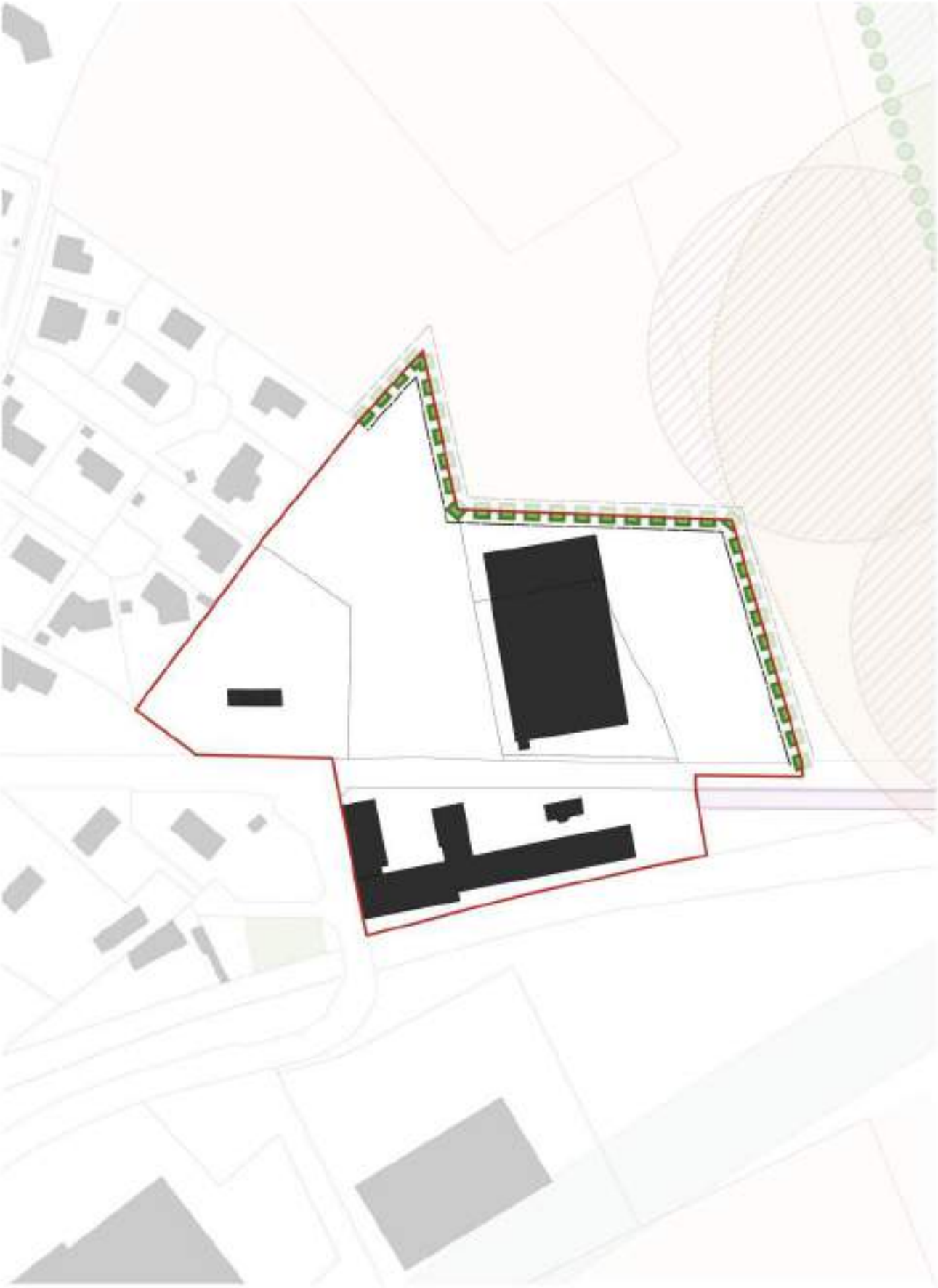
Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  STEP insuffisante

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation économique, susceptible d'accueillir des commerces et/ou activités de services.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des commerces et activités de service sera compris entre un bâtiment de plain-pied et R+1+C.

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les commerces et activités de service s'implanteront de façon parallèle et au plus près de la route de Goderville, en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de cet axe.

Desserte et organisation viaire

Le carrefour existant entre la route de Goderville et la rue de l'Europe sera réaménagé pour proposer un accès identifiable sur la partie nord de l'opération. Il prévoira des solutions adaptées pour sécuriser la traversée des piétons et le croisement des véhicules.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis le carrefour réhabilité, sera aménagé au nord de la route de Goderville. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Insertion paysagère et environnement

Un espace de récupération des eaux pluviales sera aménagé en partie nord de l'opération. Il comprendra des installations susceptibles de gérer les eaux pluviales de l'opération, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole au nord seront plantées par des alignements d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublés d'un talus cauchois. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation économique
- Principe d'alignement à respecter
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Voie à requalifier
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UY – **p.186**

Intégrer les OAP thématiques



Motte féodale CE02



Criquetot-l'Esneval • Motte féodale

Le secteur se situe en cœur de bourg de Criquetot-l'Esneval, au voisinage immédiat de la mairie et des commerces. Il comprend des logements implantés sur la rue de Verdun et la rue du 8 mai 1945 ainsi qu'un cœur d'îlot paysager, inaccessible depuis l'espace public et qui accueille les vestiges de la motte féodale. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Criquetot-l'Esneval qui souhaite valoriser la motte féodale tout en renouvelant une partie du parc immobilier existant.

Objectifs

• Valoriser la motte féodale
• Renouveler le parc immobilier







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
1 207 m²

Occupation actuelle
7 logements*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
1 local d'activité*

Occupation actuelle
3 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (2)
Société civile à vocation immobilière (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

- Site de présomption archéologique
- Parc et jardin - L151-19 CU

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  STEP insuffisante

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Criquetot-l'Esneval • Motte féodale



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle proposant un minimum de 10 logements environ, logements existants compris.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits des constructions existantes du centre-bourg et sera compris entre R+1+C et R+2+C.

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les logements s'implanteront de façon parallèle et au plus près des rues du 8 mai 1945 et de Verdun, en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de cet axe.

Les clôtures en limite directe avec le cheminement piéton créé seront préférentiellement maçonnées. Elles pourront être doublées d'une haie, placée côté logement, afin de garantir l'intimité des espaces privatifs en coeur d'îlot.

Desserte et organisation viaire

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la rue de l'Église à l'ouest, la rue de Verdun au nord et la rue du 8 mai 1945 au sud.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé en partie centrale de l'opération, sur le parc et jardin remarquable identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Il veillera à mettre en valeur la motte féodale au moyen de dispositifs paysagers et/ou de médiation fixes.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Espace paysager à créer
- Principe d'alignement à respecter

Desserte et organisation viaire

- Cheminement doux à créer ou à conserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.2 – Prescriptions associées aux parcs et jardins – **p.50**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UA – **p.98**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Criquetot-l'Esneval • Motte féodale

Pré de l'Écluse CE03



Criquetot-l'Esneval • Pré de l'Écluse

Le secteur se situe au sud-est du centre-bourg de Criquetot-l'Esneval, au lieu-dit de la Mare Féron. C'est un potentiel de densification conséquent composé d'espaces pâturés qui ne présente pas de contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Criquetot-l'Esneval qui souhaite encadrer la division potentielle du secteur.

Objectifs

• Encadrer la densification







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
13 468 m²

Occupation actuelle
1 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (2)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  STEP insuffisante

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Criquetot-l'Esneval • Pré de l'Écluse



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 15 logements / ha, soit 13 logements environ, logement existant compris, dont au moins 30 % dédiés à la location sociale.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements sera hiérarchisé et dépendant de la typologie bâtie :
• pour les logements individuels, les gabarits seront compris entre R+C et R+1 ;
• pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, les gabarits seront compris entre R+C et R+1+C.

Dans le but de valoriser le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée dans l'ensemble de l'opération.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant rue de l'Écluse sera maintenu et un accès sera créé sur l'impasse du Percoq.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Elle proposera une mise au gabarit du chemin d'accès existant donnant sur la rue de l'Écluse. Elle reliera la rue de l'Écluse à l'impasse du Percoq.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

L'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de l'alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins et de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Mixité sociale et fonctionnelle

11.2 – Secteurs de mixité sociale au titre de l'article du L151-15 CU – **p.65**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUC – **p.204**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Les abords du cimetière CE04



Criquetot-l'Esneval • Les abords du cimetière

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Criquetot-l'Esneval, à proximité immédiate du cimetière. C'est un potentiel de densification composé d'une parcelle enherbée dont une partie est concernée par un emplacement réservé pour l'extension du cimetière sans contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Criquetot-l'Esneval qui souhaite encadrer la densification potentielle du secteur.

Objectifs

• Encadrer la densification







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
3 972 m²

Occupation actuelle
1 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

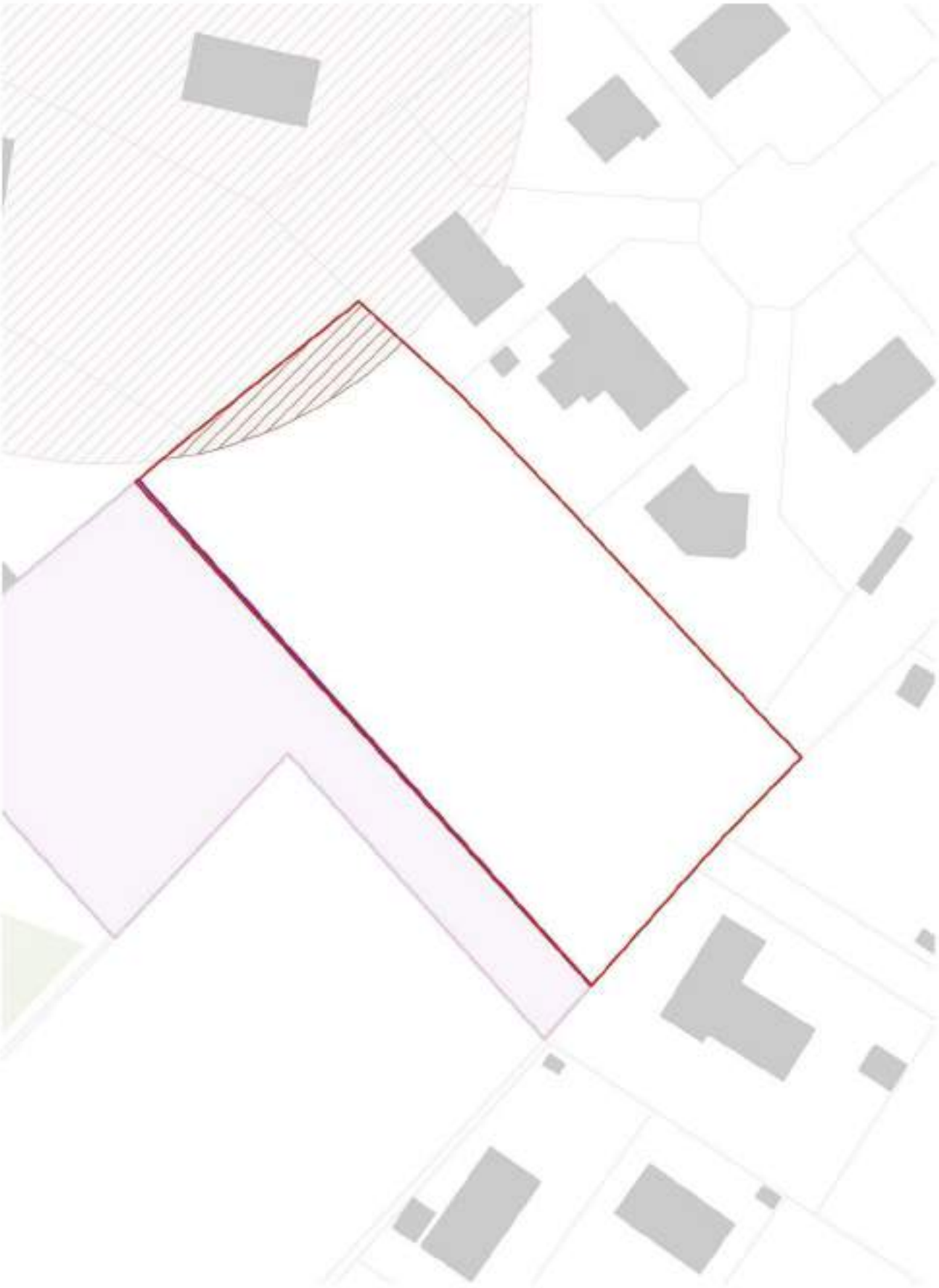
Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Servitude
- Réseau d'assainissement
  Servitude + STEP insuffisante

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Criquetot-l'Esneval • Les abords du cimetière



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 15 logements / ha, soit 5 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants du centre-bourg et sera compris entre R+C et R+1.

Dans le but d'intégrer au mieux les logements dans le paysage urbain du centre-bourg, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée sur l'ensemble de l'opération.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé sur le chemin d'accès existant à l'est du secteur. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs et terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Criquetot-l'Esneval • Les abords du cimetière

Rue de la Forge CE05



Criquetot-l'Esneval • Rue de la Forge

Le secteur se situe au sud du centre-bourg de Criquetot-l'Esneval, en continuité du lotissement du domaine des Coquelicots. Il se compose de deux parcelles agricoles cultivées qui ne présentent pas de contraintes règlementaires particulières. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Criquetot-l'Esneval qui souhaite accueillir de nouveaux habitants en terminant l'aménagement de la frange sud du centre-bourg.

Objectifs

• Accueillir de nouveaux habitants
• Encadrer la densification
• Proposer de nouvelles typologies de logements







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
7 042 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

100 % de foncier public *
Commune (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à créer

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  STEP insuffisante

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Criquetot-l'Esneval • Rue de la Forge



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle séparé en deux parties distinctes :
• un secteur destiné à l'accueil de logements individuels au sud ;
• un secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs le long de la rue de la Forge.

Le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 25 logements / ha, soit une quinzaine de logements environ dont au moins 30 % dédiés à la location sociale.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1.

Dans le but de valoriser le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée pour les logements individuels.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant rue Simone Veil sera maintenu et un accès sera créé rue de la Forge. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Elle reliera la rue Simone Veil à la rue de la Forge.

Le cheminement doux existant à l'est du secteur sera maintenu. Il sera relié à la voirie centrale créée.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager permettant la mise à distance des nouvelles constructions avec le cheminement doux existant sera aménagé à l'est de l'opération.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole au sud seront plantées d'un alignement boisé, préférentiellement composé d'arbres de moyen ou de haut jet. Un recul vis-à-vis de cet alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Espace paysager à créer
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Cheminement doux à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Mixité sociale et fonctionnelle

11.2 – Secteurs de mixité sociale au titre de l'article du L151-15 CU – **p.65**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUC – **p.204**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Criquetot-l'Esneval • Rue de la Forge

Plaine de l'ouest CE06



Criquetot-l'Esneval • Plaine de l'ouest

Le secteur se situe au nord du centre-bourg de Criquetot-l'Esneval, en continuité des lotissements existants. Il est composé de trois parcelles agricoles, deux cultivées et une pâturée, qui ne présentent pas de contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Criquetot-l'Esneval qui souhaite accueillir de nouveaux habitants tout en diversifiant le parc de logement communal.

Objectifs

• Accueillir de nouveaux habitants
• Encadrer la densification
• Proposer de nouvelles typologies de logements







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
16 871 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
3 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (3)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation
  Ruissellement
  Aléa non défini
  Zone de risque élevé

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver
  Alignement boisé à créer

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  Servitude ou extension ~ 20 m

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 20 logements / ha, soit 24 logements environ dont au moins 30 % dédiés à la location sociale.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1+C.

Dans le but de valoriser le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée pour les logements individuels situés au nord de la voirie centrale.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants rue Léon Lebreton et rue Louis Julien seront maintenus. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Elle reliera la rue Léon Lebreton à la rue Louis Julien.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie centrale, sera proposé en partie centrale de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé au nord-ouest de l'opération. Il accueillira un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé.

La gestion des eaux pluviales se fera au moyen d'une noue paysagère parallèle à la limite nord de l'opération et débouchant dans l'espace paysager créé.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole au nord seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. Au sud, les alignements boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins et de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Espace paysager à créer
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Alignement boisé à préserver
- Gestion paysagère des eaux pluviales (noue)
- Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Mixité sociale et fonctionnelle

11.2 – Secteurs de mixité sociale au titre de l'article du L151-15 CU – **p.65**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUC – **p.204**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Abords de la piscine CE07



Criquetot-l'Esneval • Abords de la piscine

Le secteur se situe à l'ouest du centre-bourg de Criquetot-l'Esneval, à proximité immédiate de la piscine. Il s'agit d'une parcelle agricole sans contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Criquetot-l'Esneval qui souhaite étendre le stationnement de la piscine dans le cadre du projet de réhabilitation de cet équipement.

Objectifs

• Permettre le développement des équipements intercommunaux
• Intégrer l'extension dans le paysage







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
-

Surface
15 023 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

100 % de foncier public *
Structure intercommunale (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à créer

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  STEP insuffisante

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Criquetot-l'Esneval • Abords de la piscine



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, susceptible d'accueillir un parc de stationnement.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé depuis le parc de stationnement existant au nord du secteur. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

Un espace de stationnement sera proposé en partie centrale de l'opération. Il proposera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables

Insertion paysagère et environnement

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole à l'ouest et au sud seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. Au nord, l'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'équipement
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUG – **p.221**

Intégrer les OAP thématiques



Criquetot-l'Esneval • Abords de la piscine

Cuverville

Aucune orientation d'aménagement et de programmation



Épouville

4 secteurs d'OAP

EPV01 Café de la gare
EPV02 EVERS sud
EPV03 Pôle d'équipement
EPV04 Rue de la Risle



Café de la gare EPV01



Épouville • Café de la gare

Le secteur se situe dans le centre-bourg d'Épouville, à proximité immédiate de la centralité commerciale et le long de la future voie verte Le Havre / Goderville. Il se compose de deux bâtiments, dont un présentant un local d'activité commerciale vacant, et de leurs arrière-cours, en partie concernées par le risque ruissellement identifié au PPRi de la Lézarde. C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Épouville qui souhaite résorber la vacance de l'activité commerciale et affirmer sa centralité communale.

Objectifs

• Affirmer la centralité communale
• Renouveler le parc immobilier
• Préserver le patrimoine architectural et paysager







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle de proximité

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
1 884 m²

Occupation actuelle
5 logements*
4 logements vacants depuis 2 ans ou plus
2 locaux d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (2)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation
  PPRi
  Ruissellement
  Zone vert clair

Biodiversité

- Trame verte et bleue
  Éléments de corridor boisé
  Fond de vallée humide

Eau

Paysage et patrimoine

- Patrimoine bâti - L151-19 CU
  Élément bâti

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

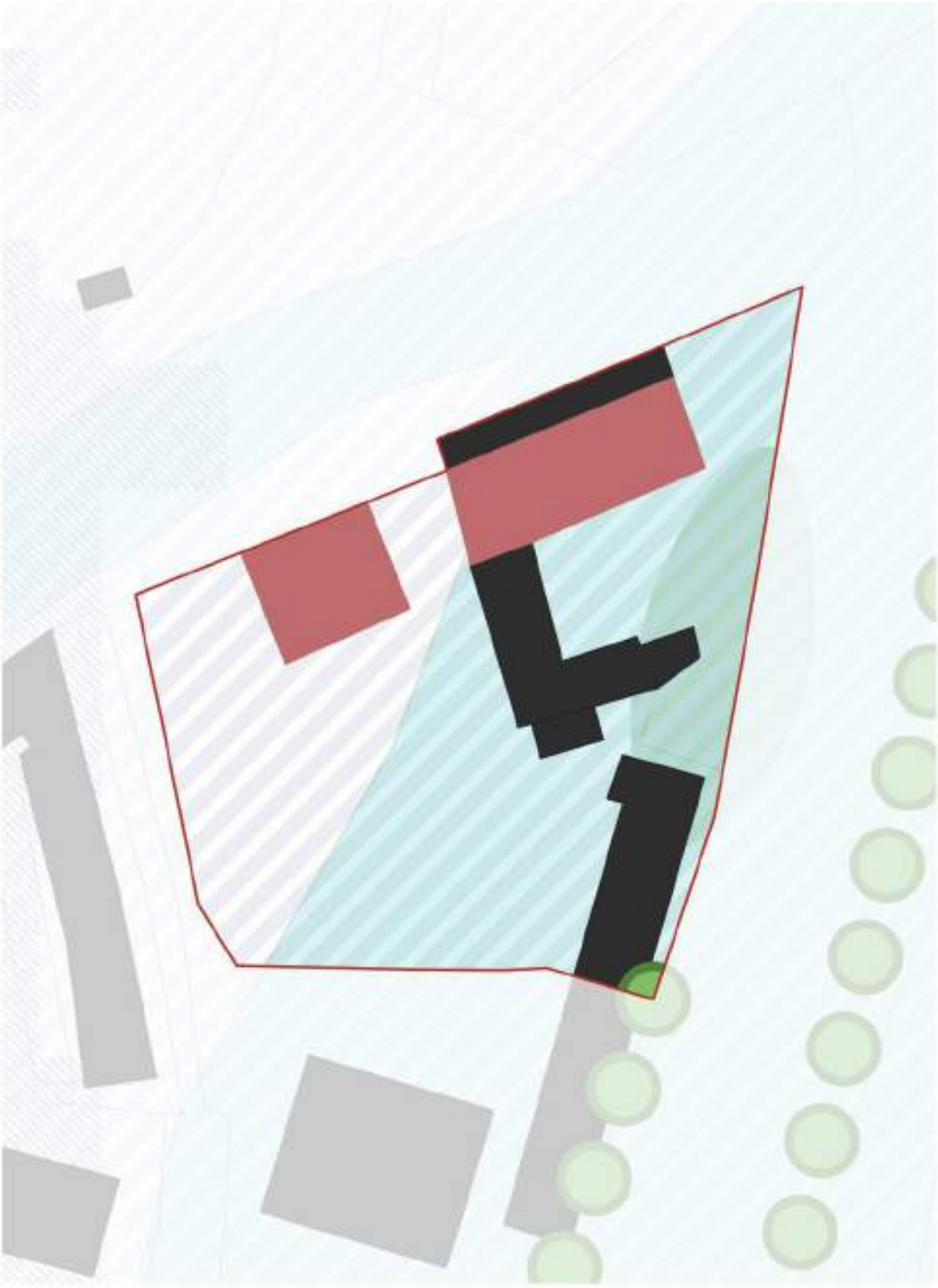
- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  3 stations de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation mixte séparé en deux parties distinctes :
• un secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs le long de la rue Aristide Briand ;
• un secteur sans vocation spécifiée, pouvant aussi bien servir à l'accueil d'activités en lien avec la future véloroute que de logements au sud.

Le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 35 logements / ha, soit 9 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions du centre-bourg et sera compris entre R+1+C et R+2.

Afin de dessiner un paysage plus urbain, les logements situés en partie nord de l'opération s'implanteront au plus près de la rue Aristide Briand et du chemin d'accès axistant à l'ouest de l'opération en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de ces espaces.

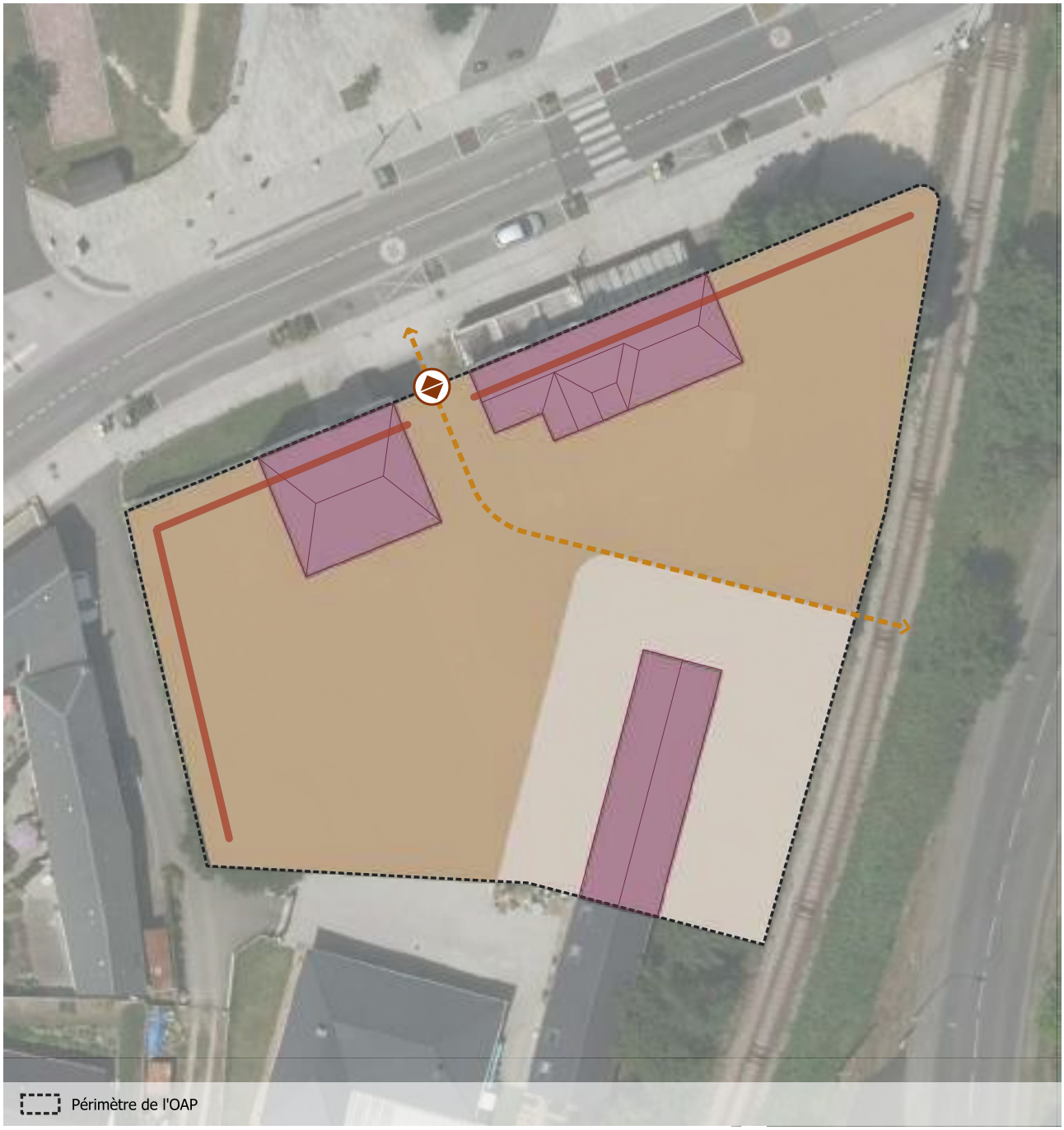
Les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme seront préférentiellement maintenues en suivant les prescriptions correspondantes du règlement écrit.

Desserte et organisation viaire

Un maximum d'un accès carrossable sera proposé pour desservir l'ensemble de l'opération.

Un cheminement doux, permettant la circulation confortable des vélos, reliera la rue Aristide Briand à la future voie verte. À défaut d'une réalisation immédiate, le projet réservera l'emprise nécessaire pour la réalisation ultérieure de ce cheminement.

Version graphique



Forme urbaine
et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Secteur à vocation non spécifiée
- Batiment à préserver ou à mettre en valeur
- Principe d'alignement à respecter

Desserte
et organisation viaire

- Accès à conserver
- Accroche douce pour un développement de long terme

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.1 – Prescriptions associées aux bâtiments remarquables – **p.49**

Élément(s) bâti(s)
EPV1 - Niveau 3
EPV2 - Niveau 3

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UB – **p.104**

▶ Intégrer les OAP thématiques





▶ Annexes à consulter

Risque inondation

• Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde (PPRI)

EVERS sud EPV02



Épouville • EVERS sud

Le secteur se situe en cœur de bourg d'Épouville, à proximité des équipements commerciaux et de la RD 925. Il se compose de de la partie sud de la friche EVERS, un terrain vague pollué par des fibres d'amiante et de quelques cellules commerciales. Le site est quasi-intégralement concerné par le PPRi de la Lézarde (risque de débordement de cours d'eau) qui pose de fortes contraintes sur le développement de la future opération. C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Épouville qui souhaite préparer une opération urbaine à long terme susceptible d'affirmer la centralité communale.

Objectifs

• Proposer un projet urbain pour le centre-bourg
• Affirmer la centralité communale
• Adapter le projet aux risques naturels







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle de proximité

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
15 623 m²

Occupation actuelle
1 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
7 locaux d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

83 % de foncier public *
Commune (1)
Propriété divisée en lot (1)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation

PPRi
Débordement de cours d'eau
Zone rouge
Zone bleu clair
Ruissellement
Zone vert clair

- Site pollué
  Présence avérée de pollution - Site Basol

Biodiversité

- Trame verte et bleue
  Fond de vallée humide

Eau

- Milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  3 stations de bus à moins de 300m

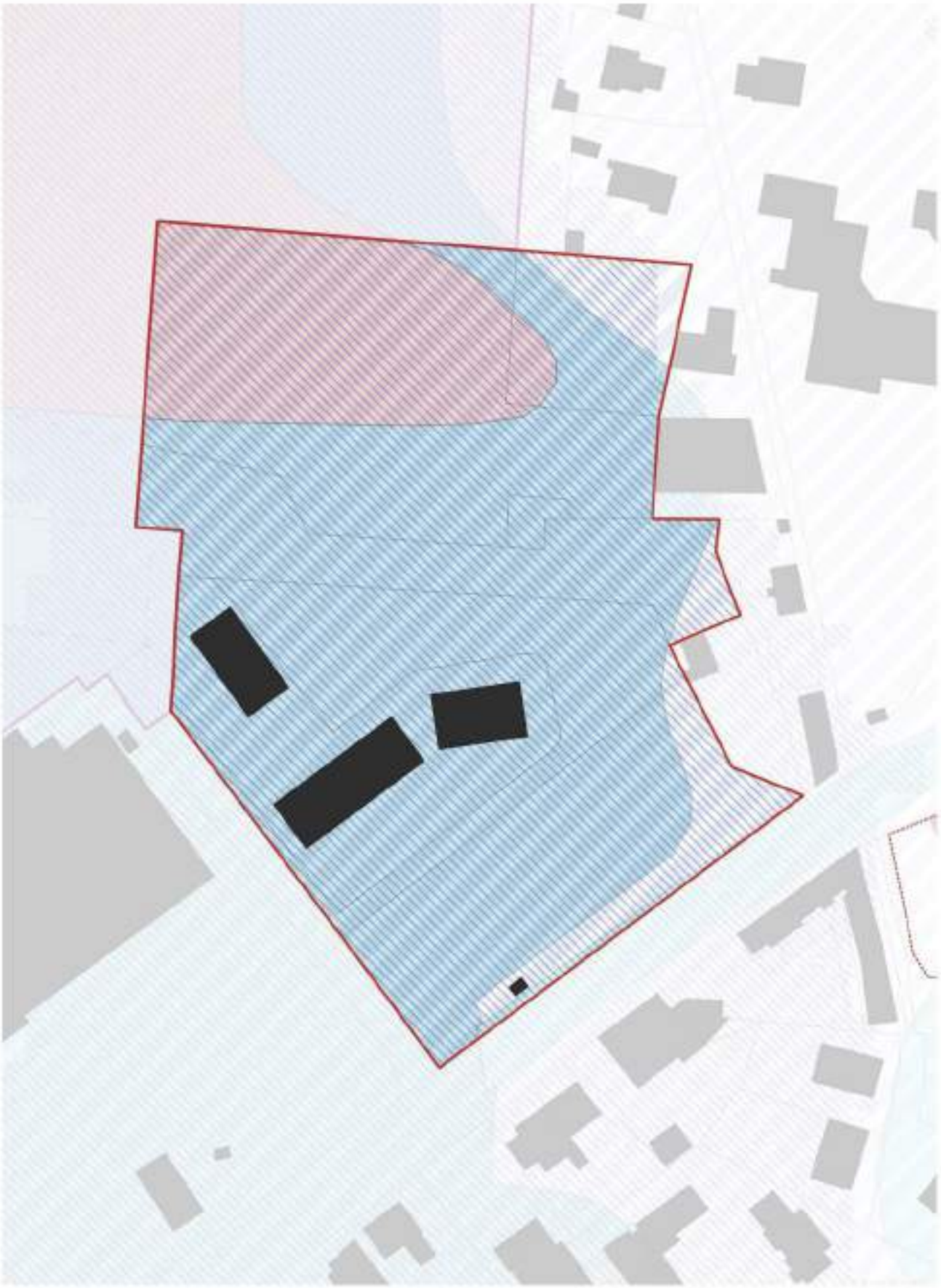
Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Épouville • EVERS sud



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation mixte séparé en trois parties distinctes :
• un secteur destiné à l'accueil de logements au nord ;
• un secteur destiné à l'accueil de commerces, activités de services et/ou activités tertiaires ainsi que de logements intermédiaires et/ou collectifs au sud ;
• un secteur destiné au maintien et au développement de la maison médicale rue Marguerite Muller ;

Dans le secteur destiné à l'accueil de logements au nord, le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 30 logements / ha, soit 14 logements environ.

Dans le secteur destiné à l'accueil de commerces, activités de services et/ou activités tertiaires ainsi que de logements intermédiaires et/ou collectifs au sud, le projet proposera un minimum de 16 logements.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements sera hiérarchisé et dépendant de la typologie bâtie :
• pour les logements individuels, les gabarits seront compris entre R+1 et R+1+C ;
• pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, les gabarits seront compris entre R+1+C et R+2+C.

Les logements situés en partie nord s'implanteront de façon préférentielle selon une orientation nord/sud des façades principales en privilégiant les accès en partie nord et les pièces de vie et les jardins en partie sud.

Dans le but d'augmenter le nombre de logement susceptibles de profiter d'une bonne orientation, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés est recommandée en cas de logements individuels.

En partie sud de l'opération, les logements s'implanteront au plus près de l'espace public créé, dans un principe d'alignement des façades afin de conforter l'ambiance urbaine de centralité.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant sur la rue du Commerce sera maintenu. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous la forme d'une voie à double sens, satisfaisant aux caractéristiques techniques demandées par le service voirie de la collectivité compétente en prévision de sa rétrocession. Elle devra avoir la capacité de relier, à terme, la rue Aristide Briand à la rue Henri Ternon. Elle sera doublée par des plantations susceptibles de favoriser les fonctionnalités écologiques pour la faune et la flore.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la rue du Commerce, sera proposé en partie ouest de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

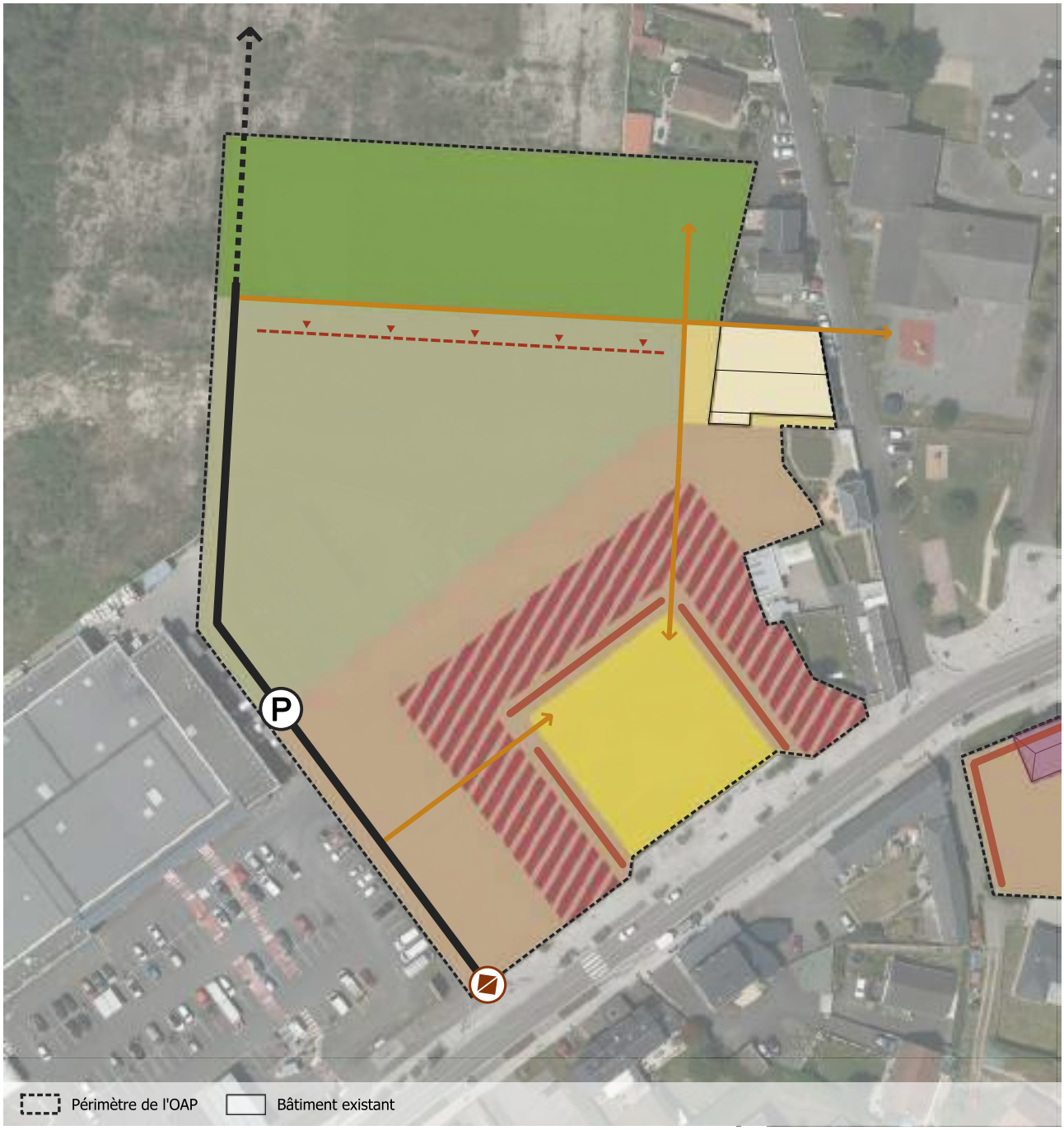
Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la voirie créée, la maison médicale rue Marguerite Muller et l'espace public central entre-eux.

Insertion paysagère et environnement

Un espace public sera aménagé en partie sud de l'opération, le long de la rue Aristide Briand. Il proposera des espaces identifiés susceptibles d'être utilisés par les commerces voisins (terrasse, vente extérieur) ainsi que des plantations susceptibles de favoriser la biodiversité locale.

Un espace paysager sera aménagé en partie nord de l'opération, dans le secteur concerné par le champ d'expansion de crue de la Lézarde (zone rouge du PPRi). Il sera traité de manière cohérente avec le milieu humide et proposera des solutions susceptibles d'améliorer localement le risque de débordement de cours d'eau identifié.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Secteur à vocation d'équipement
- RDC à vocation d'activité à privilégier
- Espace public à créer ou à réaménager
- Espace paysager à créer
- Principe d'alignement à respecter
- Orientation préférentielle des façades principales

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver
- Voie à créer
- Accroche fonctionnelle pour un développement de long terme
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**
1.5 – Risques d'inondation par débordement de cours d'eau – **p.38**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UB – **p.104**

▶ Intégrer les OAP thématiques





▶ Annexes à consulter

Risque inondation

• Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde (PPRI)

Pôle d'équipement EPV03



Épouville • Pôle d'équipement

Le secteur se situe à l'est du centre-bourg d'Épouville, à proximité immédiate des équipements sportifs et du centre John Bost. Il est occupé par une parcelle agricole inscrite dans un corridor prioritaire à intensifier de la trame verte et bleue et en partie concernée par le risque érosion du PPRi de la vallée de la Lézarde. Cela reste toutefois un secteur à enjeux pour la commune d'Épouville qui souhaite prévoir la reconstruction du collège Georges Brassens, dont la parcelle serait renaturée, et en profiter pour repenser l'aménagement des équipements sportifs communaux.

Objectifs

• Permettre le déménagement du collège
• Penser un projet global pour les équipement sportifs
• Garantir le maintien d'un corridor pour le déplacement des espèces







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle de proximité

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
93 548 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
1 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

98 % de foncier public *
Commune (1)
Établissement de santé (1)

Risques et nuisances

- Risque d'érosion

Biodiversité

- Trame verte et bleue
  Corridor écologique
- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver
  Alignement boisé à créer

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  2 stations de bus à moins de 300m

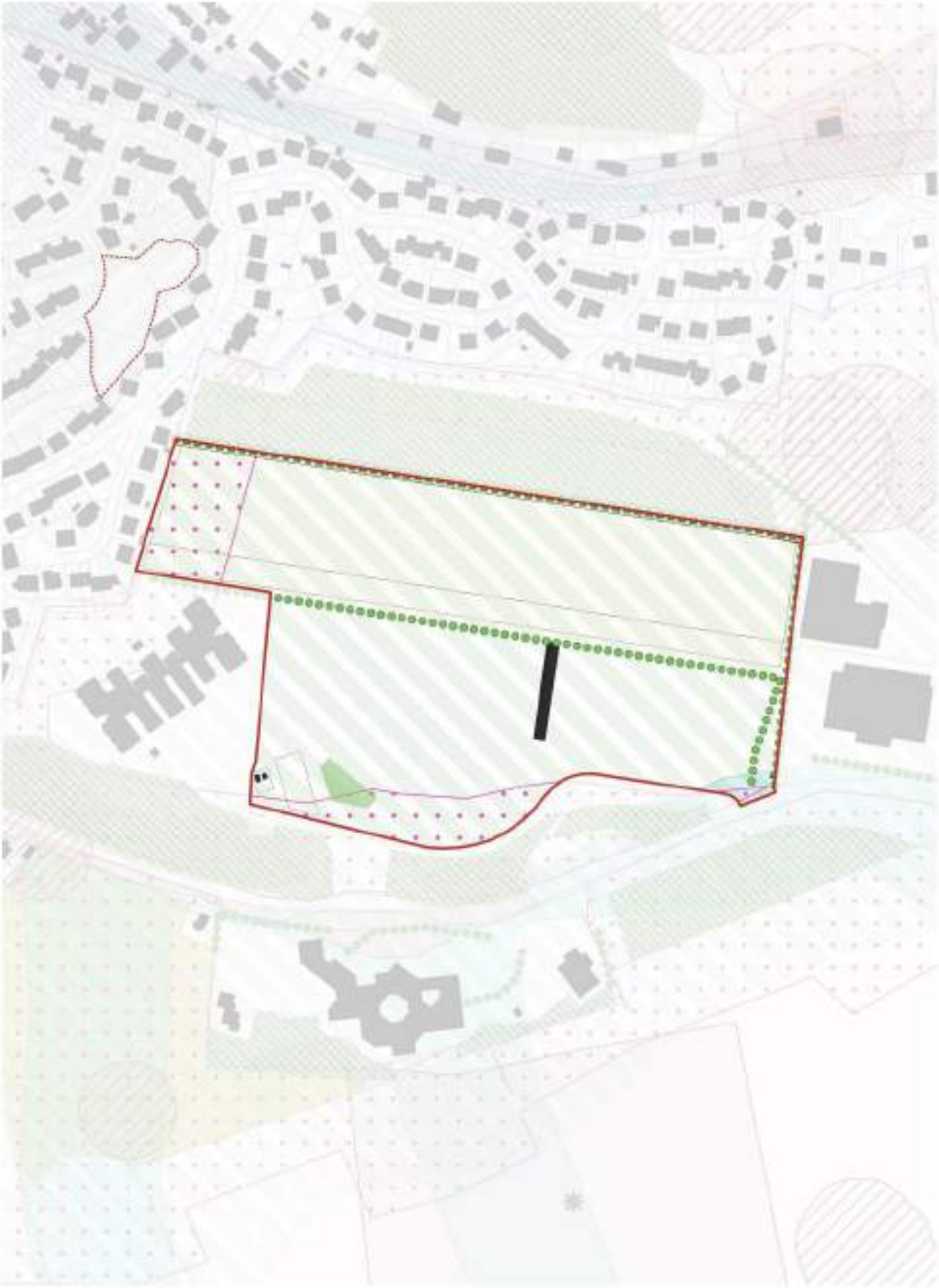
Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Épouville • Pôle d'équipement



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, susceptible d'accueillir un collège, des équipements sportifs et/ou des établissements de santé et d'action sociale.

Insertion paysagère et environnement

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone naturelle au nord seront plantées d'un alignement boisé, préférentiellement composé d'arbres de moyen ou de haut jet. Les alignements boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre. Cette zone de recul sera laissée en pleine terre et libre de tout obstacle pour permettre le développement de la flore et le déplacement de la faune.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'équipement
- Espace paysager à créer
- Recul à respecter (alignement boisé)

Insertion paysagère et environnementale

- Alignement boisé à créer
- Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**
1.3 – Risques liés à l'érosion – **p.37**
1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UG – **p.146**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUG – **p.221**

▶ Intégrer les OAP thématiques



Épouville • Pôle d'équipement

Rue de la Risle EPV04



Épouville • Rue de la Risle

Le secteur se situe au sein d'un lotissement, dans au sud du centre-bourg d'Épouville. C'est un espace non bâti, enherbé et en pente sans contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Épouville qui souhaite encadrer la densification de cet espace.

Objectifs

• Encadrer la densification







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle de proximité

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
4 388 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

100 % de foncier public *
Commune (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Trame verte et bleue
  Fond de vallée humide

Eau

Paysage et patrimoine

- Site de présomption archéologique

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

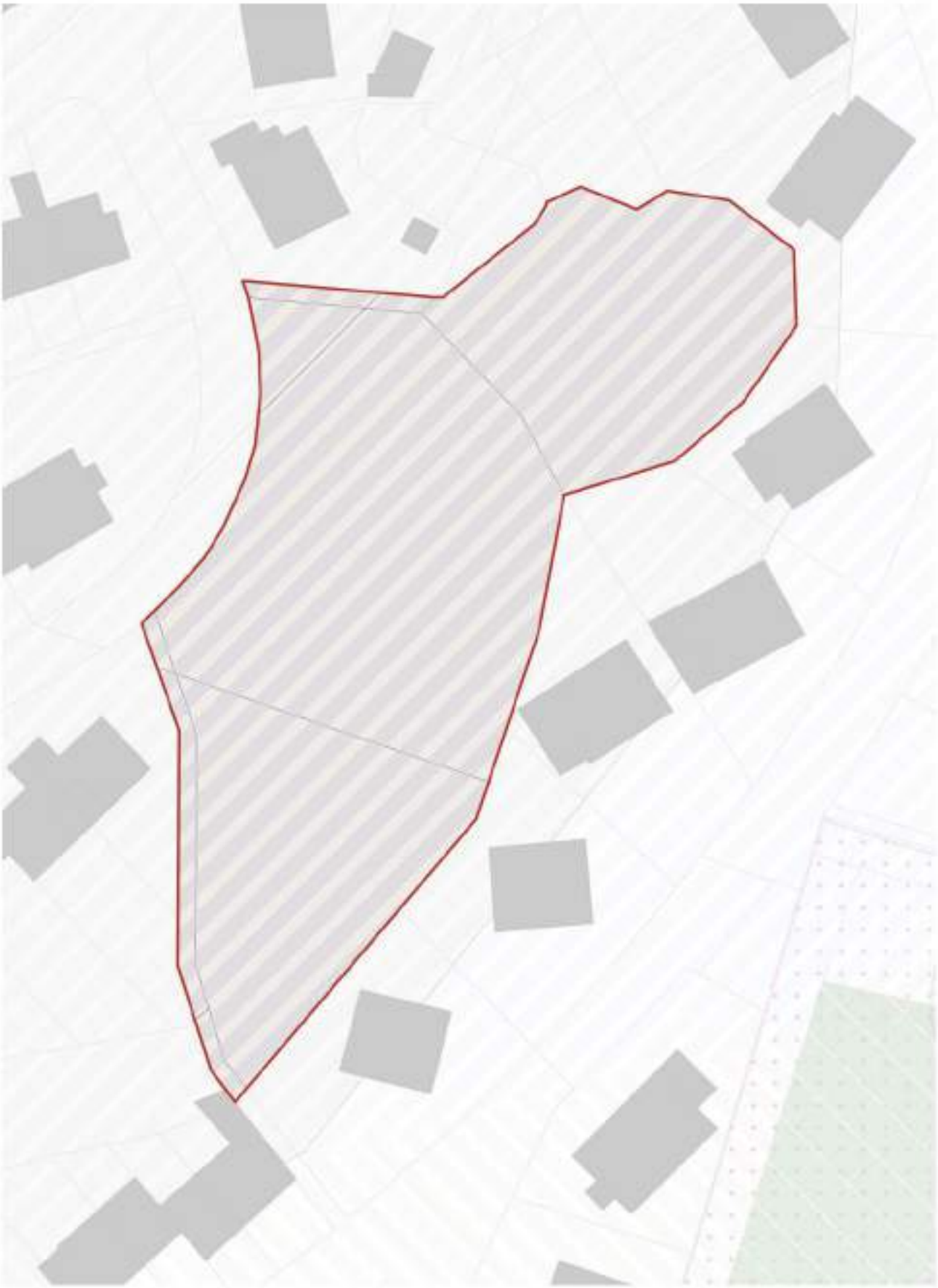
Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Épouville • Rue de la Risle



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 20 logements / ha, soit 7 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des constructions présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1.

Dans le but de valoriser le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée en cas de logements individuels.

Desserte et organisation viaire

Les solutions de dessertes internes resteront proportionnées au dimensionnement du programme prévu. Les chemins d'accès privatifs seront mutualisés autant que possible.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la rue de la Risle et la rue de la Lézarde.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

Secteur à vocation d'habitat non spécifiée

Desserte et organisation viaire

Cheminement doux à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

Masque végétal à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Épouville • Rue de la Risle

Épretot

2 secteurs d'OAP

EPT01 Bois-Gaillot
EPT02 Abords de l'école



Bois-Gaillot EPT01



Épretot • Bois-Gaillot

Le secteur se situe dans le hameau du Bois Gaillot, au sud-ouest du centre-bourg d'Épretot. C'est un potentiel de densification comprenant un logement privé et son jardin et ne présentant pas de contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Épretot qui souhaite encadrer la densification potentielle du secteur.

Objectifs

• Encadrer la densification







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Hameau structuré

Surface
6 018 m²

Occupation actuelle
1 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

Eau

- Périmètre de captage
  Périmètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable - Inconnu
- Réseau d'assainissement
  STEP insuffisante

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 12 logements / ha, soit 5 logements environ, logement existant compris.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant route du Bois Gaillot sera maintenu. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

Les solutions de dessertes internes resteront proportionnées au dimensionnement du programme prévu. Les chemins d'accès privatifs seront mutualisés autant que possible.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

Secteur à vocation d'habitat individuel

Desserte et organisation viaire

Accès à conserver

Insertion paysagère et environnementale

Masque végétal à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Abords de l'école EPT02



Épretot • Abords de l'école

Le secteur se situe au sud du centre-bourg d'Épretot, à proximité immédiate des équipements sportifs et scolaires de la commune. Il s'agit d'un espace enherbé qui ne présente pas de contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Épretot qui souhaite accueillir de nouveaux habitants tout en diversifiant le parc de logement communal.

Objectifs

• Accueillir de nouveaux habitants
• Encadrer la densification
• Proposer de nouvelles typologies de logements







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
4 025 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire
100 % de foncier public *
Commune (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

Eau

- Périmètre de captage
  Périmètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

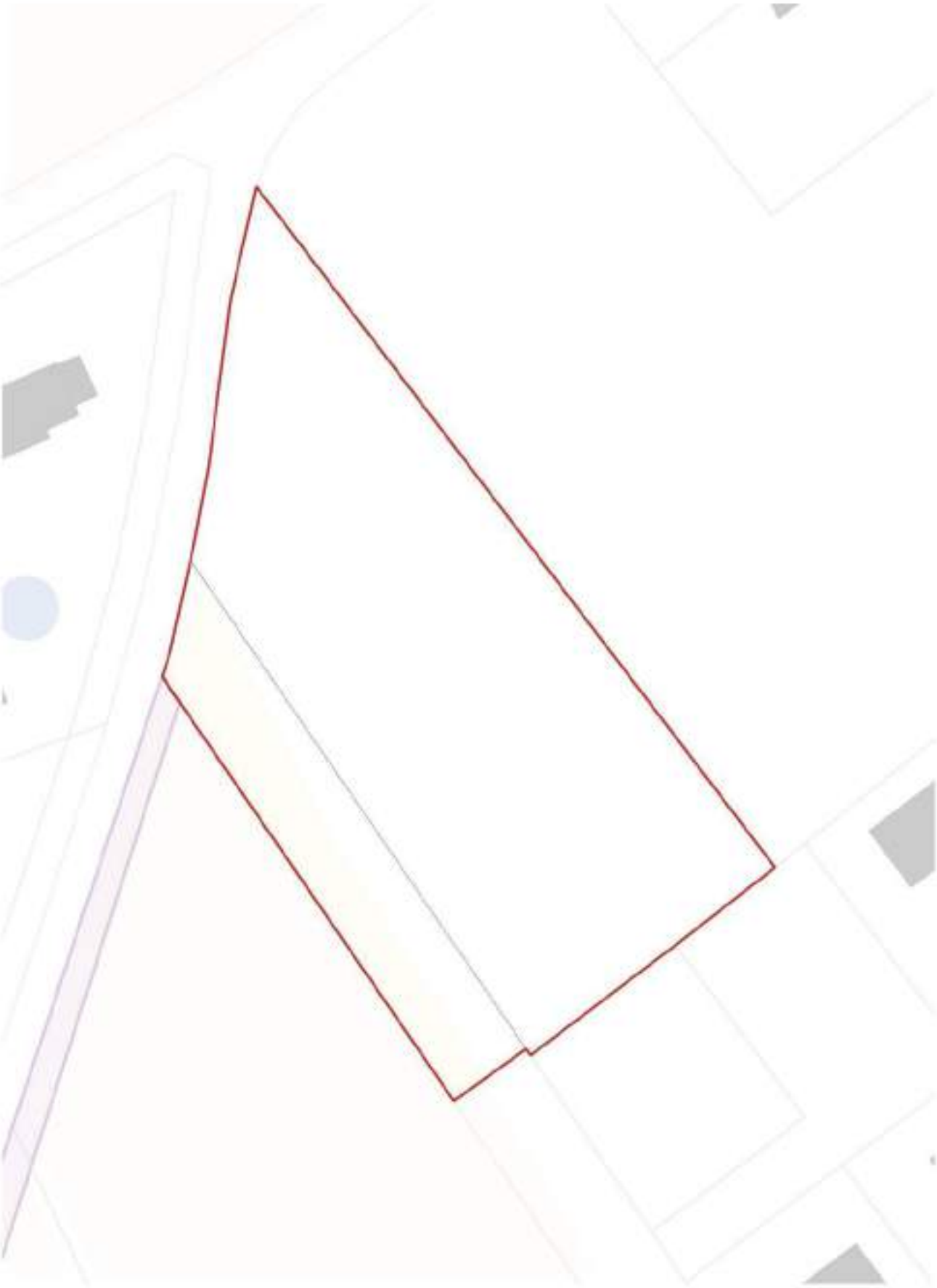
Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  STEP insuffisante

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Épretot • Abords de l'école



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle séparé en deux parties distinctes :
• un secteur destiné à l'accueil de logements individuels au sud ;
• un secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs au nord.

Le projet présentera une densité nette minimale de 30 logements / ha, soit 7 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements sera hiérarchisé et dépendant de la typologie bâtie :
• pour les logements individuels, les gabarits seront compris entre R+C et R+1 ;
• pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, les gabarits seront compris entre R+1 et R+1+C.

Les logements individuels s'implanteront de façon préférentielle selon une orientation nord/sud des façades principales en privilégiant les accès en partie nord et les pièces de vie et les jardins en partie sud.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant rue du Colombier sera maintenu et un accès sera créé route du Bois Gaillot. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Elle reliera la rue du Colombier à la route du Bois Gaillot.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la voirie créée aux équipements sportifs / de loisirs existants au nord du secteur.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager planté, idéalement au moyen d'un verger, sera aménagé en partie nord de l'opération, en continuité des espaces sportifs / de loisirs existants au nord du secteur.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole au sud seront plantées d'un alignement boisé, préférentiellement composé d'une haie mixte arbustive. Un recul vis-à-vis de cet alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Espace paysager à préserver ou à mettre en valeur
- Orientation préférentielle des façades principales

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Cheminement doux à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUD – **p.210**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Épretot • Abords de l'école

Étainhus

3 secteurs d'OAP

ETH01 Route de la Linerie
ETH02 Rue Guy de Maupassant
ETH03 Les arrières du Carreau



Route de la Linerie ETH01



Étainhus • Route de la Linerie

Le secteur se situe à l'est du centre-bourg d'Étainhus, le long de la route de la Linerie. Il se compose du bâtiment d'une ancienne entreprise de transport routier et ne présente pas de contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Étainhus qui souhaite résorber la friche et accueillir de nouveaux habitants

Objectifs

• Résorber la friche
• Accueillir de nouveaux habitants







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
9 709 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
1 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (2)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver
  Alignement boisé à créer

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable - Inconnu
- Réseau d'assainissement - Inconnu

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 12 logements / ha, soit 9 logements environ.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant route de la Linerie sera conservé. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs et terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules.

Insertion paysagère et environnement

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole au nord seront plantées d'un alignement boisé composé d'une haie mixte d'arbustes et/ou d'arbres de moyen jet, préférentiellement doublés d'un talus cauchois. Au sud et à l'ouest, les alignements boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre et de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Étainhus • Route de la Linerie

Rue Guy de Maupassant ETH02



Étainhus • Rue Guy de Maupassant

Le secteur se situe au sud du centre-bourg d'Étainhus, à proximité de l'école. Il est occupé par un logement privé et son jardin et ne présente aucune contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Étainhus qui souhaite encadrer la densification éventuelle du secteur.

Objectifs

• Encadrer la densification







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
4 582 m²

Occupation actuelle
1 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Étainhus • Rue Guy de Maupassant



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 15 logements / ha, soit 6 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des constructions présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant sur la rue des Anciens Combattants sera maintenu et un accès sera créé sur la rue Guy de Maupassant. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Elle reliera la rue Guy de Maupassant et la rue des Anciens Combattants.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Étainhus • Rue Guy de Maupassant

Les arrières du Carreau ETH03



Étainhus • Les arrières du Carreau

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg d'Étainhus, en continuité de l'opération du Carreau et de la centralité communale. Il s'agit de plusieurs parcelles agricoles cultivées, concernées à leurs extrémités par le risque effondrement (cavité souterraine) et le PPRi de la Lézarde (ruissellement). C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Étainhus qui souhaite continuer d'accueillir de nouveaux habitants tout en poursuivant les aménagements réalisés en partie sud

Objectifs

• Accueillir de nouveaux habitants
• Prolonger les opérations du centre-bourg
• Affirmer la centralité communale







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
5 178 m²

Occupation actuelle
11 logements*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Organisme de logement social (1)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation
  PPRi
  Ruissellement
  Zone vert clair

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à créer

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Servitude
- Réseau d'assainissement
  Servitude

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Étainhus • Les arrières du Carreau



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 25 logements / ha, soit 12 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des constructions présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1.

Dans le but de valoriser le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée pour les logements individuels dans l'ensemble de l'opération.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants rue de l'Herbier seront maintenus. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager planté sera aménagé en partie est du secteur, à proximité de la salle polyvalente. Il pourra accueillir un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager afin de s'intégrer dans le paysage du centre-bourg.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole au nord seront plantées d'un alignement boisé composé d'une haie mixte d'arbustes et/ou d'arbres de moyen jet, préférentiellement doublés d'un talus cauchois. Un recul vis-à-vis de cet alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Espace paysager à créer

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUC – **p.204**

▶ Intégrer les OAP thématiques





▶ Annexes à consulter

Risque inondation

• Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde (PPRI)

Étretat

Aucune orientation d'aménagement et de programmation



Fongueusemare

1 secteur d'OAP

FON01 Triangle des Grandes Fermes



Triangle des Grandes Fermes FON01



Fongueusemare • Triangle des Grandes Fermes

Le secteur se situe au nord du centre-bourg de Fongueusemare, en second rideau de la route des Grandes Fermes. Il s'agit d'une parcelle enherbée, située à l'entrée est du bourg et inscrite dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 « La valleuse d'Étretat ». C'est un secteur à enjeux pour la commune de Fongueusemare qui souhaite accueillir de nouveaux habitants.

Objectifs

• Accueillir de nouveaux habitants
• Mettre à distance les habitations des bâtiments agricoles







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
4 125 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- ZNIEFF
  ZNIEFF de type II
- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à créer

Eau

- Périmètre de captage
  Périmètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Extension ~ 40 m
- Absence de réseau d'assainissement

Emplacement réservé

- 1 emplacement réservé
  FON 01 - Voie publique

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Fongueusemare • Triangle des Grandes Fermes



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 8 logements / ha, soit 3 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé sur le chemin des Grandes Fermes. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

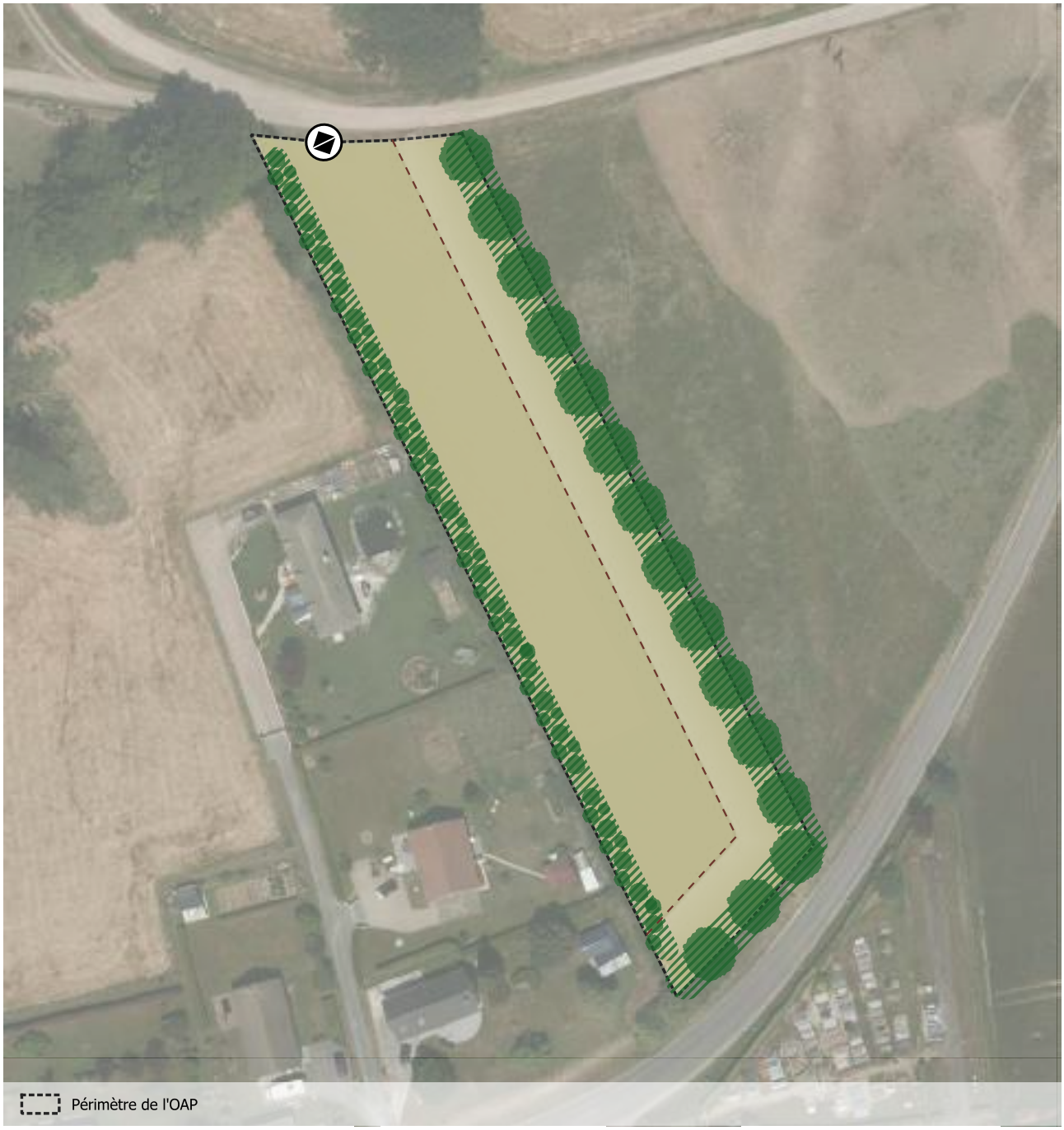
Les solutions de dessertes internes resteront proportionnées au dimensionnement du programme prévu, les chemins d'accès privatifs seront mutualisés autant que possible.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage local, les limites avec la zone agricole à l'est seront plantées d'un alignement boisé, préférentiellement composé d'arbres de moyen ou de haut jet. Un recul vis-à-vis de cet alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Emplacements reservés

8.1 – Emplacements reservés pour ouvrage public, voie publique, espace vert et continuité écologique – **p.61**

Emplacement(s) réservé(s)
FON01 - Voie publique

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUE – **p.216**

▶ Intégrer les OAP thématiques



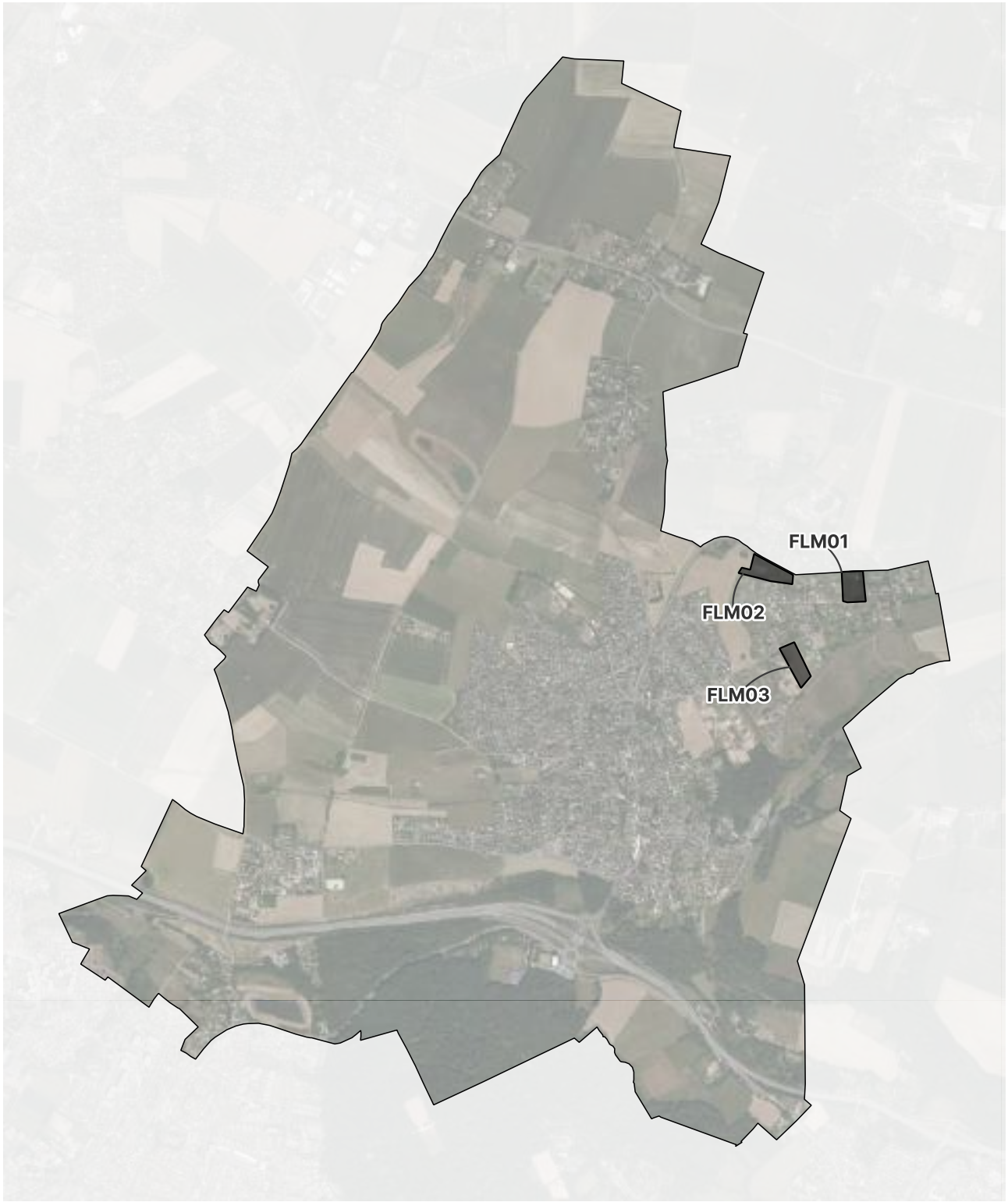


Fongueusemare • Triangle des Grandes Fermes

Fontaine-la-Mallet

3 secteurs d'OAP

FLM01 La grande cour
FLM02 Hangar Paumier
FLM03 Rue de Fréville 3



La grande cour FLM01



Fontaine-la-Mallet • La grande cour

Le secteur se situe dans le hameau de Fréville, à l'est du centre-bourg de Fontaine-la-Mallet, le long de la route de Fontaine-la-Mallet. Il se compose d'une grande cour enherbée et d'une habitation située en fond de parcelle et dont la partie sud est concernée par le risque d'effondrement (cavité souterraine). C'est un secteur à enjeux pour la commune de Fontaine-la-Mallet qui souhaite encadrer la densification de ce foncier tout en préservant les éléments de patrimoine architecturaux et paysagers existants.

Objectifs

• Encadrer la desification
• Préserver le patrimoine architectural et paysager







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle de proximité

Type enveloppe
Hameau structuré

Surface
8 659 m²

Occupation actuelle
1 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (2)

Risques et nuisances

- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver

Eau

Paysage et patrimoine

- Patrimoine bâti - L151-19 CU
  Élément bâti

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

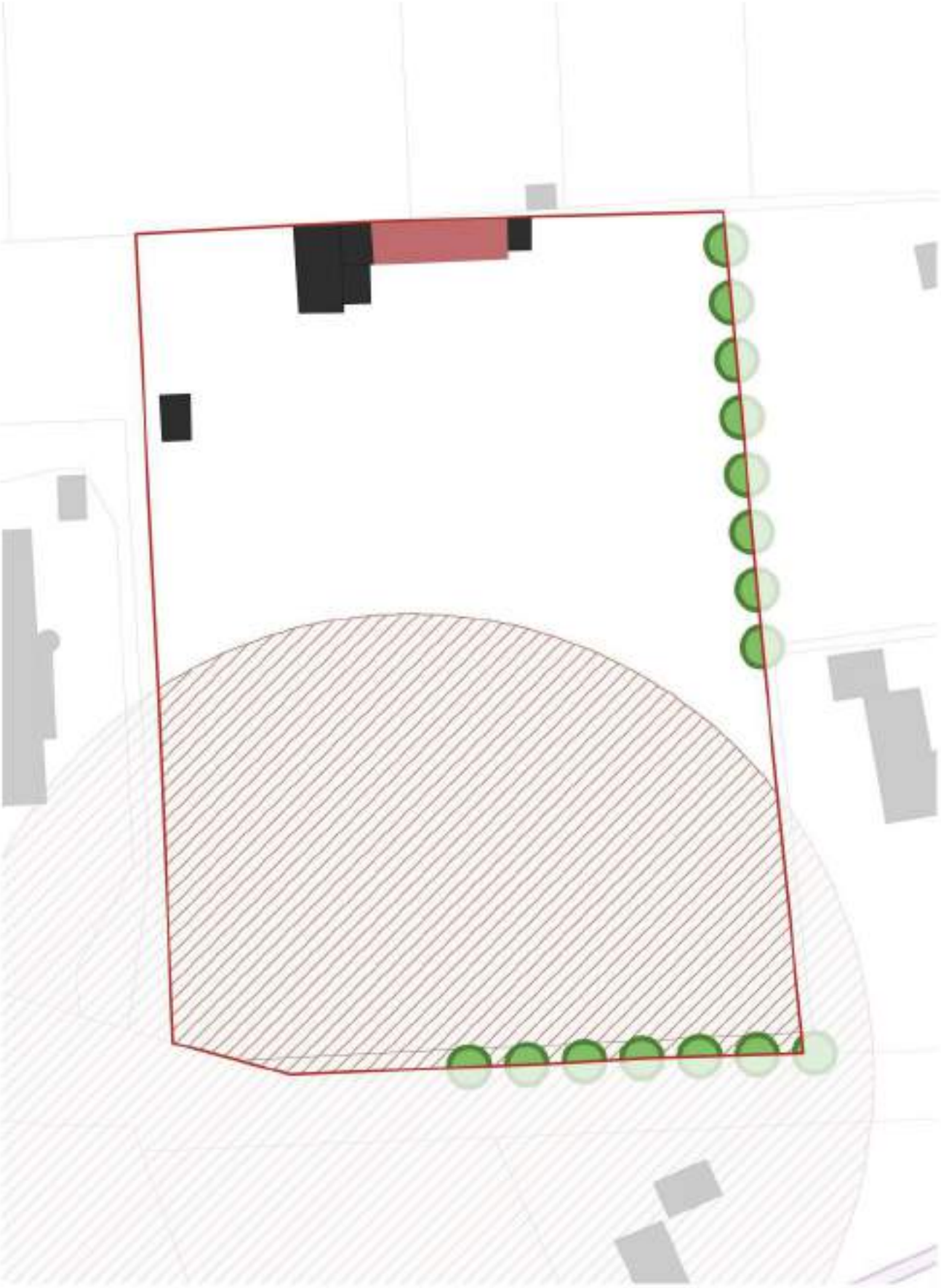
Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Fontaine-la-Mallet • La grande cour



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 12 logements / ha, soit 8 logements environ, logement existant compris.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants au voisinage de l'opération et sera compris entre R+C et R+1+C.

La construction identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sera maintenue en suivant les prescriptions correspondantes du règlement écrit.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant route de Fontaine-la-Mallet sera maintenu. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens donnant la priorité aux modes actifs et terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

L'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de cet alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Batiment à préserver ou à mettre en valeur
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.1 – Prescriptions associées aux bâtiments remarquables – **p.49**

Élément(s) bâti(s)
FLM038 - Niveau 3

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Fontaine-la-Mallet • La grande cour

Hangar Paumier FLM02



Fontaine-la-Mallet • Hangar Paumier

Le secteur se situe dans le hameau de Fréville, à l'est du centre-bourg de Fontaine-la-Mallet, le long de la route de Fontaine-la-Mallet. Il s'agit d'une parcelle accueillant un entrepot et quelques espaces de paturage sans contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Fontaine-la-Mallet qui souhaite encadrer la densification du secteur.

Objectifs

• Encadrer la densification
• Sécuriser l'accès depuis la RD 52







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle de proximité

Type enveloppe
Hameau structuré

Surface
9 920 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à créer

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Extension ~ 70 m
- Absence de réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Fontaine-la-Mallet • Hangar Paumier



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 12 logements / ha, soit 9 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1+C.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant route de Fontaine-la-Mallet sera conservé. Il constituera le seul accès carrossable de l'oépration.

Les solutions de dessertes internes resteront proportionnées au dimensionnement du programme prévu, les chemins d'accès privatifs seront mutualisés autant que possible.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis l'accès maintenu, sera proposé en partie centrale de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera l'espace de stationnement créé à la rue du Calvaire au sud, en utilisant les chemins privatifs existants. À défaut d'une réalisation immédiate, le projet réservera les emprises nécessaires pour un raccordement futur de ce cheminement.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole à l'ouest seront plantées d'un alignement boisé, préférentiellement composé d'arbres de moyen ou de haut jet. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Recul à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver
- Accroche douce pour un développement de long terme
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Fontaine-la-Mallet • Hangar Paumier

Rue de Fréville 3 FLM03



Fontaine-la-Mallet • Rue de Fréville 3

Le secteur se situe dans le hameau de Fréville, à l'est du centre-bourg de Fontaine-la-Mallet, le long de la rue de Fréville. Il s'agit d'une parcelle enherbée, sans contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Fontaine-la-Mallet qui souhaite encadrer la densification du secteur.

Objectifs

• Encadrer la densification







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle de proximité

Type enveloppe
Hameau structuré

Surface
8 082 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (1)
Promoteur (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Fontaine-la-Mallet • Rue de Fréville 3



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 15 logements / ha, soit 8 logements environ.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1+C.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé rue de Fréville.

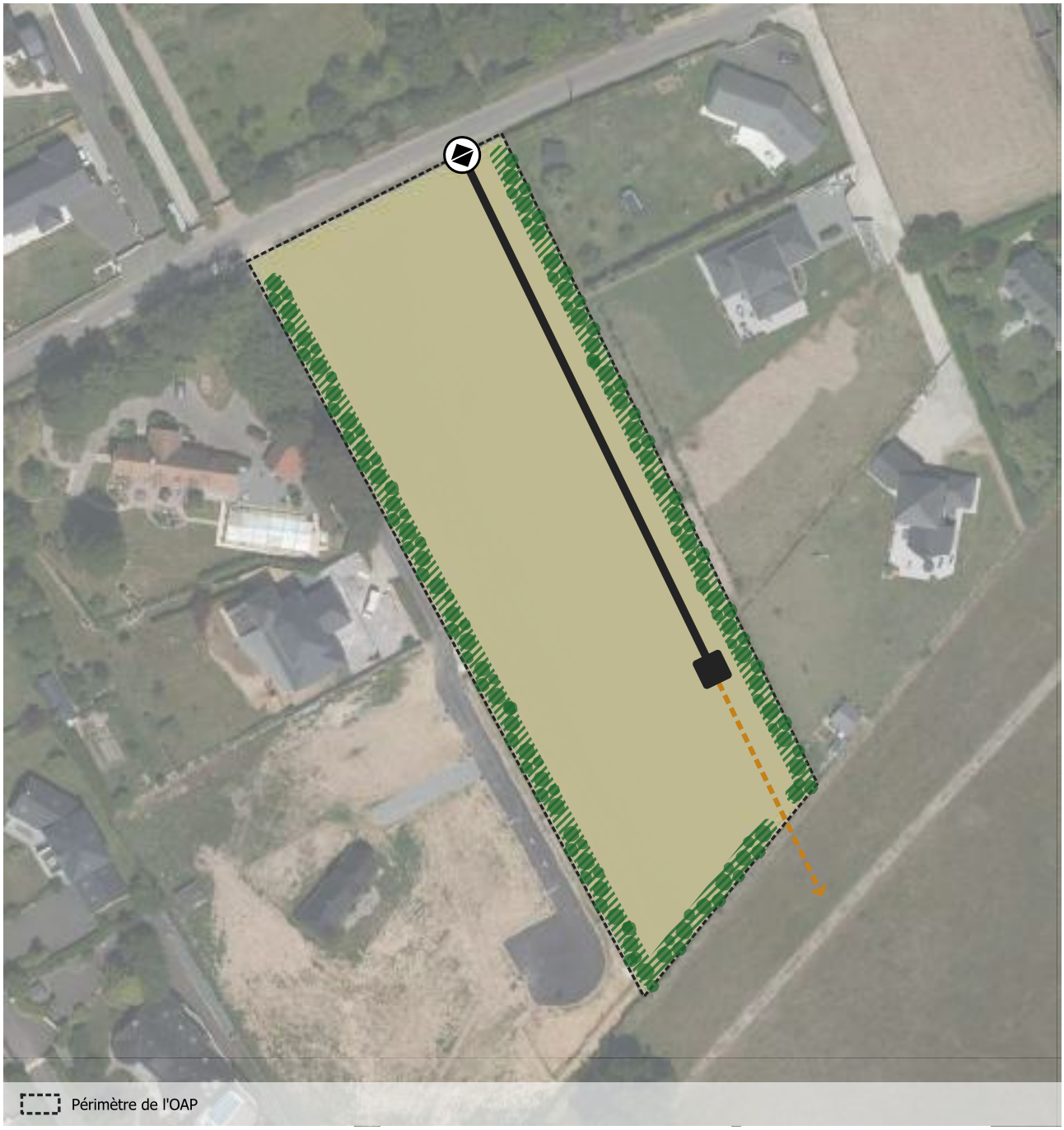
La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs et terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la place de retournement à l'ancienne base de l'OTAN située au sud du secteur. À défaut d'une réalisation immédiate, le projet réservera les emprises nécessaires pour un raccordement futur.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à créer
- Accroche douce pour un développement de long terme
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUD – **p.210**

Intégrer les OAP thématiques

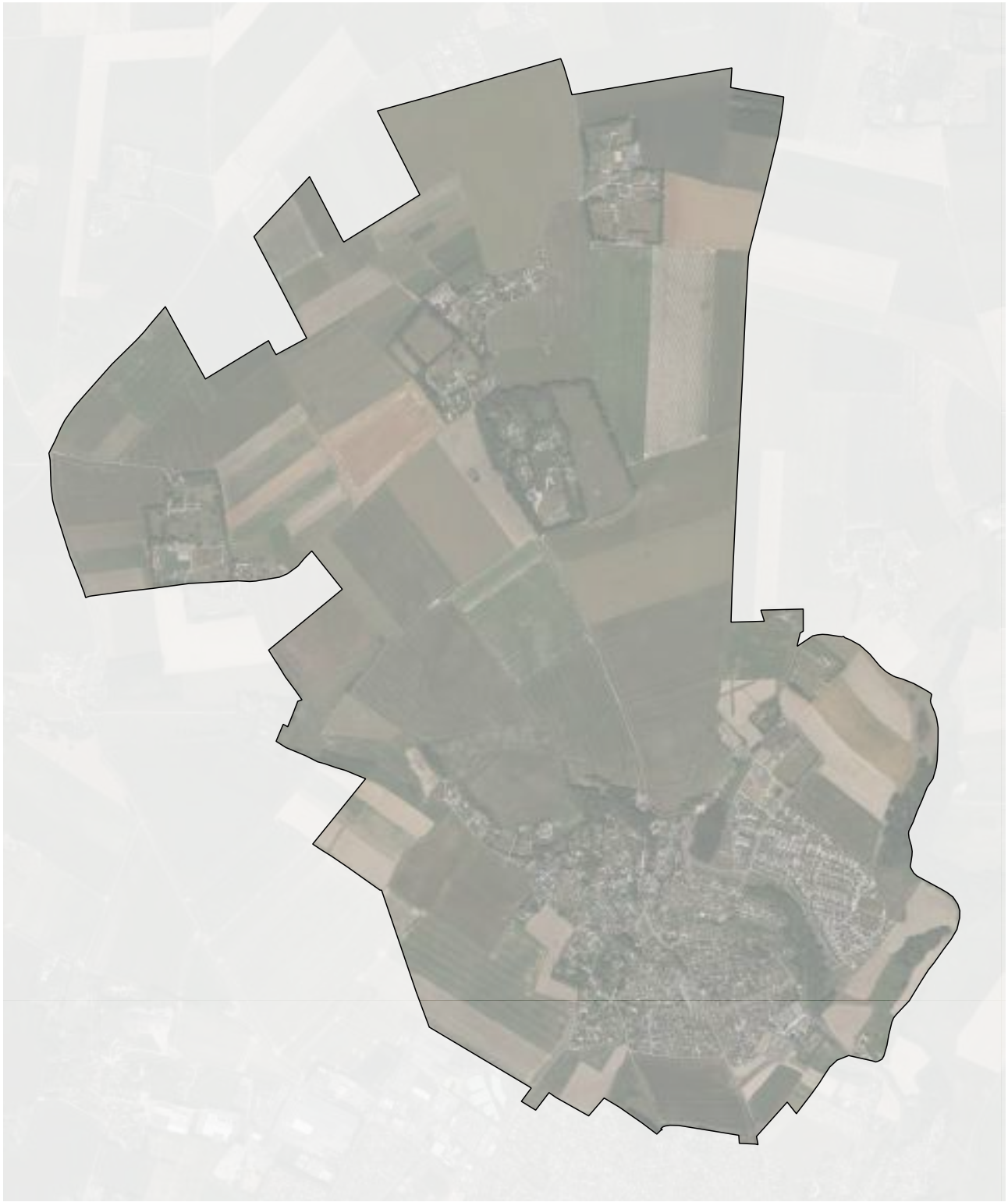




Fontaine-la-Mallet • Rue de Fréville 3

Fontenay

Aucune orientation d'aménagement et de programmation



Gainneville

5 secteurs d'OAP

GAI01 Coeur de bourg
GAI02 Les Jonquilles
GAI03 Rue de la Briqueterie
GAI04 Terrain Pimont
GAI05 Plaine de la Paix



Coeur de bourg GAI01



Gainneville • Coeur de bourg

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Gainneville, le long de la RD 6015, à proximité immédiate des équipements communaux. Il comprend de nombreux ensembles immobiliers en plus ou moins bon état, accueillants des activités commerciales et des logements. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gainneville qui souhaite planifier une opération urbaine d'ensemble de renouvellement du centre-bourg.

Objectifs

• Proposer un projet urbain pour le centre-bourg
• Affirmer la centralité communale
• Renouveler le parc immobilier







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle de proximité

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
4 580 m²

Occupation actuelle
16 logements*
2 logements vacants depuis 2 ans ou plus
11 locaux d'activité*

Occupation actuelle
15 propriétaires

7 % de foncier public *
Commune (1)
Personne physique (7)
Organisme de logement social (1)
Société civile à vocation immobilière (4)
Propriété divisée en lot (2)

Risques et nuisances

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

- Site de présomption archéologique

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  2 stations de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Gainneville • Coeur de bourg



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation mixte, destiné à l'accueil de commerces, activités de services et/ou activités tertiaires ainsi que de logements, présentant une densité minimale nette de 50 logements / ha, soit une vingtaine de logements environ, logements existants compris.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des constructions présentera une cohérence avec les gabarits existants du centre-bourg et sera compris entre R+1+C et R+2+C.

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les logements s'implanteront au plus près de la RD 6015 en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de ces espaces.

Dans le but d'intégrer au mieux les logements dans le paysage urbain du centre-bourg, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée dans l'ensemble du secteur.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant sur la RD 6015 à l'ouest sera maintenu.

Des espaces de stationnement mutualisés, accessibles depuis l'accès précité et la route de Rogerville, seront proposés en partie centrale de l'opération. Ils veilleront à dissimuler autant que possible la vue des véhicules depuis la RD6015 par les constructions et/ou des alignements végétaux. Ils présenteront des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Le cheminement doux existant à l'est du secteur sera maintenu. Il pourra être complété par un réseau permettant a minima la circulation des piétons et desservant les arrières des logements.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- RDC à vocation d'activité à privilégier
- Principe d'alignement à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UA – **p.98**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Gainneville • Coeur de bourg

Les Jonquilles GAI02



Gainneville • Les Jonquilles

Le secteur se situe à l'ouest du centre-bourg de Gainneville, le long de la RD 6015. Il s'agit de l'ancien centre de santé des Jonquilles aujourd'hui en friche et de quelques parcelles attenantes. C'est un site qui concentre des enjeux environnementaux importants dans le bois situés en recul de la construction principale, à l'est du secteur. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gainneville qui souhaite développer un projet urbain autour de l'ensemble immobilier en friche tout en préservant le patimoine architectural existant.

Objectifs

• Proposer un projet urbain
• Résorber un site en friche
• Préserver les qualités architecturales et paysagères existantes







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle de proximité

Type enveloppe
Hameau structuré

Surface
64 450 m²

Occupation actuelle
2 logements*
1 logement vacant depuis 2 ans ou plus
3 locaux d'activité*

Occupation actuelle
4 propriétaires

8 % de foncier public *
Commune (1)
Personne physique (1)
Société civile à vocation immobilière (2)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation
  PPRi
  Ruissellement
  Zone vert clair

Biodiversité

- Espace boisé classé
- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver

Eau

Paysage et patrimoine

- Patrimoine bâti - L151-19 CU
  Élément bâti

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  Servitude

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Gainneville • Les Jonquilles



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle divisé en deux zones distinctes :
• un secteur pour l'aménagement de logements intermédiaires et/ou collectifs ;
• un secteur comprenant le bâtiment existant pour l'accueil d'une résidence sénior.

Dans le secteur dédié à la construction de logements intermédiaires et/ou collectifs, le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 150 logements / ha, soit 130 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements sera hiérarchisé et dépendant de la typologie bâtie :
• pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, les gabarits seront compris entre R+1+C et R+2+C ;
• pour les logements de la résidence sénior, les gabarits seront compris entre R+2 et R+4+C.

Les logements situés au nord de l'opération s'implanteront de façon préférentielle selon une orientation nord/sud des façades principales en privilégiant les accès en partie nord et les pièces de vie et les jardins en partie sud.

Les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme seront maintenues en suivant les prescriptions correspondantes du règlement écrit.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants sur la RD 6015 et la rue du 11 Novembre 1918 seront maintenus et un accès sera créé sur la rue du 11 Novembre 1918. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

Quatre espaces de stationnement mutualisés, accessibles depuis chacun des accès précités, seront aménagés. Ils présenteront des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Deux cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons et reliés entre-eux seront créés.
• Le premier reliera la rue du 11 Novembre 1918 au Hameau de l'Étang et empruntant le bois situé à l'est des bâtiments ;
• Le second reliera la rue du 11 Novembre 1918 à la RD 6015.

Insertion paysagère et environnement

Une ouverture visuelle sera maintenue entre la RD 6015 et le manoir.

Un espace paysager multi-thématique sera aménagé entre la RD 6015 et le manoir existant. Il pourra inclure des espaces de verger, des espaces de récupération des eaux pluviales, des éléments de mobilier permettant des activités de jeux et/ou de détente ainsi que des espaces pédagogiques.

L'espace boisé existant à l'est du secteur pourra recevoir des aménagements ludiques et sportifs démontables.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

L'alignement boisé et l'espace boisé classé identifiés au titre des articles L151-23 et L113-1 du Code de l'urbanisme seront préservés conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de l'alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat spécifique
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Batiment à préserver ou à mettre en valeur
- Espace paysager à créer
- Espace boisé à préserver
- Orientation préférentielle des façades principales
- Recul à respecter
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à préserver
- Ouverture visuelle à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.1 – Prescriptions associées aux bâtiments remarquables – **p.49**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Espaces boisés classés - L113-1, L113-2 et L121-27 CU

6 – Prescriptions associées aux espaces boisés classés – **p.59**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**

▶ Intégrer les OAP thématiques





▶ Annexes à consulter

Risque inondation

• Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde (PPRI)

Rue de la Briqueterie GAI03



Gainneville • Rue de la Briqueterie

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Gainneville, le long de la RD 6015 et à proximité immédiate de la maison médicale et de la centralité commerciale de la commune. Il se compose d'une parcelle enherbée qui ne présente pas de contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gainneville qui souhaite accueillir de nouvelles activités économiques en cœur de bourg.

Objectifs

• Proposer un projet urbain pour le centre-bourg
• Affirmer la centralité communale
• Accueillir des activités commerciales et des équipements







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle de proximité

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
7 691 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

Eau

- Périmètre de captage
  Périmètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

- Site de présomption archéologique

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  2 stations de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  Servitude

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Gainneville • Rue de la Briqueterie



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que de commerces, activités de services et/ou activités tertiaires susceptible d'accueillir une chaufferie collective au nord.

Forme urbaine et organisation spatiale

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les constructions s'implanteront au plus près de la RD 6015 en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de ces espaces.

Desserte et organisation viaire

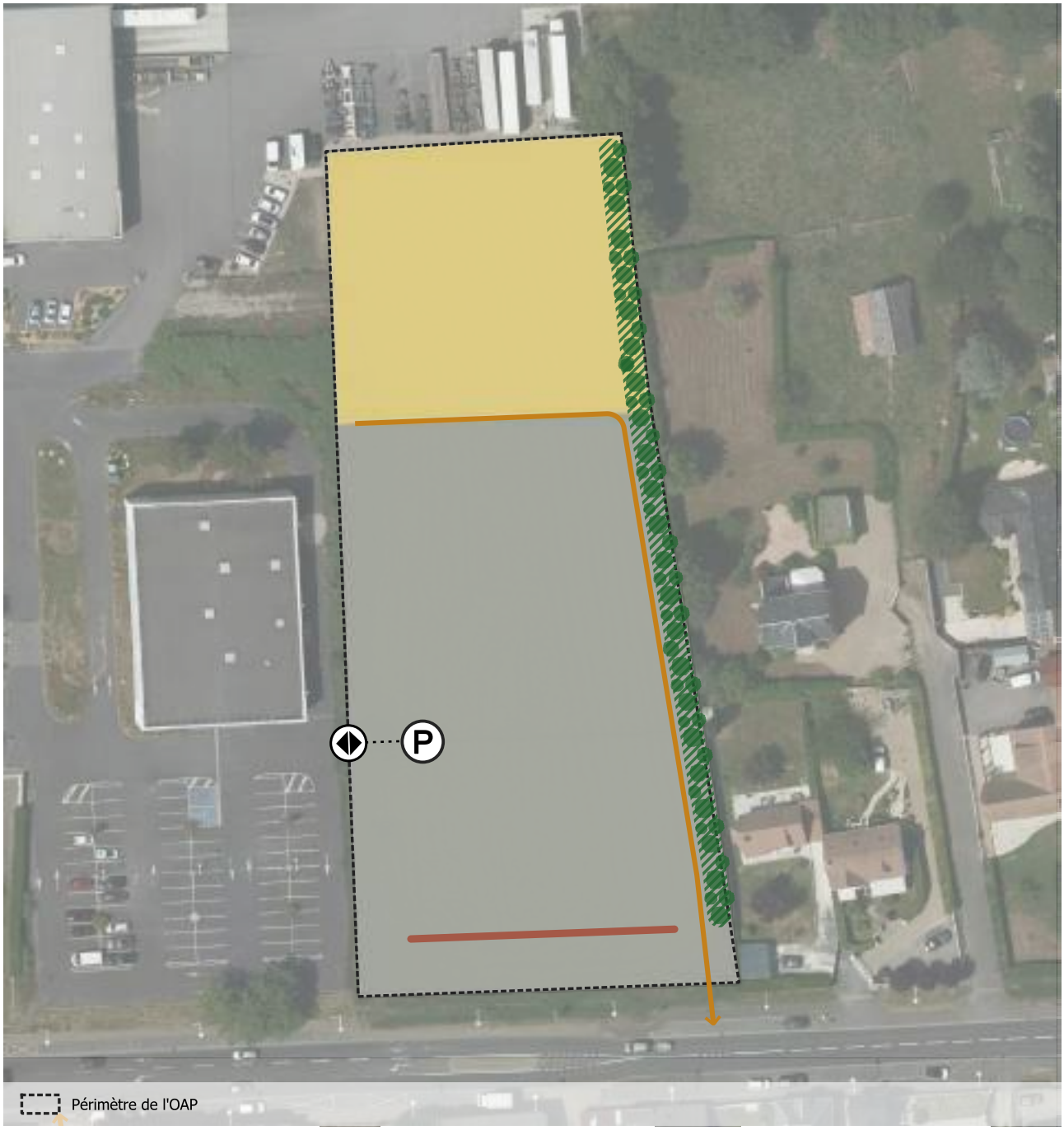
Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis l'espace existant à l'ouest, sera proposé en partie centrale de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la RD 6015 à la rue de la Briqueterie.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation économique et d'équipement
- Secteur à vocation d'équipement
- Principe d'alignement à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUY – **p.233**

▶ Intégrer les OAP thématiques



Gainneville • Rue de la Briqueterie

Terrain Pimont GAI04



Gainneville • Terrain Pimont

Le secteur se situe au sud du centre-bourg de Gainneville, en continuité des lotissements existants. C'est une parcelle agricole plate ne présente pas de contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gainneville qui souhaite développer un projet de lotissement sur ce site.

Objectifs

• Développer un projet de lotissement
• Diversifier l'offre de logement communale







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle de proximité

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
23 487 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à créer

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Servitude
- Réseau d'assainissement
  Servitude

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Gainneville • Terrain Pimont



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 20 logements / ha, soit une trentaine de logements.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1+C.

Dans le but de valoriser le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée dans l'ensemble de l'opération.

Desserte et organisation viaire

Deux accès seront créés, le premier sur la route de Rogerville et le second sur la rue Elsa Triolet. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous la forme d'une voie à double sens, satisfaisant aux caractéristiques techniques demandées par le service voirie de la collectivité compétente en prévision de sa rétrocession. Elle reliera la route de Rogerville et la rue Elsa Triolet. Elle sera complétée par une voirie secondaire, traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens donnant la priorité aux modes actifs qui desservira l'intérieur de l'opération en privilégiant un système de bouclage interne. À défaut d'une proposition de bouclage, cette voirie proposera à son extrémité un espace permettant le retournement des véhicules.

Insertion paysagère et environnement

La gestion des eaux pluviales se fera au moyen de noues paysagères parallèles à la voirie principale et longeant les limites sud du secteur.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole au sud seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. Un recul vis-à-vis de cet alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Espace paysager à créer
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à créer
- Voie à créer (zone de rencontre)

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Gestion paysagère des eaux pluviales (noue)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUC – **p.204**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Gainneville • Terrain Pimont

Plaine de la Paix GAI05



Gainneville • Plaine de la Paix

Le secteur se situe au sud du centre-bourg de Gainneville, le long de la piste cyclable reliant Gainneville à Rogerville. C'est un terrain enherbé qui ne présentent pas de contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gainneville qui souhaite y développer un pôle d'équipements sportifs.

Objectifs

• Développer l'offre d'équipement communale
• Intégrer l'opération dans le paysage cauchois







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle de proximité

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
52 747 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

100 % de foncier public *
Commune (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Servitude
- Réseau d'assainissement
  Extension ~ 50 m

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Gainneville • Plaine de la Paix



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, susceptible d'accueillir des équipements sportifs.

Desserte et organisation viaire

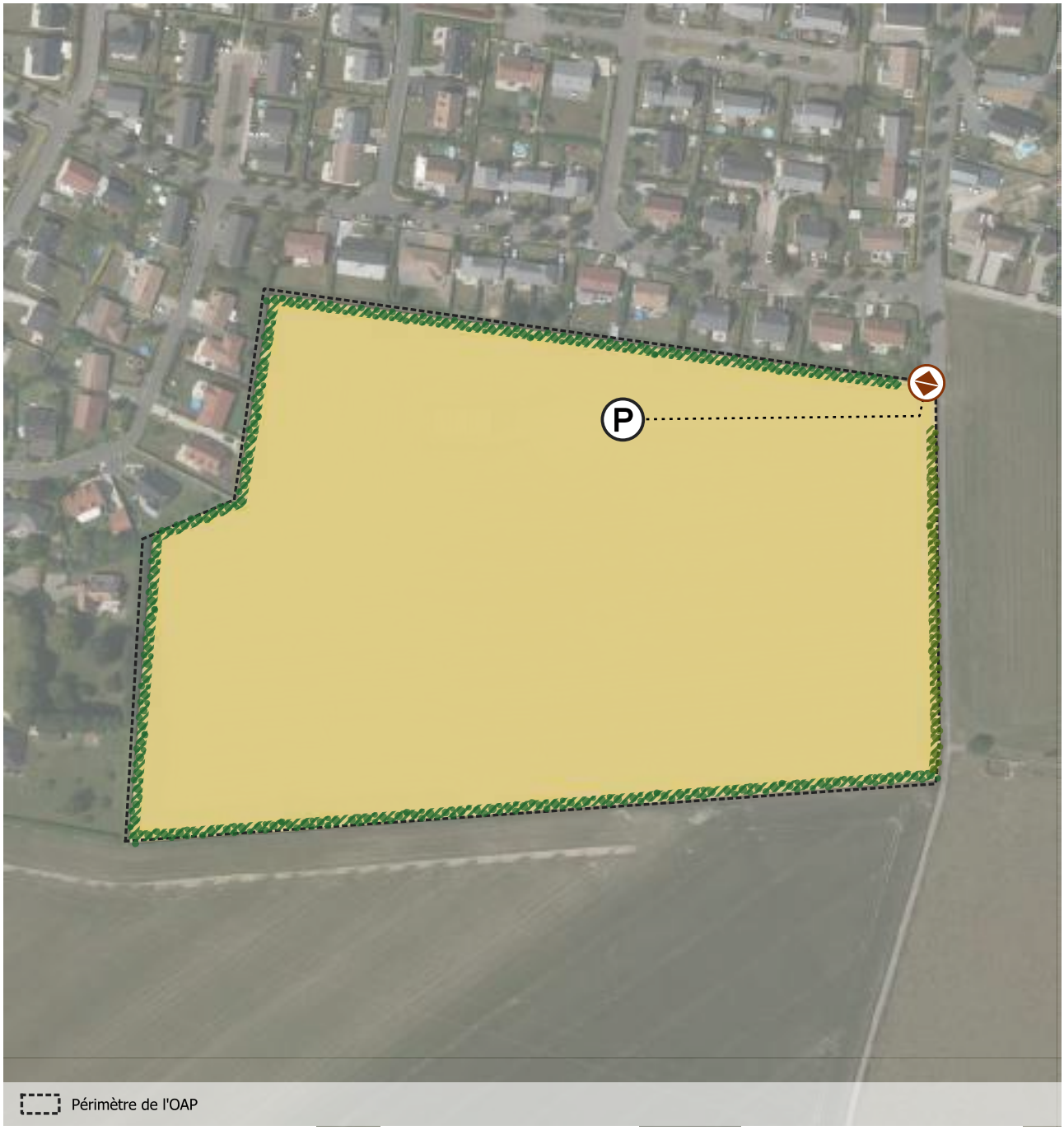
L'accès existant rue de Gerville sera maintenu. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis l'accès précité, sera proposé en partie centrale de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'équipement

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Masque végétal à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUG – **p.221**

▶ Intégrer les OAP thématiques



Gainneville • Plaine de la Paix

Gommerville

1 secteur d'OAP

GOM01 Rue du Château



Rue du Château GOM01



Gommerville • Rue du Château

Le secteur se situe au nord du centre-bourg de Gommerville, à l'intérieur du périmètre de protection du château de Filières, classé monument historique. C'est une dent creuse bordée par plusieurs habitations et desservie par la rue du Château au nord et un chemin au sud. Il comprend un espace enherbé bordé par quelques alignements boisés en partie nord et sud. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gommerville qui souhaite encadrer les capacités de densification potentielles.

Objectifs

• Encadrer la densification







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
5 247 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Trame verte et bleue
  Corridor écologique
- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver
  Alignement boisé à créer

Eau

Paysage et patrimoine

- Abords de monuments historiques
  1 monument concerné

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Gommerville • Rue du Château



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 15 logements / ha, soit 7 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants au voisinage de l'opération et sera compris entre R+C et R+1

Desserte et organisation viaire

L'accès existant rue de la Motte sera maintenu et un accès sera créé rue du Château de Filières. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Elle reliera la rue du Château de Filières à la rue de la Motte.

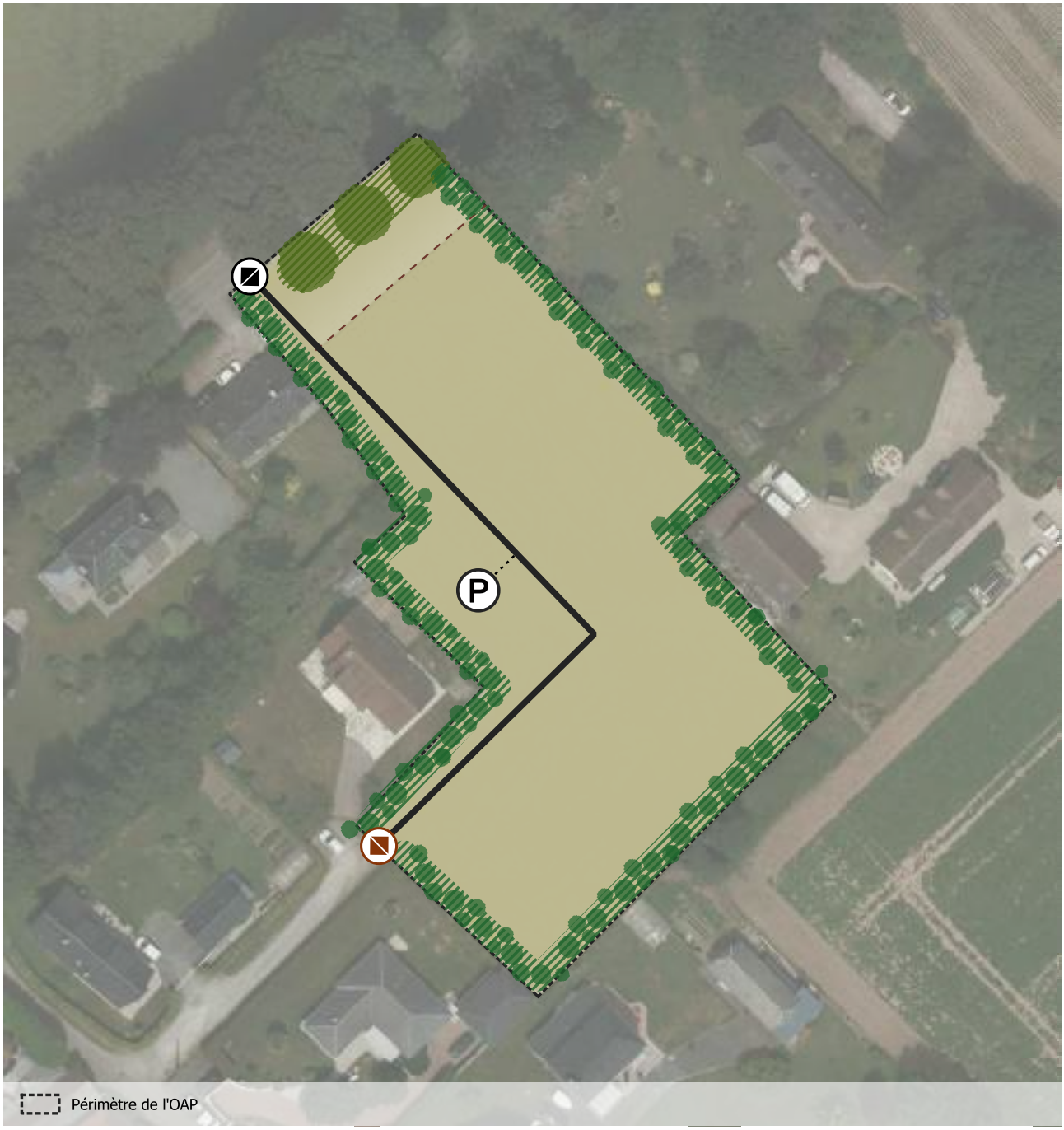
Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie créée, sera proposé en partie centrale de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole au sud seront plantées d'un alignement boisé, préférentiellement composé d'une haie mixte d'arbustes et d'arbres de moyen jet. Au nord, l'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de cet alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Gommerville • Rue du Château

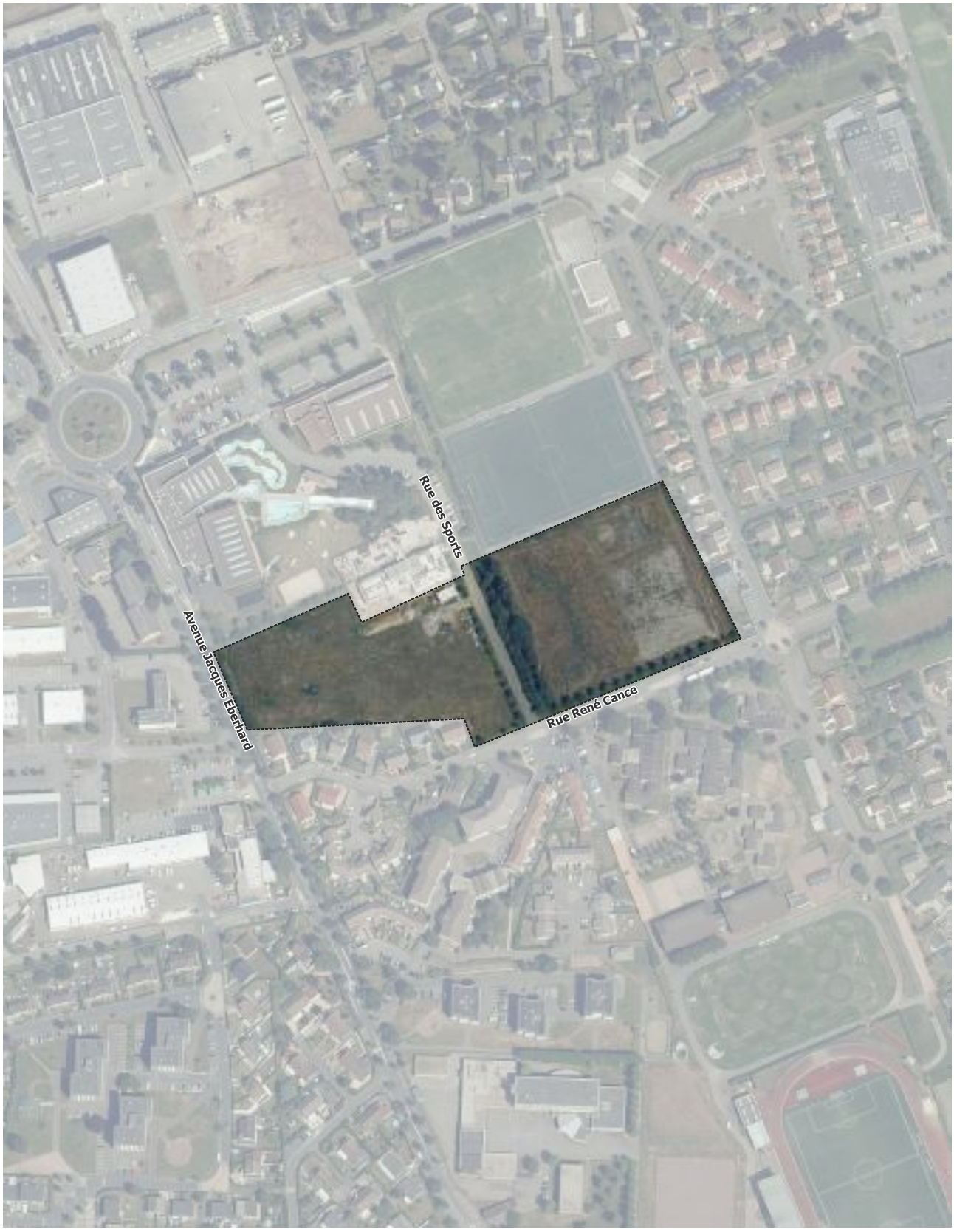
Gonfreville-l'Orcher

4 secteurs d'OAP

GO01 René Cance
GO02 Rue Raoul Deschamps
GO03 Turgauville
GO04 Chemin vert



René Cance GO01



Gonfreville-l'Orcher • René Cance

Le secteur se situe au nord du centre-ville de Gonfreville-l'Orcher, à proximité immédiate de la piscine Gd'O et des équipements sportifs communaux. Il se compose de deux grandes parcelles en friche, représentant un total de 2,8 hectares. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gonfreville-l'Orcher qui souhaite y développer un projet urbain mixte.

Objectifs

• Proposer un projet urbain
• Développer l'offre résidentielle
• Développer l'offre de soin







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle urbain structurant

Type enveloppe
Agglomération

Surface
27 745 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

100 % de foncier public *
Commune (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  3 stations de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Gonfreville-l'Orcher • René Cance



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation mixte séparé en trois parties distinctes:
• deux secteurs destinés à l'accueil de logements individuels à l'est et à l'ouest ;
• un secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs en partie centrale ;
• un secteur destiné à l'accueil d'une résidence autonomie à l'ouest.

Dans les secteurs destinés à l'accueil de logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs, le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 40 logements / ha, soit 60 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements sera hiérarchisé et dépendant de la typologie bâtie :
• pour les logements individuels, les gabarits seront compris entre R+C et R+1+C ;
• pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, les gabarits seront compris entre R+1+C et R+2+C.

Desserte et organisation viaire

Un maximum de 3 nouveaux accès seront créés :
• un accès sur l'avenue Jacques Eberhard ;
• un maximum de 2 accès sur la rue René Cance.

Les voiries internes seront traitées sous forme de zones de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. La première voie reliera l'avenue Jacques Eberhard et la rue des Sports. La seconde voie reliera les deux accès créés sur la rue René Cance en effectuant un bouclage.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie créée à l'est du secteur, sera proposé à proximité des logements intermédiaires et/ou collectifs. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera l'avenue Jacques Eberhard à la rue René Cance en traversant l'espace paysager créé en partie est. Il pourra être mutualisé avec la zone de rencontre dans la partie ouest de l'opération.

Insertion paysagère et environnement

Deux espaces paysagers distincts seront créés :
• à l'ouest de l'opération, un espace le long de l'avenue Jacques Eberhard ;
• à l'est de l'opération, un espace au coeur des logements individuels.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Les alignements boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin d'offrir des conditions d'ensoleillement optimales pour les jardins.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat spécifique
- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Espace paysager à créer
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à créer
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Mixité sociale et fonctionnelle

11.2 – Secteurs de mixité sociale au titre de l'article du L151-15 CU – **p.65**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUC – **p.204**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Rue Raoul Deschamps GO02



Gonfreville-l'Orcher • Rue Raoul Deschamps

Le secteur se situe dans le hameau de Gournay, au nord de la commune de Gonfreville-l'Orcher, à proximité immédiate de la rivière de Saint-Laurent. Il est occupé par plusieurs logements concernés par le PPRi de la Lézarde (débordement de cours d'eau). C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gonfreville-l'Orcher, engagée dans un projet de revalorisation de la rivière de Saint-Laurent, qui souhaite engager un projet de renouvellement des constructions existantes.

Objectifs

• Renouveler le parc immobilier
• Sécuriser les biens et les personnes
• Améliorer la trame verte et bleue







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle urbain structurant

Type enveloppe
Agglomération

Surface
4 391 m²

Occupation actuelle
13 logements*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
1 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

100 % de foncier public *
Commune (1)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation

PPRi
Débordement de cours d'eau
Zone bleu clair
Ruissellement
Zone vert clair

Biodiversité

- Trame verte et bleue
  Fond de vallée humide

Eau

Paysage et patrimoine

- Site de présomption archéologique

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  3 stations de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

- 1 emplacement réservé
  GO 05 - Espace vert / Continuité écologique

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Gonfreville-l'Orcher • Rue Raoul Deschamps



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle séparé en deux parties distinctes :
• un secteur destiné à l'accueil de logements individuels en cœur d'opération ;
• un secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs le long de la côte de Gournay.

Le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 40 logements / ha, soit 15 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements sera hiérarchisé et dépendant de la typologie bâtie :
• pour les logements individuels, les gabarits seront compris entre R+1 et R+1+C ;
• pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, les gabarits seront compris entre R+1+C et R+2.

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les logements individuels s'implanteront de façon préférentielle selon une orientation nord/sud des façades principales en privilégiant les pièces de vie et les jardins en partie sud.

Dans le but d'intégrer au mieux les logements dans le tissu urbain du hameau de Gournay, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée pour les logements individuels.

Desserte et organisation viaire

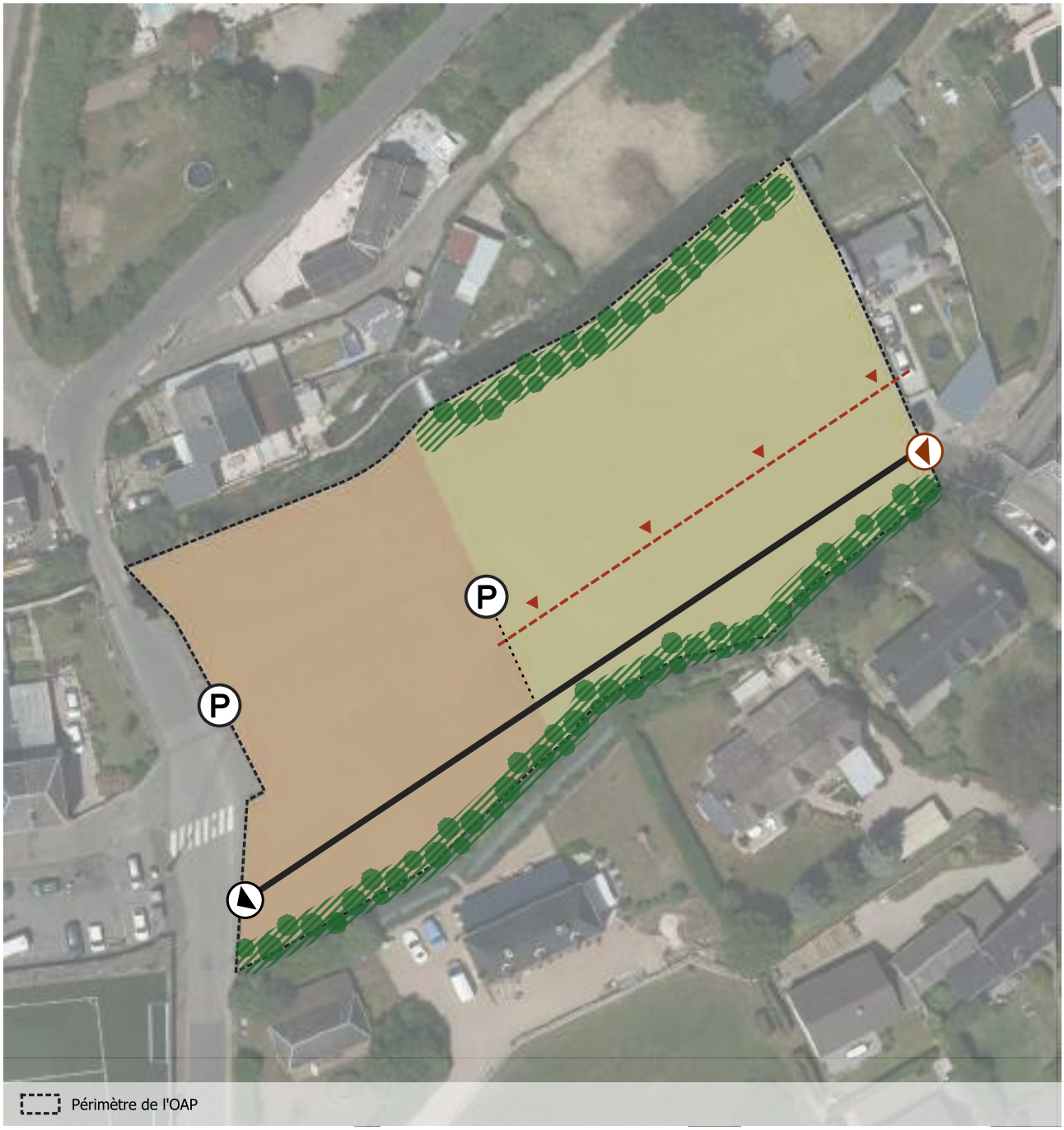
La rue Raoul Deschamps sera dévoyée en partie sud du secteur. Elle sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à sens unique, donnant la priorité aux modes actifs.

Deux espaces de stationnement mutualisés seront aménagés. Le premier, en partie centrale de l'opération, sera accessible depuis la voirie dévoyée. Le second, en partie ouest de l'opération, sera accessible depuis la côte de Gournay. Ils présenteront des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Orientation préférentielle des façades principales

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**
1.5 – Risques d'inondation par débordement de cours d'eau – **p.38**

Emplacements reservés

8.1 – Emplacements reservés pour ouvrage public, voie publique, espace vert et continuité écologique – **p.61**

Emplacement(s) réservé(s)
GO10 - Espace vert / Continuité écologique

Mixité sociale et fonctionnelle

11.2 – Secteurs de mixité sociale au titre de l'article du L151-15 CU – **p.65**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UB – **p.104**

▶ Intégrer les OAP thématiques





▶ Annexes à consulter

Risque inondation

• Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde (PPRI)

Turgauville GO03



Gonfreville-l'Orcher • Turgauville

Le secteur se situe à l'est du centre-ville de Gonfreville-l'Orcher, en extension de l'enveloppe urbaine existante. Il se compose d'une grande parcelle agricole cultivée et d'un clos-masure identifié comme dégradé à l'inventaire des clos-masures. La partie agricole du secteur est en partie concernée par le risque effondrement (cavité souterraine). C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gonfreville-l'Orcher qui souhaite accueillir de nouveaux habitants tout en préservant les éléments paysagers et architecturaux remarquables du site.

Objectifs

• Accueillir de nouveaux habitants
• Préserver le patrimoine paysager et architectural remarquable existant







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle urbain structurant

Type enveloppe
Agglomération

Surface
158 969 m²

Occupation actuelle
4 logements*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

7 % de foncier public *
Commune (1)
Structure agricole (1)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation
  PPRi
  Ruissellement
  Zone vert clair
- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver
  Alignement boisé à créer

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Sous réserve de création d'un réservoir
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle séparé en deux parties distinctes :
• un secteur destiné à l'accueil de logements individuels sur la majeure partie de l'opération ;
• un secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs à l'ouest, le long de la rue .

Le projet présentera une densité nette minimale de 40 logements / ha, soit 310 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements sera hiérarchisé et dépendant de la typologie bâtie :
• pour les logements individuels, les gabarits seront compris entre R+C et R+1 ;
• pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, les gabarits seront compris entre R+1+C et R+2+C.

Dans le but de valoriser le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée pour les logements individuels dans l'ensemble de l'opération.

Desserte et organisation viaire

Un minimum de 4 accès seront créés, 2 sur la rue Maurice Thorez et 2 sur la rue de Turgauville.

La voirie interne sera traitée sous la forme d'une voie à double sens, satisfaisant aux caractéristiques techniques demandées par le service voirie de la collectivité compétente en prévision de sa rétrocession. Elle reliera par deux tronçons distincts la rue Maurice Thorez à la rue de Turgauville. Elle sera doublée par un cheminement doux, permettant la circulation sécurisée des piétons et des vélos. Elle sera complétée par des voiries secondaires, traitées sous forme de zones de rencontre à double sens donnant la priorité aux modes actifs qui desserviront l'intérieur de l'opération en privilégiant des systèmes de bouclage internes. À défaut d'une proposition de bouclage, ces voiries proposeront à leurs extrémités des espaces permettant le retournement des véhicules.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la rue de Turgauville, sera proposé à proximité du cimetière. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Un cheminement doux, permettant la circulation confortable des piétons et des vélos, reliera la rue Maurice Thorez aux points de vue aménagés en partie est de l'opération en empruntant les espaces paysagers créés en partie centrale du secteur. Il sera complété par un autre cheminement doux, permettant la circulation confortable des piétons et des vélos, qui reliera le clos-masure à la rue de Turgauville en empruntant l'espace paysager créé en partie ouest du secteur.

Insertion paysagère et environnement

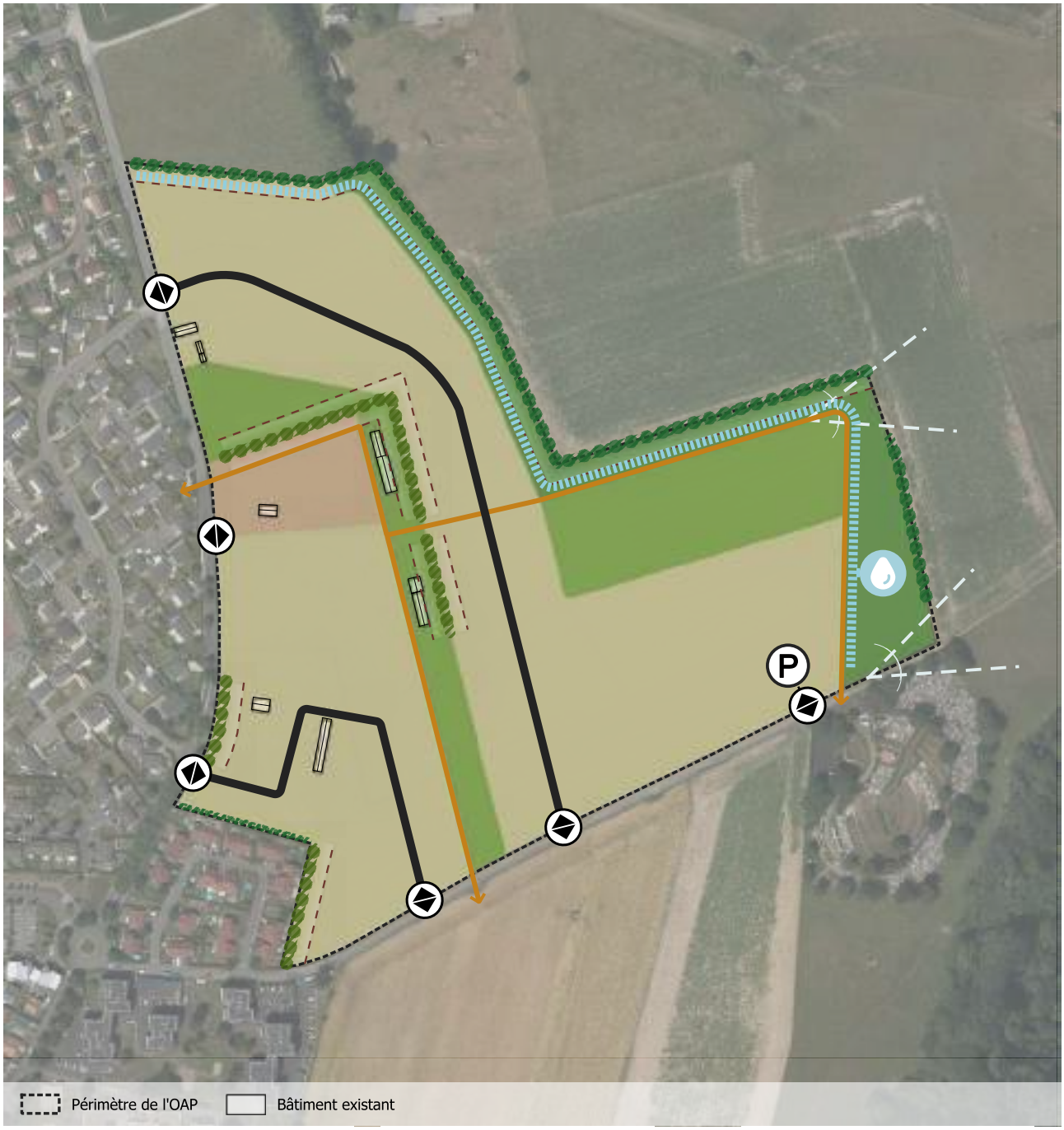
Au moins 2 espaces paysagers distincts seront créés :
• à l'ouest de l'opération, un espace planté, idéalement d'un verger et proposant des éléments de mobilier permettant des activités de jeux et/ou de détente ;
• à l'est de l'opération, un espace présentant des dispositifs de récupération des eaux pluviales dont les abords seront valorisés par un traitement paysager afin de s'intégrer dans le paysage de l'opération.

Au moins une ouverture visuelle sera maintenue depuis l'espace paysager à l'est de l'opération et vers le vallon de la Pissotière à Madame. Elle pourra donner lieu à une valorisation paysagère et/ou patrimoniale.

La gestion des eaux pluviales se fera au moyen de noues paysagères débouchant dans l'espace paysager aménagé en partie est de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole au nord et à l'est seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. À l'ouest, les alignements boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre et de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Espace paysager à préserver ou à mettre en valeur
- Espace paysager à créer
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à créer
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Alignement boisé à préserver
- Gestion paysagère des eaux pluviales (noue)
- Ouverture visuelle à préserver
- Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**
1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Mixité sociale et fonctionnelle

11.2 – Secteurs de mixité sociale au titre de l'article du L151-15 CU – **p.65**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUB – **p.197**

▶ Intégrer les OAP thématiques





▶ Annexes à consulter

Risque inondation

• Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde (PPRI)

Chemin vert GO04



Gonfreville-l'Orcher • Chemin vert

Le secteur se situe au sud du centre-ville de Gonfreville-l'Orcher, à proximité de la zone d'activité de l'Estuaire. Il se compose d'une parcelle enherbée qui ne présente pas de contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gonfreville-l'Orcher qui souhaite achever les aménagements réalisés ces dernières années le long de l'avenue du Chemin Vert.

Objectifs

• Encadrer la densification
• Achever les aménagements urbains du Chemin Vert







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle urbain structurant

Type enveloppe
Agglomération

Surface
4 664 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

100 % de foncier public *
Commune (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  3 stations de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle séparé en deux parties distinctes :
• un secteur destiné à l'accueil de logements individuels au sud ;
• un secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs le long de l'avenue du Chemin Vert.

Le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 30 logements / ha, soit 14 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements sera hiérarchisé et dépendant de la typologie bâtie :
• pour les logements individuels, les gabarits seront compris entre R+1 et R+1+C ;
• pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, les gabarits seront compris entre R+1+C et R+2+C.

Les logements intermédiaires et/ou collectifs s'implanteront de façon préférentielle selon une orientation nord/sud des façades principales en privilégiant les accès en partie nord et les pièces de vie et les jardins en partie sud.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

L'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Orientation préférentielle des façades principales
- Recul à respecter (alignement boisé)

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Masque végétal à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Gonfreville-l'Orcher • Chemin vert

Gonneville-la-Mallet

8 secteurs d'OAP

GON01 Rue Léon Duboc
GON02 Négoce Lethuillier
GON03 Ilot ouest
GON04 Abords du stade
GON05 Entrée de bourg
GON06 Rue Victor Mény
GON07 Petit pré
GON08 Parc des entrepreneurs



Rue Léon Duboc GON01



Gonneville-la-Mallet • Rue Léon Duboc

Le secteur se situe en centre-bourg de Gonneville-la-Mallet, à proximité immédiate des commerces et des équipements communaux. C'est une dent creuse, partiellement bâtie, qui ne présente pas de contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gonneville-la-Mallet qui souhaite encadrer la densification potentielle pour qu'elle s'intègre au mieux dans le paysage du centre-bourg.

Objectifs

• Encadrer la densification







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
2 136 m²

Occupation actuelle
1 logement*
1 logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Société civile à vocation immobilière (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

Eau

- Périmètre de captage
  Périmètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

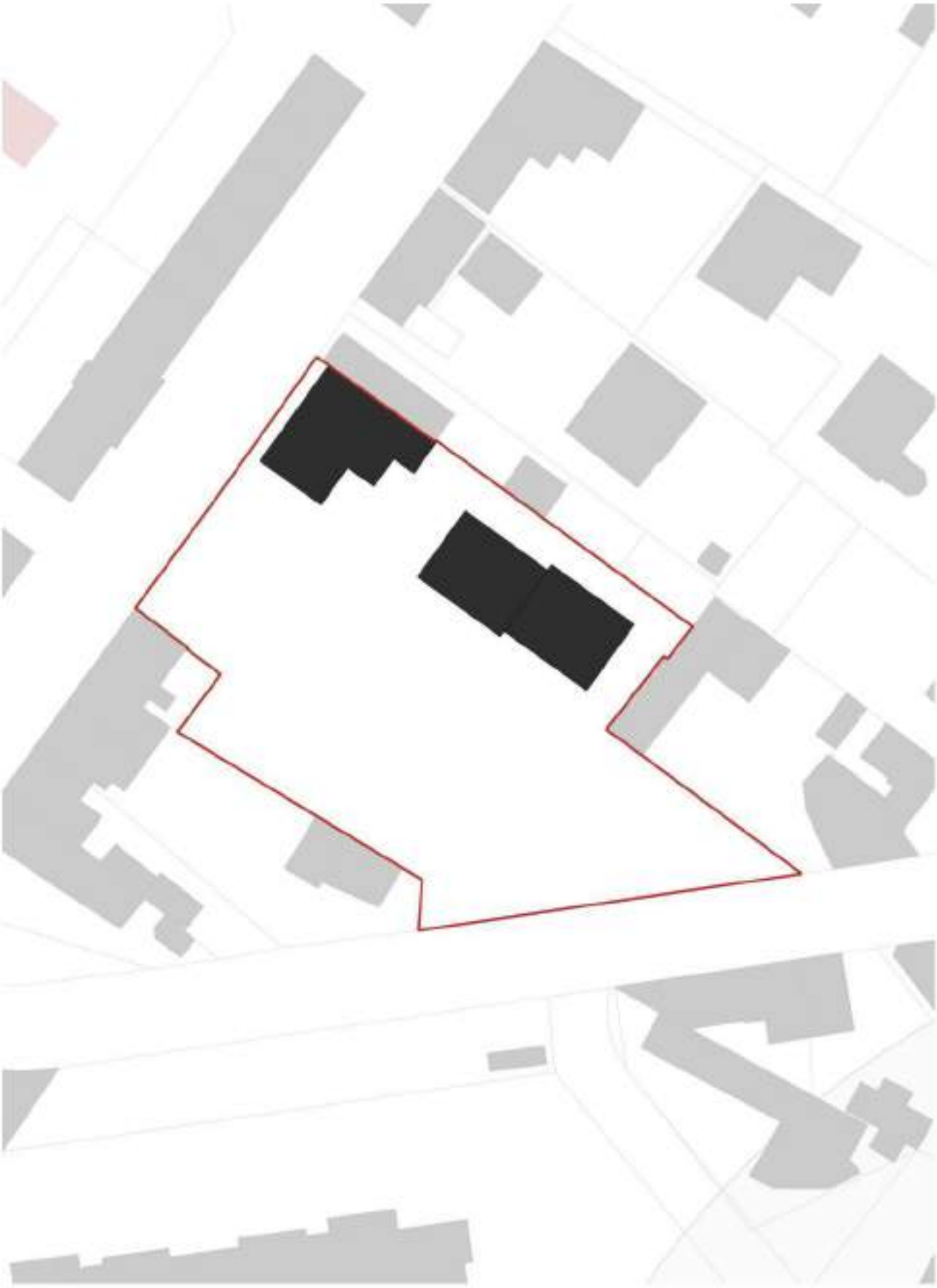
- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  STEP insuffisante

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 50 logements / ha, soit 7 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants du centre-bourg et sera compris entre R+1 et R+2+C.

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les logements situés en partie nord de l'opération s'implanteront au plus près de la rue Léon Duboc en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de ces espaces.

Les logements s'implanteront de façon préférentielle selon une orientation nord/sud des façades principales en privilégiant les accès en partie nord et les pièces de vie et les jardins en partie sud.

Desserte et organisation viaire

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la rue Léon Duboc à la rue général Faidherbe.

Insertion paysagère et environnement

Une ouverture visuelle depuis la rue Général Faidherbe vers l'ancienne hostellerie des Vieux-plats sera maintenue. Elle pourra donner lieu à une valorisation paysagère et/ou patrimoniale.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Principe d'alignement à respecter
- Orientation préférentielle des façades principales

Desserte et organisation viaire

- Cheminement doux à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Ouverture visuelle à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UB – **p.104**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Gonneville-la-Mallet • Rue Léon Duboc

Négoce Lethuillier GON02



Gonneville-la-Mallet • Négoce Lethuillier

Le secteur se situe au sud du centre-bourg de Gonneville-la-Mallet. Il est occupé par une activité de négoce agricole comprenant de grands hangars, des espaces de manœuvre / stockage ainsi que des espaces pâturés. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gonnevile-la-Mallet qui souhaite anticiper un éventuel départ de l'activité et planifier une opération de renouvellement urbain de l'ensemble.

Objectifs

• Proposer un projet urbain
• Diversifier les typologies de logements







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
11 622 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
5 locaux d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (1)
Activité commerciale (1)

Risques et nuisances

- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines 

Biodiversité

Eau

- Périmètre de captage
  Périmètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

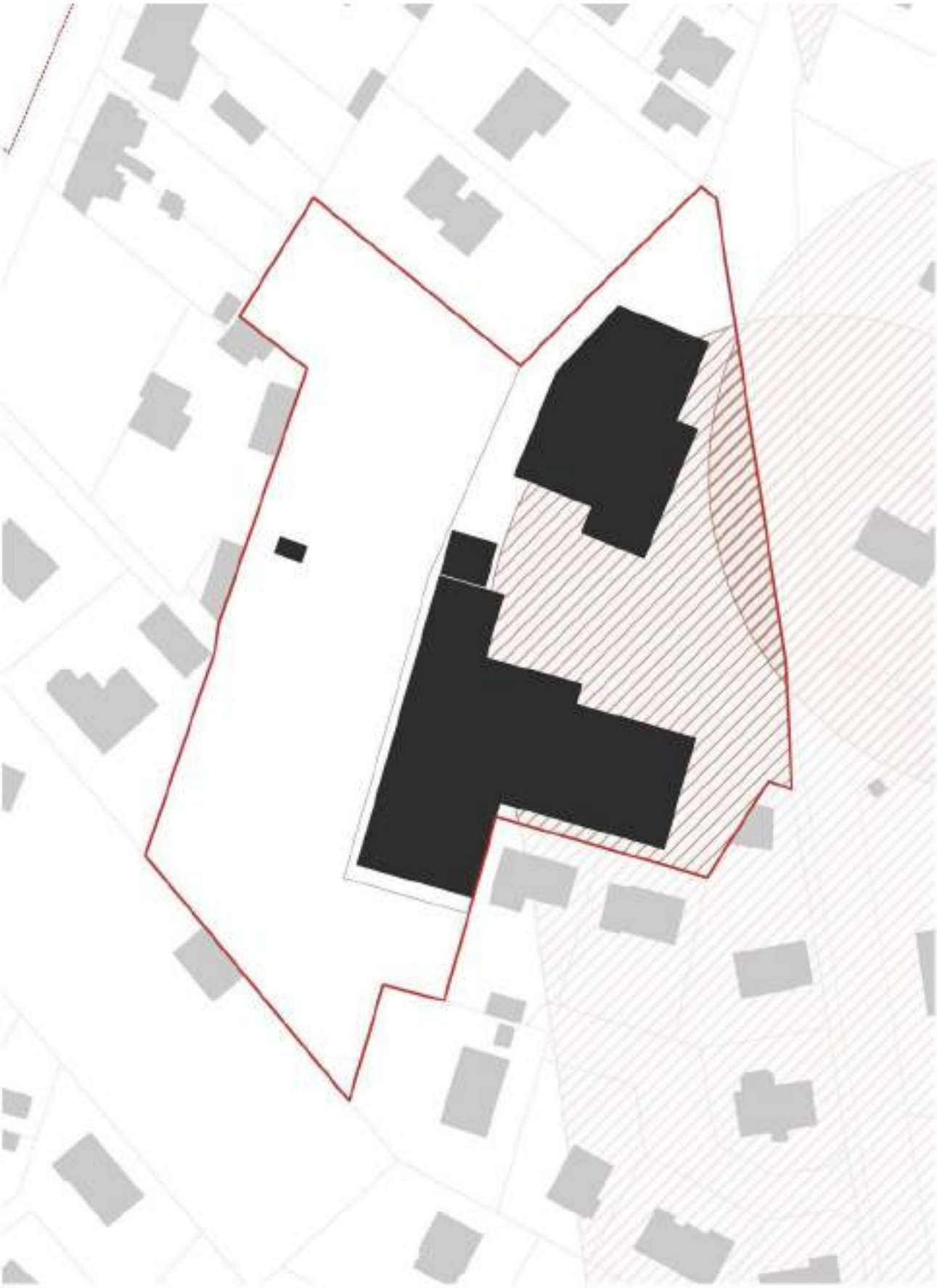
Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Servitude
- Réseau d'assainissement
  STEP insuffisante

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Gonneville-la-Mallet • Négoce Lethuillier



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle séparé en deux parties distinctes :
• un secteur destiné à l'accueil de logements individuels en cœur d'opération ;
• un secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs le long de la rue Léon Delaquerrière.

Le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 30 logements / ha, soit 35 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements sera hiérarchisé et dépendant de la typologie bâtie :
• pour les logements individuels, les gabarits seront compris entre R+C et R+1+C ;
• pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, les gabarits seront compris entre R+1+C et R+2+C.

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les logements intermédiaires et/ou collectifs s'implanteront au plus près de la rue Léon Delaquerrière, en veillant à intégrer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de cet espace.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants sur la rue Léon Delaquerrière seront maintenus. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Elle s'attachera à relier la rue Léon Delaquerrière depuis les deux accès évoqués. Elle sera complétée par une voirie secondaire en partie sud, également traitée comme une zone de rencontre à double sens et terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie créée et situé à proximité des logements intermédiaires et/ou collectifs, sera proposé à l'ouest de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

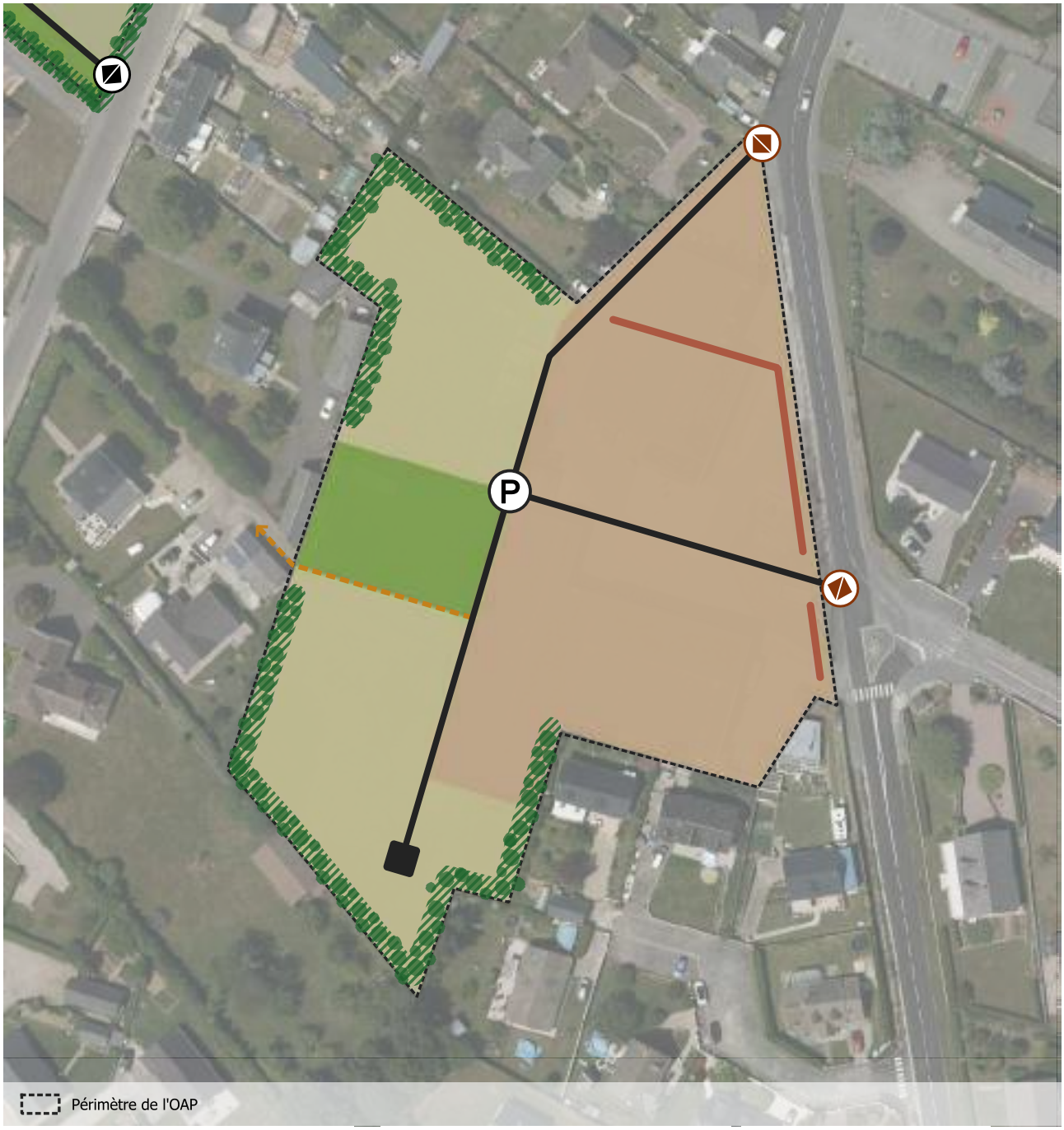
Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la voirie secondaire à la rue du Stade à l'ouest, en utilisant les chemins privatifs existants. À défaut d'une réalisation immédiate, le projet réservera les emprises nécessaires pour un raccordement futur de ce cheminement.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager planté sera aménagé en partie centrale de l'opération. Il proposera des éléments de mobilier permettant des activités de jeux et/ou de détente. Il pourra accueillir un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé afin de s'intégrer dans le paysage du centre-bourg.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Espace paysager à créer
- Principe d'alignement à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Accroche douce
- Stationnement mutualisé pour un développement de long terme à créer ou à conserver
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Gonneville-la-Mallet • Négoce Lethuillier

Ilot ouest

GON03



Gonneville-la-Mallet • Ilot ouest

Le secteur se situe à l'ouest du centre-bourg de Gonneville-la-Mallet, à proximité immédiate des commerces et des équipements communaux. Il est occupé par de nombreuses activités, aussi bien privées que publiques et ne présente pas de contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gonneville-la-Mallet qui souhaite planifier une opération urbaine d'ensemble de renouvellement du centre-bourg.

Objectifs

• Proposer un projet urbain pour le centre-bourg
• Affirmer la centralité communale







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
24 042 m²

Occupation actuelle
5 logements*
1 logement vacant depuis 2 ans ou plus
5 locaux d'activité*

Occupation actuelle
7 propriétaires

31 % de foncier public *
Département (1)
Personne physique (6)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Mare - L151-23 CU

Eau

- Périmètre de captage
  Périmètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  STEP insuffisante

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Gonneville-la-Mallet • Ilot ouest



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle séparé en plusieurs parties distinctes :
• deux secteurs destinés à l'accueil de logements individuels en franges d'opération ;
• un secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs au sud ;
• un secteur destiné à l'accueil de commerces, d'activités de services, d'activités tertiaires et/ou d'équipements publics au nord.

Le projet présentera une densité nette minimale de 25 logements / ha, soit une quarantaine de logements.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Les gabarits des constructions seront distincts et dépendants de la programmation envisagée :
• pour les logements individuels, la gabarit sera compris entre R+1 et R+1+C ;
• pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, le gabarit sera compris entre R+1+C et R+2 ;
• pour les commerces, activités de services, activités tertiaires et/ou équipements publics, le gabarit sera compris entre un bâtiment de plain-pied et R+1+C.

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les logements intermédiaires et/ou collectifs s'implanteront au plus près des voies qui les desservent, notamment en partie sud de l'opération rue Pascal Dupré où ils devront signaler l'entrée de l'opération. Ils veilleront toutefois à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de ces espaces.

Dans le but d'intégrer au mieux les logements dans le paysage urbain du centre-bourg, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée pour les logements individuels.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants sur la rue Pierre Doutreleau seront maintenus et un accès sera créé rue Pascal Dupré.

Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous la forme d'une voie à double sens, satisfaisant aux caractéristiques techniques demandées par le service voirie de la collectivité compétente en prévision de sa rétrocession. Elle reliera la rue Pascal Dupré et la rue Pierre Doutreleau. Elle pourra être complétée par une voirie secondaire, traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens donnant la priorité aux modes actifs qui cherchera à relier la voirie créée à la rue du Cimetière en utilisant les chemins privatifs existants, éventuellement recalibrés, au sud du secteur. À défaut d'une réalisation immédiate, le projet réservera les emprises nécessaires pour un raccordement futur.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie centrale, sera proposé à proximité des logements intermédiaires et/ou collectifs. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

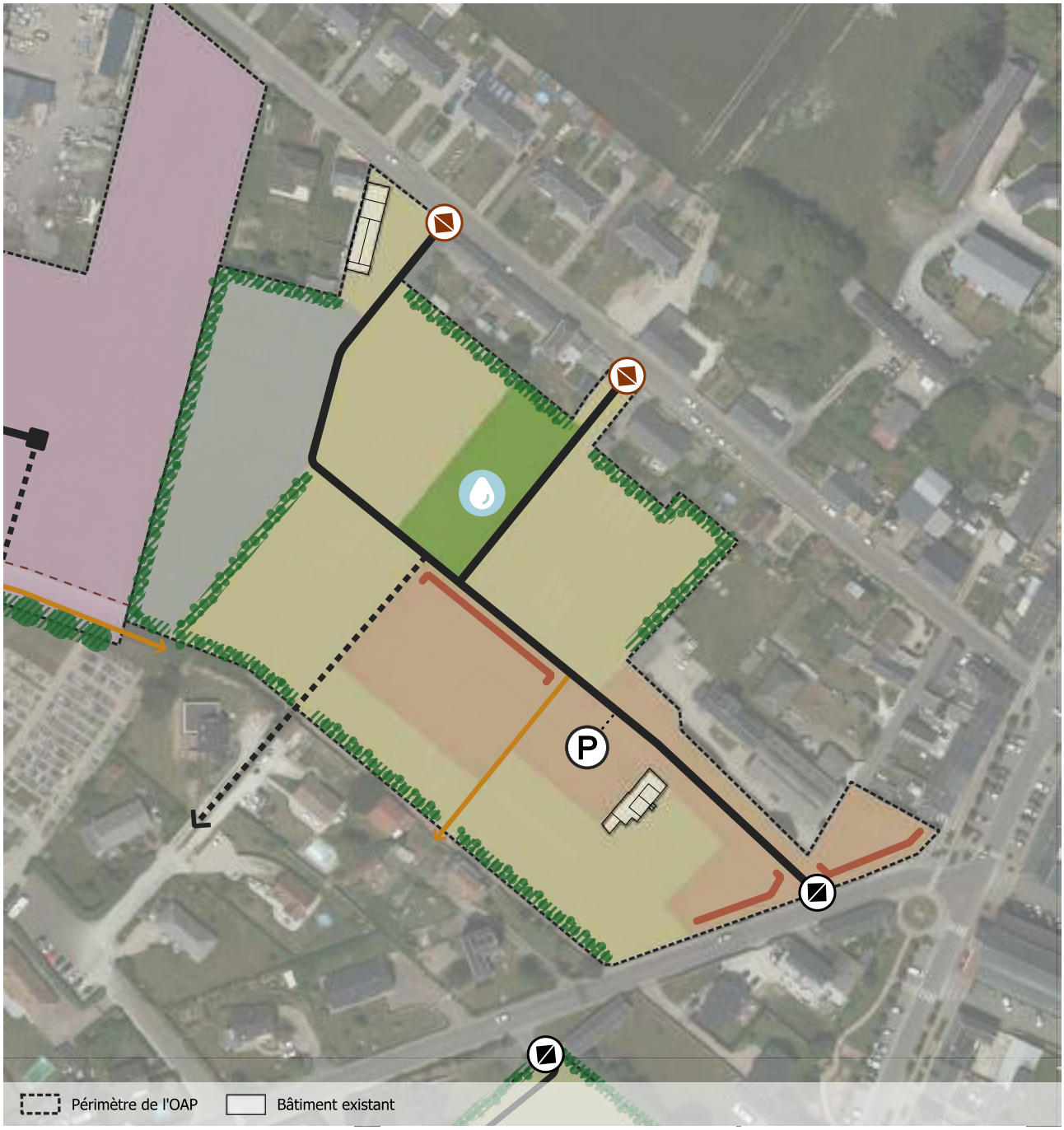
Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la voirie centrale et le chemin du Cimetière au sud. Il pourra être mutualisé avec la zone de rencontre dans le cas d'une réalisation immédiate de la voirie au sud du secteur.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager planté sera aménagé en partie centrale de l'opération. Il proposera des éléments de mobilier permettant des activités de jeux et/ou de détente. Il accueillera l'espace de récupération des eaux pluviales existant, identifié au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme, préférentiellement recalibré en mare naturelle, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé afin de s'intégrer dans le paysage de l'opération.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Secteur à vocation économique et d'équipement
- Espace paysager à créer
- Principe d'alignement à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver
- Voie à créer
- Accroche fonctionnelle pour un développement de long terme
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.1 – Prescriptions associées aux mares, gabions, étangs et plans d'eau – **p.56**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Gonneville-la-Mallet • Ilot ouest

Abords du stade GON04



Gonneville-la-Mallet • Abords du stade

Le secteur se situe au sud du centre-bourg de Gonneville-la-Mallet, le long de la rue du Stade et à proximité immédiate des équipements sportifs communaux. Il est composé d'un pôle dentaire, regroupant plusieurs praticiens et du complexe canin Gonnevillais. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gonneville-la-Mallet qui souhaite planifier l'installation de logements destinés aux séniors.

Objectifs

• Proposer de nouvelles typologies de logements







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
12 970 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
1 local d'activité*

Occupation actuelle
3 propriétaires

86 % de foncier public *
Commune (1)
Société civile à vocation immobilière (2)

Risques et nuisances

Biodiversité

Eau

- Périmètre de captage
  Périmètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

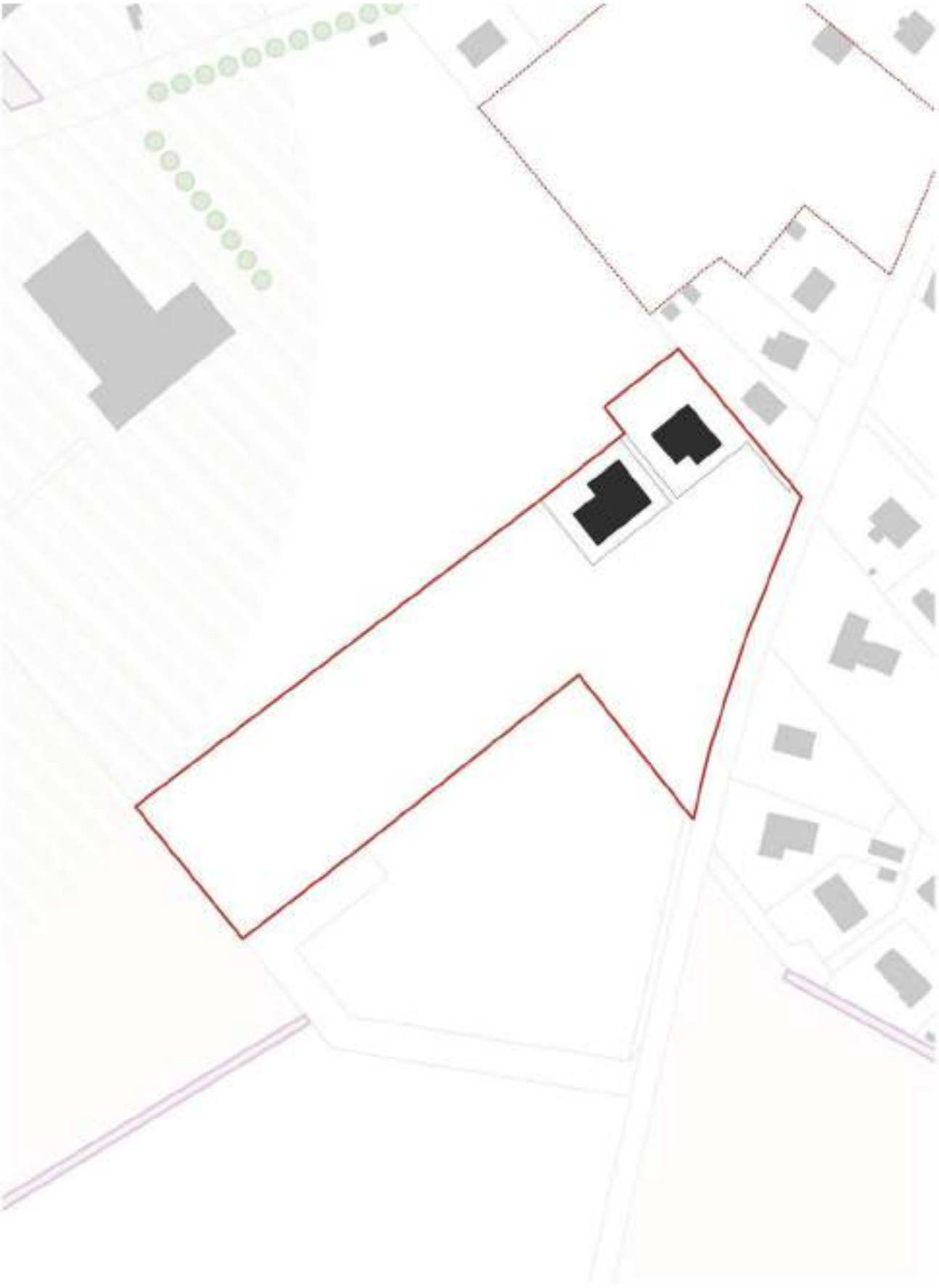
Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  STEP insuffisante

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Gonneville-la-Mallet • Abords du stade



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif destiné à l'installation d'une résidence sénior.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant rue du Stade sera maintenu. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

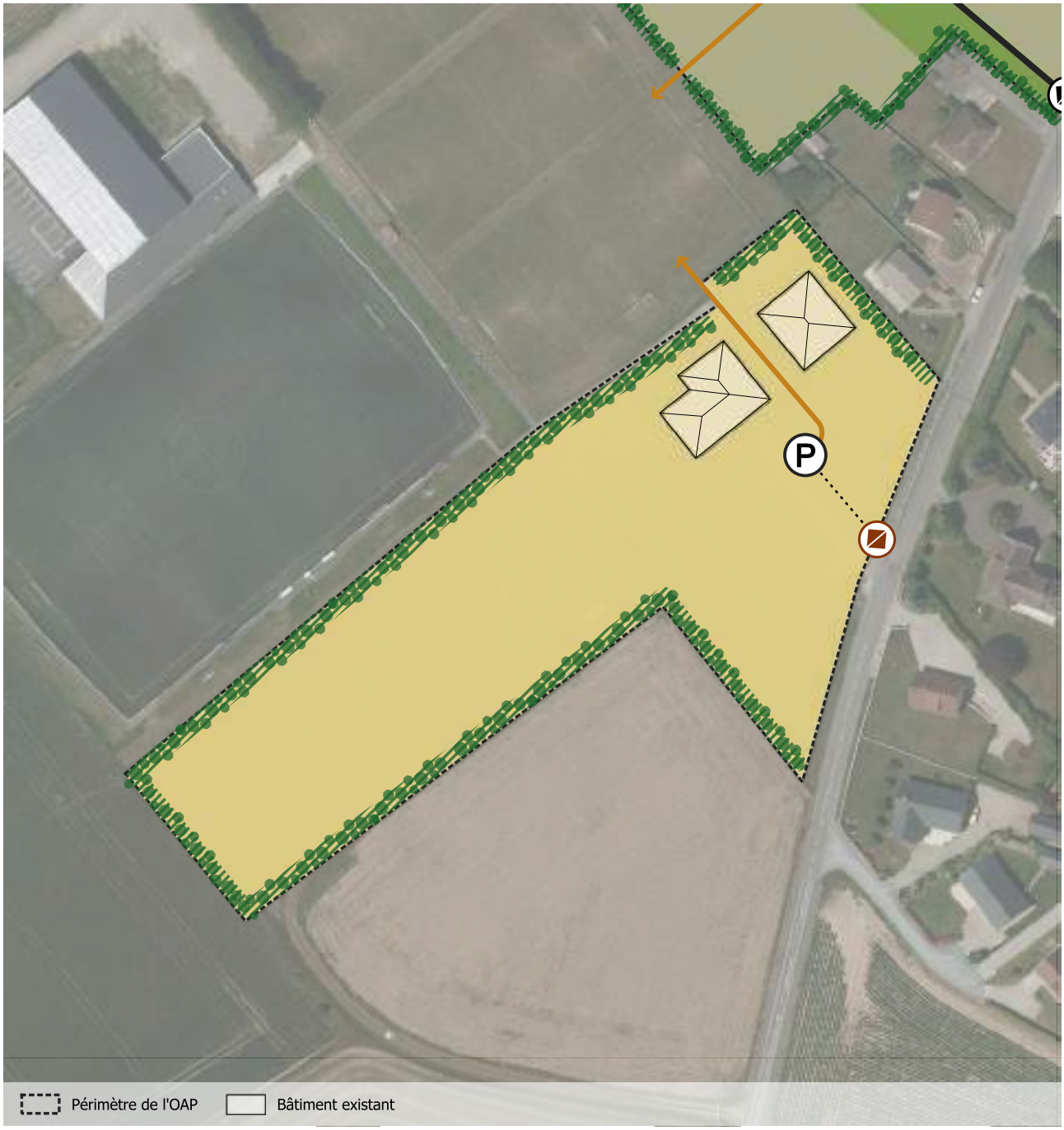
Un espace de stationnement mutualisé, complémentaire au stationnement existant et accessible depuis l'accès créé, sera proposé en partie centrale de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera le stationnement créé aux stades existants en partie nord du secteur.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'équipement

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**

▶ Intégrer les OAP thématiques



Gonneville-la-Mallet • Abords du stade

Entrée de bourg GON05



Gonneville-la-Mallet • Entrée de bourg

Le secteur se situe au nord-est du centre-bourg de Gonneville-la-Mallet, à l'entrée du bourg entre la rue Général Faidherbe et la rue Léon Duboc. C'est une parcelle agricole plate ne présentant aucune contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gonneville-la-Mallet qui souhaite accueillir de nouveaux habitants tout en valorisant l'image de son entrée de bourg.

Objectifs

• Accueillir de nouveaux habitants
• Transformer l'image de l'entrée de bourg







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
13 205 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à créer

Eau

- Périmètre de captage
  Périmètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  STEP insuffisante

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Gonneville-la-Mallet • Entrée de bourg



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 15 logements / ha, soit 13 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des constructions présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+1 et R+1+C.

Desserte et organisation viaire

Deux accès seront créés, le premier sur la rue Général Faidherbe au sud et le second sur la rue Léon Duboc au nord. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous la forme d'une voie à double sens, satisfaisant aux caractéristiques techniques demandées par le service voirie de la collectivité compétente en prévision de sa rétrocession. Elle reliera la rue Général Faidherbe à la rue Léon Duboc.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie créée, sera proposé en partie centrale de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole à l'est seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. Un recul vis-à-vis de cet alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à créer
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUC – **p.204**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Gonneville-la-Mallet • Entrée de bourg

Rue Victor Mény GON06



Gonneville-la-Mallet • Rue Victor Mény

Le secteur se situe au sud du centre-bourg de Gonneville-la-Mallet, en continuité des lotissements et à proximité immédiate de la station d'épuration. Il se compose d'une parcelle agricole cultivée qui ne présente pas de contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gonneville-la-Mallet qui souhaite accueillir de nouveaux habitants tout en diversifiant les typologies de logements.

Objectifs

• Accueillir de nouveaux habitants
• Encadrer la densification
• Proposer de nouvelles typologies de logements







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
12 608 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à créer

Eau

- Périmètre de captage
  Périmètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  STEP insuffisante

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Gonneville-la-Mallet • Rue Victor Mény



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 25 logements / ha, soit 25 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements sera hiérarchisé et dépendant de la typologie bâtie :
• pour les logements individuels, les gabarits seront compris entre R+C et R+1 ;
• pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, les gabarits seront compris entre R+1 et R+1+C.

Dans le but de valoriser le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée pour les logements individuels dans l'ensemble de l'opération.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé rue Victor Mény. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs et privilégiant un système de bouclage interne. À défaut d'une proposition de bouclage, la voirie proposera à son extrémité un espace permettant le retournement des véhicules.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie créée, sera proposé en partie centrale de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la voirie créée au chemin rural existant au nord du secteur.

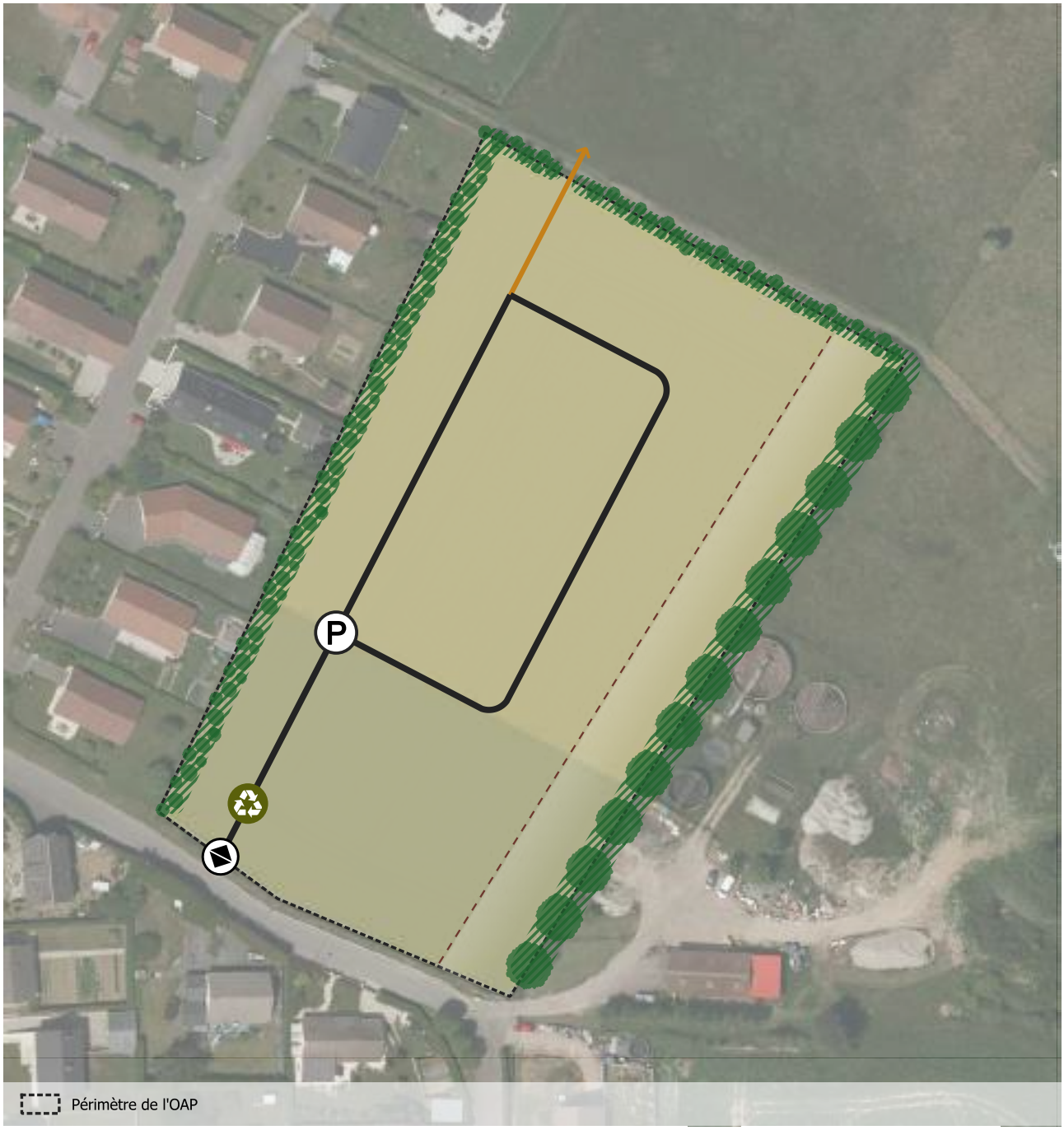
Un espace de pré-collecte des déchets ménagers sera installé à l'entrée de l'opération, à proximité de l'accès créé. S'il n'est pas enterré, il sera intégré dans le paysage local aux moyens de clôtures à claire-voie.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage local, les limites avec la station d'épuration à l'est seront plantées d'un alignement boisé, préférentiellement composé d'arbres de moyen ou de haut jet. Un recul vis-à-vis de cet alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver
- Point de collecte à prévoir

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUC – **p.204**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Gonneville-la-Mallet • Rue Victor Mény

Petit pré

GON07



Gonneville-la-Mallet • Petit pré

Le secteur se situe au sud du centre-bourg de Gonneville-la-Mallet, à proximité immédiate des équipements sportifs. C'est un pré entretenu, sans contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gonneville-la-Mallet qui souhaite encadrer la densification éventuelle du secteur.

Objectifs

• Encadrer la densification
• Accueillir de nouveaux habitants







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
9 089 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

Eau

- Périmètre de captage
  Périmètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

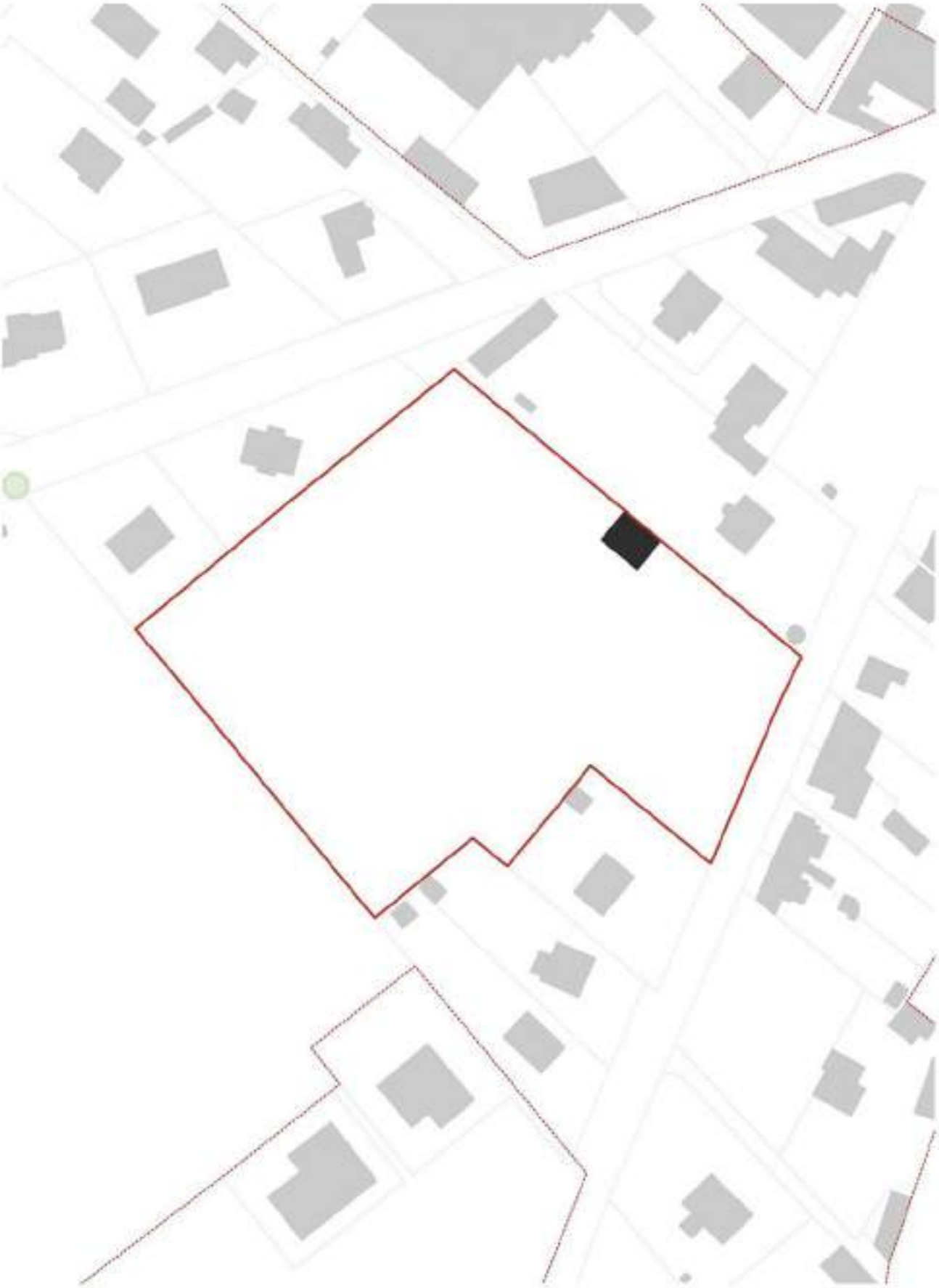
Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  STEP insuffisante

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Gonneville-la-Mallet • Petit pré



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 25 logements / ha, soit 12 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements sera hiérarchisé et dépendant de la typologie bâtie :
• pour les logements individuels, la gabarit sera compris entre R+1 et R+1+C ;
• pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, le gabarit sera compris entre R+1+C et R+2 ;

Dans le but de valoriser le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée pour les logements individuels dans l'ensemble de l'opération.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant rue du Stade sera maintenu et deux accès seront créés, le premier sur la rue du Stade et le second sur la rue Gaston Delahais. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Elle reliera la rue du Stade à la rue Gaston Delahais.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie créée, sera proposé en partie centrale de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la voirie créée aux terrains de football situés au sud du secteur.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager planté sera aménagé en partie centrale de l'opération. Il pourra proposer des éléments de mobilier permettant des activités de jeux et/ou de détente.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Espace paysager à créer

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Gonneville-la-Mallet • Petit pré

Parc des entrepreneurs GON08



Gonneville-la-Mallet • Parc des entrepreneurs

Le secteur se situe à l'ouest du centre-bourg de Gonneville-la-Mallet, en continuité de la zone d'activité existante. Il se compose d'une parcelle agricole cultivée, en partie concernée par le PPRi de la Lézarde (ruissellement). C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gonneville-la-Mallet qui souhaite permettre le développement de l'activité économique.

Objectifs

• Développer les activités économiques







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
27 292 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation
  PPRi
  Ruissellement
  Zone vert clair

Biodiversité

- Trame verte et bleue
  Corridor écologique
- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à créer

Eau

- Périmètre de captage
  Périmètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  STEP insuffisante

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Gonneville-la-Mallet • Parc des entrepreneurs



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation économique, susceptible d'accueillir des activités de services et/ou industrielles.

Forme urbaine et organisation spatiale

Afin de valoriser le foncier disponible, les activités économiques situées à l'ouest du secteur s'implanteront au plus près de la voirie créée en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de ces espaces.

La mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée dans l'ensemble de l'opération.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant rue des Entrepreneurs sera maintenu. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous la forme d'une voie à double sens compatible avec le trafic poids lourd, satisfaisant aux caractéristiques techniques demandées par le service voirie de la collectivité compétente en prévision de sa rétrocession et terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules. Elle pourra être complétée d'une voirie reliant la place de retournement à l'emplacement réservé existant au sud du secteur. À défaut d'une réalisation immédiate, le projet réservera les emprises nécessaires pour un raccordement futur.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la voirie créée au chemin du Cimetière.

Insertion paysagère et environnement

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole au sud seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. Un recul vis-à-vis de cet alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation économique
- Secteur à vocation économique et d'équipement
- Principe d'alignement à respecter
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver
- Voie à créer
- Accroche fonctionnelle pour un développement de long terme
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- Alignement boisé à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUY – **p.233**

▶ Intégrer les OAP thématiques



▶ Annexes à consulter

Risque inondation

• Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde (PPRI)

Graimbouville

2 secteurs d'OAP

GRB01 Coeur de bourg
GRB02 Négoce agricole



Coeur de bourg GRB01



Graimbouville • Coeur de bourg

Le secteur se situe en cœur de bourg de Graimbouville, à proximité immédiate de la mairie et de l'école. Il accueille une graineterie, implantée de manière historique dans le centre-bourg et est concerné en grande partie par un risque d'effondrement (parcelle napoléonienne). C'est un secteur à enjeux pour la commune de Graimbouville qui souhaite anticiper un éventuel départ de l'activité et planifier une opération de renouvellement urbain de l'ensemble.

Objectifs

• Proposer un projet urbain
• Favoriser la production de typologies de logements diversifiées







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
6 707 m²

Occupation actuelle
1 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
1 local d'activité*

Occupation actuelle
4 propriétaires

5 % de foncier public *
Commune (1)
Personne physique (2)
Activité commerciale (1)

Risques et nuisances

- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

- Abords de monuments historiques
  1 monument concerné

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Servitude
- Réseau d'assainissement
  STEP insuffisante

Emplacement réservé

- 1 emplacement réservé
  GRB 04 - Voie publique

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 30 logements / ha, soit une dizaine de logements environ.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements sera hiérarchisé et dépendant de la typologie bâtie :
• pour les logements individuels, les gabarits seront compris entre R+C et R+1 ;
• pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, les gabarits seront compris entre R+1 et R+1+C.

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les logements intermédiaires et/ou collectifs s'implanteront au plus près de la route de Saint-Romain et du chemin de la Forge, en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de ces espaces.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant le long de route de Saint-Romain sera maintenu.

Un espace de stationnement mutualisé sera proposé en partie sud de l'opération, à proximité du parc de stationnement existant de la mairie. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera le chemin de la Forge, la route de Saint-Romain et la route d'Étainhus. Il reliera également l'église en partie sud de l'opération. À défaut d'une réalisation immédiate, le projet réservera les emprises nécessaires pour un raccordement futur.

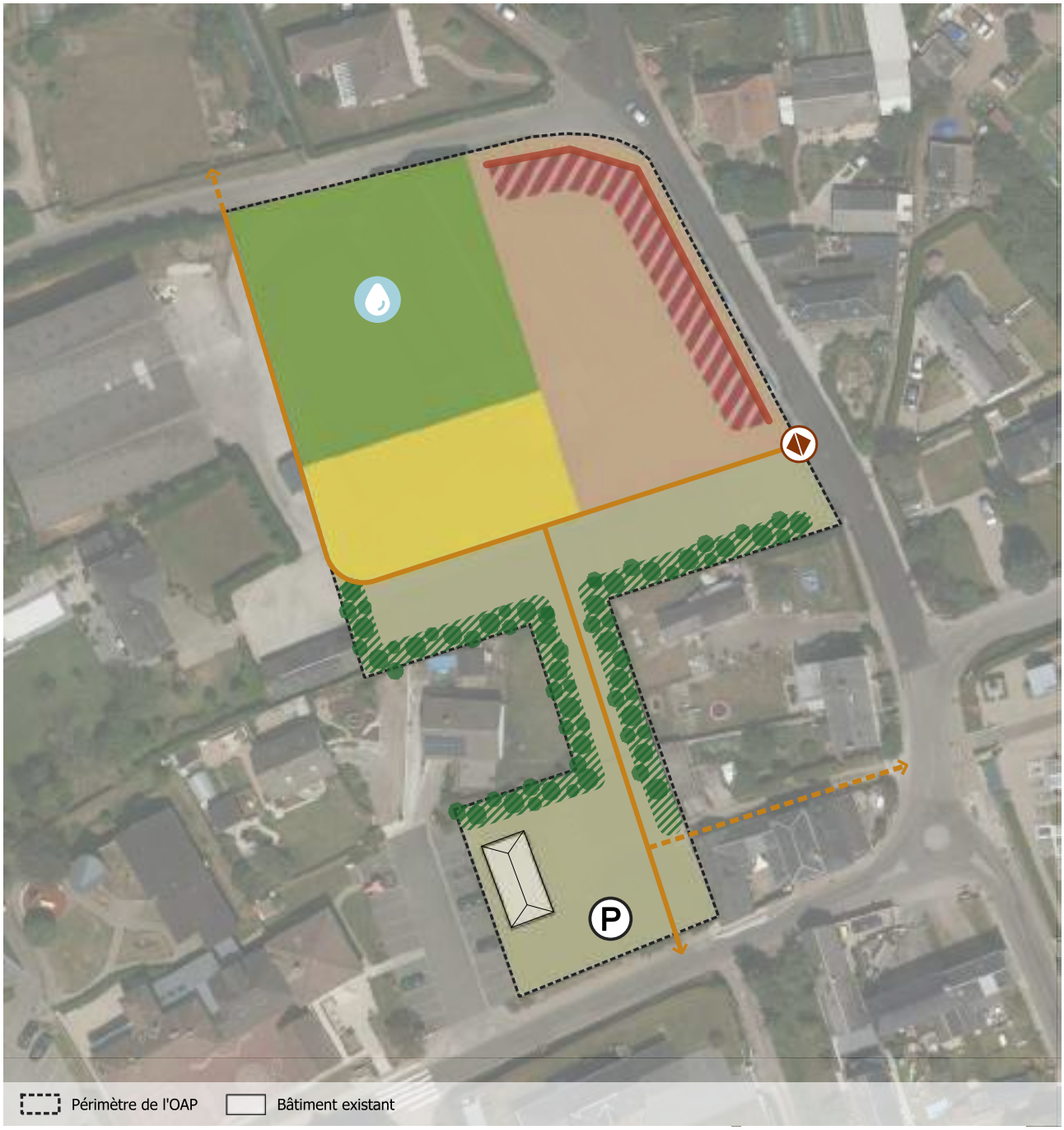
Insertion paysagère et environnement

Un espace public sera aménagé en partie centrale de l'opération, à proximité des logements intermédiaires et/ou collectifs et de l'espace paysager.

Un espace paysager planté sera aménagé en partie centrale de l'opération. Il proposera des éléments de mobilier permettant des activités de jeux et/ou de détente. Il pourra accueillir un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé afin de s'intégrer dans le paysage du centre-bourg.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- RDC à vocation d'activité à privilégier
- Espace public à créer ou à réaménager
- Espace paysager à créer
- Principe d'alignement à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- Accroche douce pour un développement de long terme
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**

Emplacements reservés

8.1 – Emplacements reservés pour ouvrage public, voie publique, espace vert et continuité écologique – **p.61**

Emplacement(s) réservé(s)
GRB01 - Voie publique

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Graimbouville • Coeur de bourg

Négoce agricole GRB02



Graimbouville • Négoce agricole

Le secteur se situe à l'est du centre-bourg, le long de la route de Saint-Romain et à proximité de la voie ferrée. C'est un champ cultivé qui ne présente pas de contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Graimbouville qui souhaite y relocaliser l'activité de négoce agricole existante en centre-bourg pour permettre son renouvellement urbain.

Objectifs

• Développer les activités économiques







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
-

Surface
29 846 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver
  Alignement boisé à créer

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

Réseaux

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation économique, susceptible d'accueillir des activités de stockage, conditionnement et de logistique de produits agricoles et d'agrofourniture, ainsi que leurs installations techniques afférentes.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la relocalisation de l'entreprise agricole située dans le périmètre de l'OAP #311 ""Cœur de Bourg"".

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé route de Saint-Romain. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

Le projet préservera un accès à la parcelle agricole située au sud. Ce dernier devra être praticable pour les véhicules agricoles.

Insertion paysagère et environnement

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole seront plantées d'alignements d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. Les alignements boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation économique
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accroche fonctionnelle pour un développement de long terme

Insertion paysagère et environnementale

- Alignement boisé à créer
- Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUY – **p.233**

▶ Intégrer les OAP thématiques



Graimbouville • Négoce agricole

Harfleur

1 secteur d'OAP

HAR01 ZAE du Cantipou



ZAE du Cantipou HAR01



Harfleur • ZAE du Cantipou

Le secteur se situe sur la zone d'activité du Cantipou, à proximité du centre de recyclage d'Harfleur. Il se compose d'une parcelle enherbée, comprise dans le site inscrit du centre ancien d'Harfleur et situé à proximité d'un réservoir identifié à la trame verte et bleue. C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Harfleur qui souhaite y permettre le développement de l'activité économique.

Objectifs

• Développer les activités économiques







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle urbain structurant

Type enveloppe
Agglomération

Surface
16 577 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

100 % de foncier public *
Commune (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Trame verte et bleue
  Corridor écologique

Eau

Paysage et patrimoine

- Site archéologique
- Site de présomption archéologique
- Sites inscrits

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de tramway ou d'une gare
  Gare à moins de 500m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Absence de réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Harfleur • ZAE du Cantipou



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation économique, susceptible d'accueillir des activités de services et/ou industrielles.

Forme urbaine et organisation spatiale

Afin de dessiner un paysage plus urbain, les activités économiques s'implanteront au plus près de la rue de la Crète prolongée en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de ces espaces.

Dans le but de valoriser le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée dans l'ensemble de l'opération.

Desserte et organisation viaire

Les solutions de dessertes internes resteront proportionnées au dimensionnement du programme prévu.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé au sud de l'opération. Il accueillera des dispositifs de récupération des eaux pluviales dont les abords seront valorisés par un traitement paysager afin de s'intégrer dans le paysage.

La gestion des eaux pluviales se fera au moyen d'une noue paysagère parallèle à la limite nord-ouest du périmètre et débouchant dans l'espace paysager aménagé au sud de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation économique
- Espace paysager à créer
- Principe d'alignement à respecter

Insertion paysagère et environnementale

- Gestion paysagère des eaux pluviales (noue)
- Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUY – **p.233**

Intégrer les OAP thématiques



Harfleur • ZAE du Cantipou

Hermeville

2 secteurs d'OAP

HER01 Coeur de bourg
HER02 Rue des Cordiers



Coeur de bourg HER01



Hermeville • Coeur de bourg

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg d'Hermeville, à proximité immédiate de l'église et de la mairie. Il s'agit, dans sa partie ouest, d'un ancien clos-masure, dégradé mais qui conserve son verger, sa mare et quelques bâtiments agricoles utilisés par le siège d'exploitation. Dans sa partie est, le site s'étend sur un espace de stationnement et un potentiel de densification d'une parcelle privée. C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Hermeville qui souhaite planifier un projet urbain d'ensemble cohérent avec le patrimoine architectural et paysager local.

Objectifs

• Proposer un projet urbain
• Favoriser la production de typologies de logements diversifiées
• Préserver les qualités du patrimoine naturel







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
9 434 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
3 propriétaires

15 % de foncier public *
Commune (1)
Personne physique (2)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation
  PPRi
  Ruissellement
  Zone vert clair

Biodiversité

- Verger - L151-23 CU

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Proximité de bâtiment d'élevage
  Périmètre de réciprocité

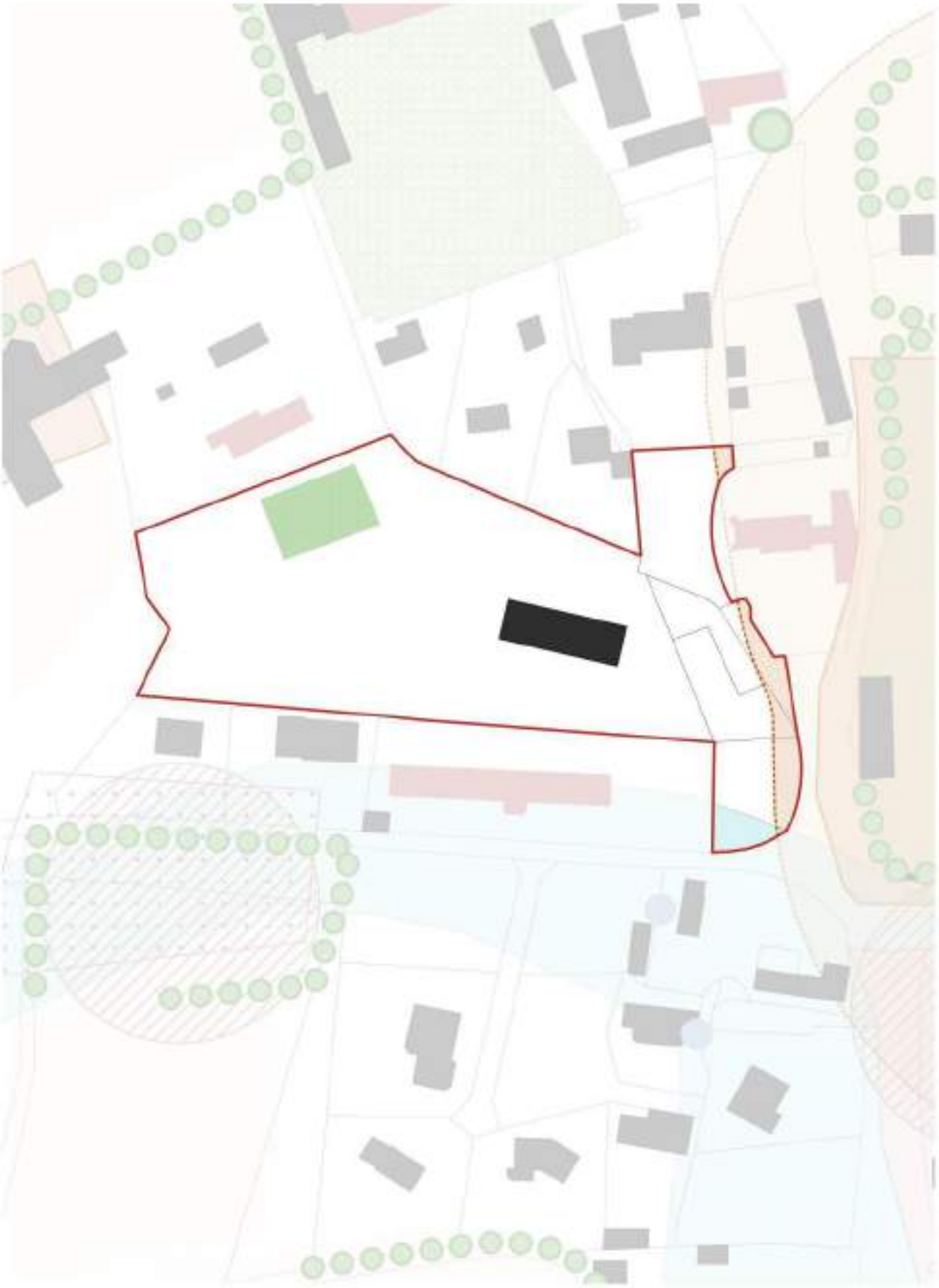
Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle séparé en deux parties distinctes :
• un secteur destiné à l'accueil de logements individuels en cœur d'opération ;
• un secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs le long de la route du Village.

Le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 30 logements / ha, soit 15 logements environ.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements sera hiérarchisé et dépendant de la typologie bâtie :
• pour les logements individuels, les gabarits seront compris entre R+C et R+1 ;
• pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, les gabarits seront compris entre R+1 et R+1+C.

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les logements s'implanteront au plus près de l'espace public réaménagé et de la route du Village en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de ces espaces.

Les logements individuels s'implanteront de façon préférentielle selon une orientation nord/sud des façades principales en privilégiant les accès en partie nord et les pièces de vie et les jardins en partie sud.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants sur la route du Village et la voie du Château seront maintenus.

L'espace de stationnement existant à proximité de l'église sera requalifié pour sécuriser les cheminements piétons et promouvoir une ambiance de place de village. Il prévoira la possibilité de desservir la voie du Château au moyen d'une voie carrossable identifiée et conservera en partie sa fonction de stationnement, notamment pour la pratique du covoiturage.

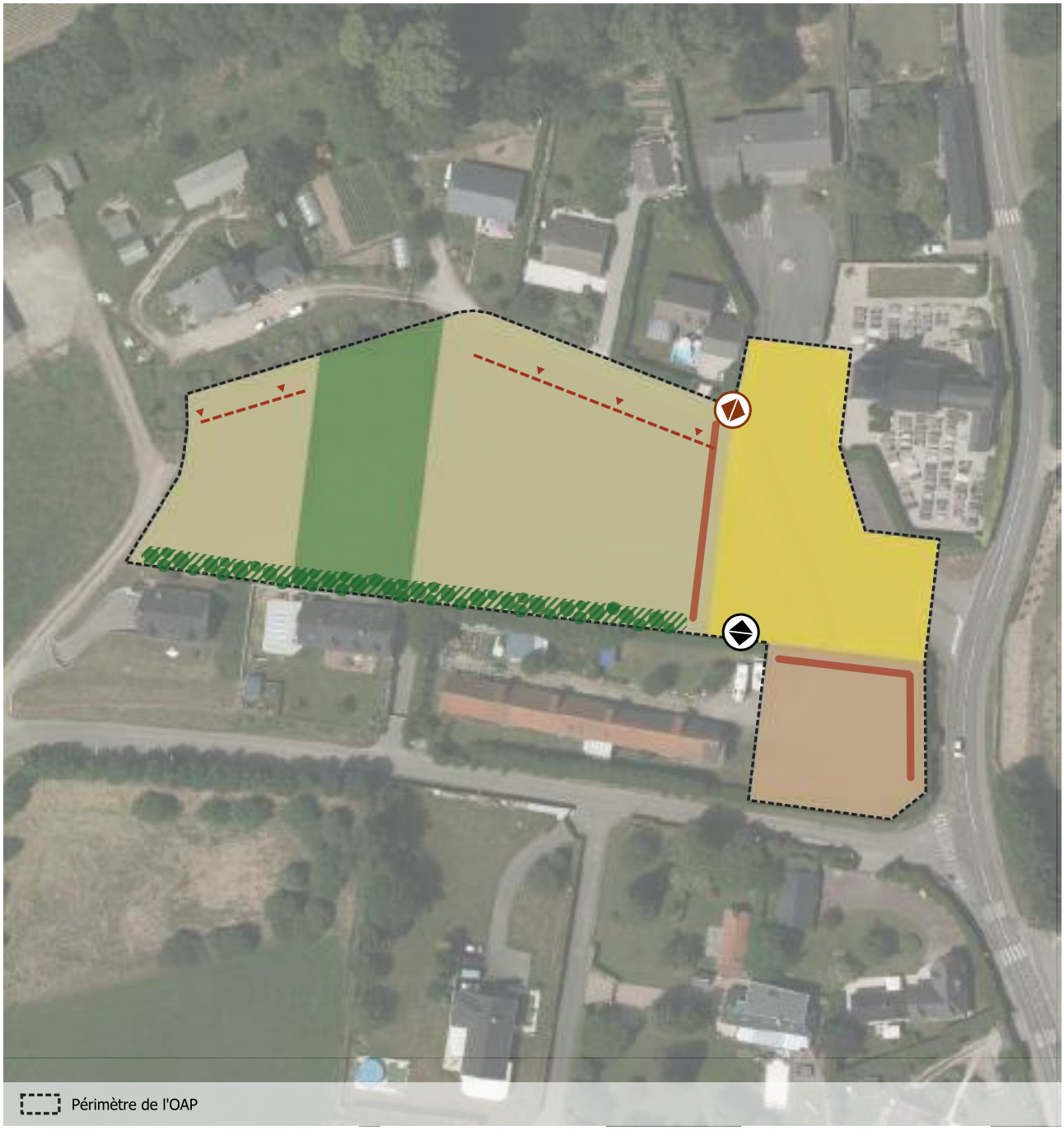
Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé en partie centrale de l'opération. Il pourra accueillir une extension du verger identifié, ainsi qu'un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé afin de s'intégrer dans le paysage du centre-bourg.

Le verger identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Espace public à créer ou à réaménager
- Verger à préserver
- Principe d'alignement à respecter
- Orientation préférentielle des façades principales

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.7 – Prescriptions associées aux vergers – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

▶ Intégrer les OAP thématiques





▶ Annexes à consulter

Risque inondation

• Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde (PPRI)

Rue des Cordiers HER02



Hermeville • Rue des Cordiers

Le secteur se situe au nord du centre-bourg d'Hermeville, le long de la route des Cordiers, entre deux lotissements pavillonnaires. Il se compose d'une parcelle agricole cultivée ne présentant pas de contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Hermeville qui souhaite encadrer l'aménagement du secteur.

Objectifs

• Encadrer la densification
• Rationaliser les accès sur la route des Cordiers







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
7 553 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Structure agricole (1)

Risques et nuisances

- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à créer

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  Extension ~ 120 m

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Hermeville • Rue des Cordiers



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 8 logements / ha, soit 6 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1.

La construction identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sera maintenue en suivant les prescriptions correspondantes du règlement écrit.

Desserte et organisation viaire

Un maximum de trois accès seront créés sur la route des Cordiers.

Les solutions de dessertes internes resteront proportionnées au dimensionnement du programme prévu. Les chemins d'accès privatifs seront mutualisés autant que possible.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole à l'ouest seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. Au nord, l'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins et de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbres.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUD – **p.210**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Hermeville • Rue des Cordiers

Heuqueville

2 secteurs d'OAP

HEU01 Le petit clos
HEU02 Rue du Manoir



Le petit clos HEU01



Heuqueville • Le petit clos

Le secteur se situe au nord du centre-bourg d'Heuqueville, à proximité immédiate de l'école. Il comprend des jardins privatifs ainsi qu'une mare identifiée à l'inventaire du patrimoine naturel. C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Heuqueville qui souhaite encadrer la densification éventuelle de l'ensemble tout en préservant le patrimoine naturel existant.

Objectifs

• Encadrer la densification
• Préserver le patrimoine naturel







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Village

Surface
3 292 m²

Occupation actuelle
2 logements*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (2)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation

  PPRi
  Ruissellement
  Zone vert clair

Biodiversité

- Mare - L151-23 CU
- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver
  Alignement boisé à créer

Eau

- Périmètre de captage
  Périmètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Heuqueville • Le petit clos



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 15 logements / ha, soit 3 logements environ.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des constructions présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1.

Desserte et organisation viaire

Deux accès seront créés, un sur chaque chemin d'accès privatif existant. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

Les solutions de dessertes internes resteront proportionnées au dimensionnement du programme prévu. Les chemins d'accès privatifs seront mutualisés autant que possible.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

L'alignement boisé et la mare identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de l'alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à préserver
- Mare ou bassin à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.1 – Prescriptions associées aux mares, gabions, étangs et plans d'eau – **p.56**
5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

▶ Intégrer les OAP thématiques





▶ Annexes à consulter

Risque inondation

• Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde (PPRI)

Rue du Manoir HEU02



Heuqueville • Rue du Manoir

Le secteur se situe à l'extrémité est du centre-bourg d'Heuqueville, à proximité immédiate des ateliers municipaux. Il se compose de fond de jardin aux degrés d'entretien divers ainsi que des arrières des ateliers municipaux. C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Heuqueville qui souhaite accueillir de nouveaux habitants tout en développant un projet d'ensemble.

Objectifs

• Accueillir de nouveaux habitants
• Encadrer la densification
• Créer une ceinture arborée pour l'entrée de bourg







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Village

Surface
6 842 m²

Occupation actuelle
1 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
3 propriétaires

56 % de foncier public *
Commune (1)
Personne physique (2)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Arbre remarquable à préserver - L151-23 CU
- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver
  Alignement boisé à créer

Eau

- Périmètre de captage
  Périmètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

- Patrimoine bâti - L151-19 CU
  Élément bâti

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Heuqueville • Rue du Manoir



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 20 logements / ha, soit 10 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant rue du Manoir sera maintenu et un accès sera créé vers l'impasse de la Floride. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Elle reliera la rue du Manoir à l'impasse de la Floride.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé au sud de l'opération. Il accueillira un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé afin de s'intégrer dans le paysage du centre-bourg ainsi que des éléments de mobilier permettant des activités de jeux et/ou de détente.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole à l'est seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. L'arbre remarquable et les alignements boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces éléments est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins et de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Batiment à préserver ou à mettre en valeur
- Espace paysager à créer
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)

Insertion paysagère et environnementale

- Arbre remarquable à préserver
- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Alignement boisé à préserver
- Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.1 – Prescriptions associées aux bâtiments remarquables – **p.49**

Élément(s) bâti(s)
HEU035 - Niveau 3

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.5 – Prescriptions associées aux arbres remarquables – **p.58**
5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Heuqueville • Rue du Manoir

La Cerlangue

3 secteurs d'OAP

LC01 Parc de la Mairie
LC02 Friche du bourg
LC03 Clos de Saint-Romain



Parc de la Mairie LC01



La Cerlangue • Parc de la Mairie

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de la Cerlangue, à proximité immédiate de la mairie et de l'église Saint-Léonard, classée au titre des monuments historiques. Il comprend une parcelle enherbée ainsi qu'une construction en mauvais état vouée à être démolie. C'est un secteur à enjeux pour la commune de la Cerlangue qui souhaite développer l'offre résidentielle en centre-bourg tout en diversifiant les typologies des logements.

Objectifs

• Proposer un projet urbain pour le centre-bourg
• Diversifier les typologies de logements







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Village

Surface
3 191 m²

Occupation actuelle
1 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire
100 % de foncier public *
Commune (1)

Risques et nuisances

- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

- Parc Naturel Régional
- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver

Eau

Paysage et patrimoine

- Abords de monuments historiques
  1 monument concerné

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Extension ~ 30 m
- Réseau d'assainissement
  Extension ~ 70 m

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

La Cerlangue • Parc de la Mairie



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité nette minimale moyenne de 30 logements / ha, soit une douzaine de logements.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements sera compris entre R+1 et R+2+C.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé sur le Clos Vallois. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis l'accès créé, sera proposé en partie est de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

L'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de cet alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**

Intégrer les OAP thématiques





La Cerlangue • Parc de la Mairie

Friche du bourg LC02



La Cerlangue • Friche du bourg

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de la Cerlangue, à proximité immédiate de la mairie et de l'église Saint-Léonard, classée au titre des monuments historiques. C'est un ancien garage agricole en friche qui ne présente pas de contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de la Cerlangue qui souhaite résorber la friche en proposant une opération de renouvellement.

Objectifs

• Résorber la friche
• Favoriser la production de typologies bâties diversifiées







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Village

Surface
1 142 m²

Occupation actuelle
1 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Parc Naturel Régional

Eau

Paysage et patrimoine

- Abords de monuments historiques
  1 monument concerné

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

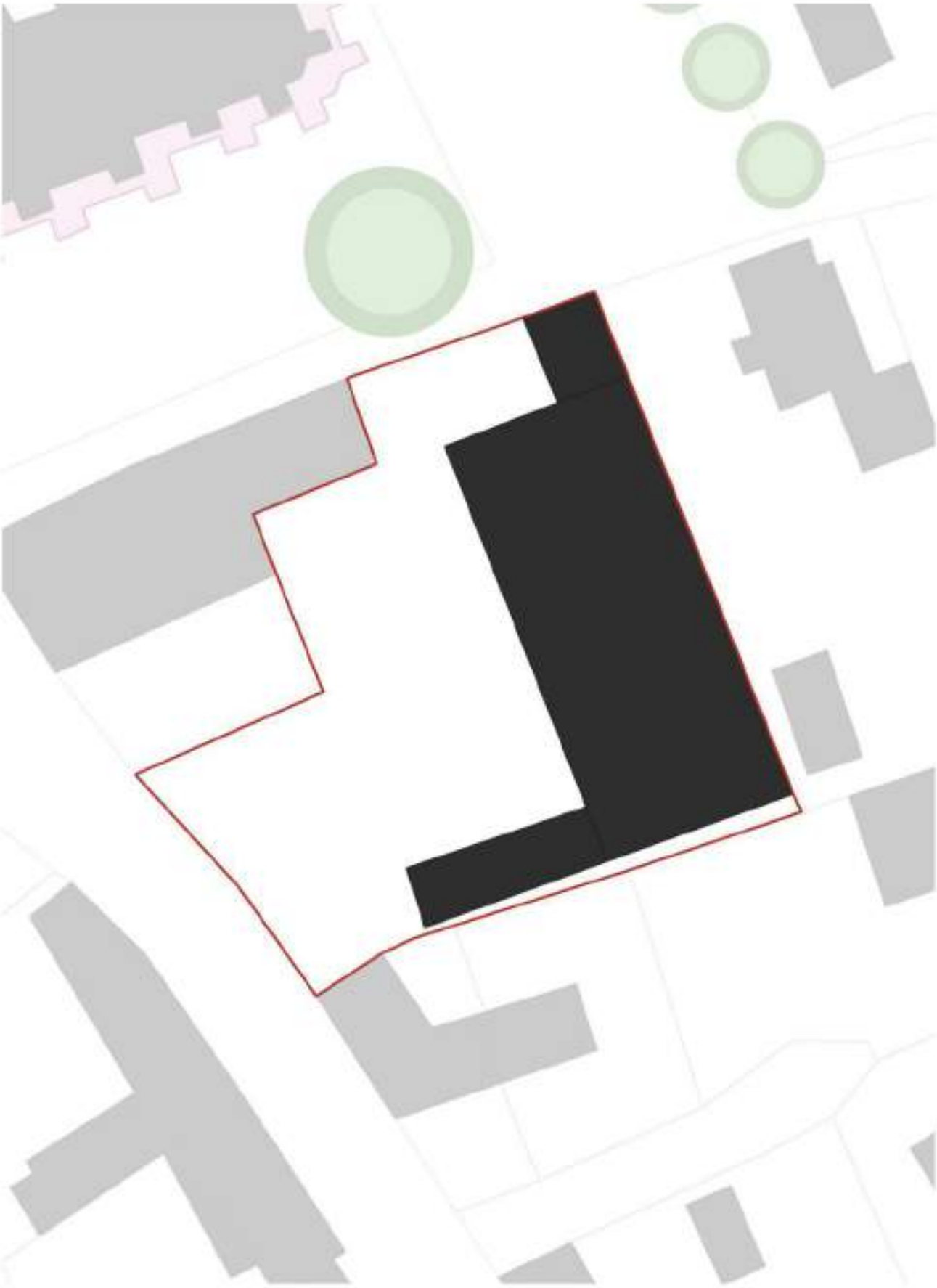
Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

La Cerlangue • Friche du bourg



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 50 logements / ha, soit 5 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants du centre-bourg et sera compris entre R+1+C et R+2.

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les logements s'implanteront au plus près de la route de Tancarville et du chemin des Amoureux en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de ces espaces.

Desserte et organisation viaire

Les solutions de dessertes internes resteront proportionnées au dimensionnement du programme prévu. Les chemins d'accès privatifs seront mutualisés autant que possible.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Principe d'alignement à respecter

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Clos de Saint-Romain LC03



La Cerlangue • Clos de Saint-Romain

Le secteur se situe à l'ouest du centre-bourg de la Cerlangue, entre la route de Saint-Romain et le chemin des Écoliers. Il s'agit d'un pré qui ne présente pas de contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de la Cerlangue qui souhaite accueillir de nouveaux habitants tout en diversifiant le parc de logement communal.

Objectifs

• Accueillir de nouveaux habitants
• Encadrer la densification
• Proposer de nouvelles typologies de logements







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Village

Surface
12 259 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (2)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Parc Naturel Régional
- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver
  Alignement boisé à créer

Eau

Paysage et patrimoine

- Abords de monuments historiques
  1 monument concerné
- Clos-masure
  Intérêt

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 15 logements / ha, soit 12 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits des constructions existantes du centre-bourg et sera compris entre R+C et R+1.

Les logements s'implanteront de façon préférentielle selon une orientation nord/sud des façades principales en privilégiant les accès en partie nord et les pièces de vie et les jardins en partie sud.

Desserte et organisation viaire

Deux accès seront créés, le premier sur la route de Saint-Romain et le second sur la rue des Pépinières. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous la forme d'une voie à double sens, satisfaisant aux caractéristiques techniques demandées par le service voirie de la collectivité compétente en prévision de sa rétrocession. Elle reliera la route de Saint-Romain à la rue des Pépinières. Elle sera complétée par une voirie secondaire, traitée sous forme d'une zone de rencontre à sens unique donnant la priorité aux modes actifs qui proposera à son extrémité un espace permettant le retournement des véhicules.

Au moins un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie à double sens, sera proposé en partie ouest de l'opération. Cet espace (ou ces espaces) présentera (ou présenteront) des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Un espace de pré-collecte des déchets ménagers sera installé à l'entrée sud de l'opération, à proximité de l'accès créé. S'il n'est pas enterré, il sera intégré dans le paysage local au moyen de clôtures à claire-voie.

Au sud, un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la place de retournement au chemin des Écoliers. Ce dernier pourra être élargi sur l'emprise de l'opération pour garantir une largeur satisfaisante au croisement des piétons et cyclistes.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé le long de la voirie traitée comme zone de rencontre. Il sera suffisamment large pour accueillir une noue paysagère plantée.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole à l'ouest seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. Au nord, les alignements boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins et de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Espace paysager à créer
- Orientation préférentielle des façades principales
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à créer
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver
- Placette à aménager
- Point de collecte à prévoir

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Alignement boisé à préserver
- Gestion paysagère des eaux pluviales (noue)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.3 – Prescriptions associées aux clos-masures – **p.52**

Clos-masure(s)
LC07 - Intérêt

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UE – **p.135**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUD – **p.210**

▶ Intégrer les OAP thématiques







La Poterie-Cap-d'Antifer

2 secteurs d'OAP

PCA01 La Brocante
PCA02 Route de la Côte



La Brocante PCA01



La Poterie-Cap-d'Antifer • La Brocante

Le secteur se situe en centre-bourg de la Poterie-Cap-d'Antifer, à proximité immédiate de la mairie. Il est occupé par le parc de la commune, une parcelle en friche qui accueillait autrefois le bâtiment de « la Brocante », ainsi qu'un espace de stationnement. C'est un secteur à enjeux pour la commune de la Poterie-Cap-d'Antifer qui souhaite programmer un projet de renouvellement urbain sur ce site, compatible et cohérent avec les ambitions portées dans le cadre de la démarche grand site Falaise d'Étretat – Côte d'Albâtre.

Objectifs

• Développer un projet urbain
• Diversifier l'offre de logement communale
• Accueillir des activités économiques







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Village

Surface
11 757 m²

Occupation actuelle
1 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

96 % de foncier public *
Commune (1)
Personne physique (1)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation
  Ruissellement
  Aléa non défini
  Zone de risque élevé

Biodiversité

- Verger - L151-23 CU
- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver

Eau

Paysage et patrimoine

- Opération grand site

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation mixte séparé en trois parties distinctes :
• un secteur destiné à l'accueil d'un espace de stationnement en partie est ;
• un secteur destiné à l'accueil de commerces ainsi que de logements intermédiaires et/ou collectifs en partie centrale;
• un secteur destiné à l'accueil d'un équipement public paysager à l'ouest.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des constructions présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+1 et R+1+C.

Les constructions s'implanteront au plus près de l'espace public créé en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de ces espaces.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant route de la Plaine sera maintenu. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis l'accès maintenu, sera proposé en partie est de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la rue Major Frost au stationnement créé.

Insertion paysagère et environnement

Un espace public sera aménagé en partie sud de l'opération, à proximité des activités commerciales.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Les alignements boisés et le verger identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Secteur à vocation d'équipement
- RDC à vocation d'activité à privilégier
- Espace public à créer ou à réaménager
- Espace paysager à préserver ou à mettre en valeur
- Principe d'alignement à respecter
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**
5.7 – Prescriptions associées aux vergers – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Route de la Côte PCA02



La Poterie-Cap-d'Antifer • Route de la Côte

Le secteur se situe dans le hameau de la Place, au nord du centre-bourg de la Poterie-Cap d'Antifer. C'est un pré enherbé, situé dans un corridor écologique du SRCE et sans contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de la Poterie-Cap d'Antifer qui souhaite encadrer la densification du secteur

Objectifs

• Encadrer la densification







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Secteur déjà urbanisé

Surface
4 740 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver

Eau

Paysage et patrimoine

- Opération grand site

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Absence de réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

La Poterie-Cap-d'Antifer • Route de la Côte



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 8 logements / ha, soit 3 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des constructions présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1.

Desserte et organisation viaire

Deux accès seront créés, le premier sur la route de la Côte et le second sur la rue de la Charreterie. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

Les solutions de dessertes internes resteront proportionnées au dimensionnement du programme prévu. Les chemins d'accès privatifs seront mutualisés autant que possible.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Les alignements boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins et de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UE – **p.135**

▶ Intégrer les OAP thématiques





La Remuée

1 secteur d'OAP

LR01 Lotissement communal



Lotissement communal LR01



La Remuée • Lotissement communal

Le secteur se situe à l'est du centre-bourg de la Remuée, en second rideau de la RD 81. Il se compose de deux parcelles enherbées dont la partie est est concernée par un risque d'effondrement (parcelle napoléonienne). C'est un secteur à enjeux pour la commune de la Remuée qui souhaite accueillir de nouveaux habitants tout en diversifiant le parc de logement communal.

Objectifs

• Accueillir de nouveaux habitants
• Encadrer la densification
• Proposer de nouvelles typologies de logements







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
9 247 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (2)

Risques et nuisances

- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à créer

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Desserte projetée au schéma d'assainissement
- Réseau d'assainissement
  Desserte projetée au schéma d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

La Remuée • Lotissement communal



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle séparé en deux parties distinctes :
• un secteur destiné à l'accueil de logements individuels à l'est ;
• un secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs à l'ouest.

Le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 20 logements / ha, soit 13 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements sera hiérarchisé et dépendant de la typologie bâtie :
• pour les logements individuels, les gabarits seront compris entre R+C et R+1 ;
• pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, les gabarits seront compris entre R+1 et R+1+C.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants rue des Châtaigniers et sente des Lys seront maintenus. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Elle reliera la rue des Châtaigniers à la sente des Lys.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie centrale, sera proposé en partie centrale de l'opération, à proximité des logements intermédiaires et/ou collectifs. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager planté sera aménagé au sud de l'opération. Il accueillira un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clotûré afin de s'intégrer dans le paysage de l'opération.

La gestion des eaux pluviales se fera au moyen d'une noue paysagère parallèle à la voirie centrale et débouchant dans l'espace paysager aménagé en partie sud de l'opération.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole à l'est et au sud seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Espace paysager à créer
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Gestion paysagère des eaux pluviales (noue)
- Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUD – **p.210**

▶ Intégrer les OAP thématiques





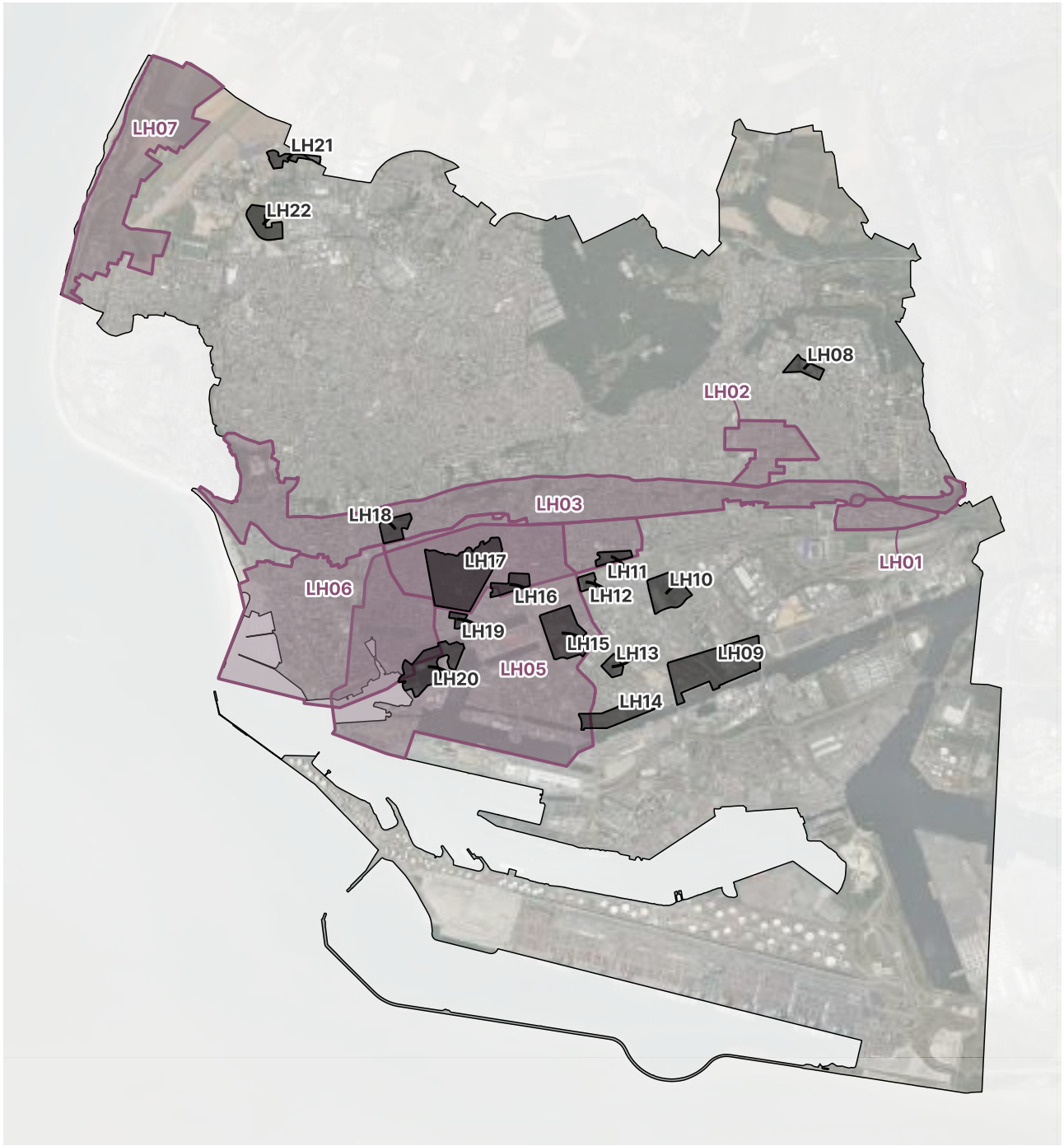
La Remuée • Lotissement communal

Le Havre

22 secteurs d'OAP dont 7 OAP cadres et 15 OAP dites "opérationnelles"

LH01 Soquence Nord
LH02 Aplemont
LH03 Costière
LH04 Centre ancien
LH05 Coeur métropolitain
LH06 Centre reconstruit
LH07 Falaise

LH08 Friche Lipton
LH09 Technor
LH10 La Vallée
LH11 Demidoff
LH12 Dresser Rand
LH13 Valmy
LH14 Quai de Gironde
LH15 Magasins Généraux
LH16 Site Lebon sud
LH17 Danton
LH18 Flaubert
LH19 Strasbourg-Fratacci
LH20 Citadelle
LH21 Entrée nord
LH22 Le Grand Hameau



Soquence Nord LH01



Contexte et enjeux

Rang armature
Ville centre

Type enveloppe
Agglomération

Surface
23 ha

Relation avec d'autres secteurs d'OAP
Aucune OAP n'est en lien avec le secteur

Situé en entrée de ville, le quartier de Soquence est enclavé entre la Costière au nord, les emprises ferroviaires de la SNCF au sud et la Brèque, nœud routier structurant, à l'est. Les espaces publics y sont rares et la confrontation avec les voies de circulation est prégnante. Très linéaire, il est majoritairement composé de groupes de logements sociaux. Sa limite ouest, le stade Deschaseaux, qui accueille encore de nombreux usages, le coupe du tissu plus pavillonnaire de Graville. Très linéaire, le quartier manque de points de repères. Quartier prioritaire de la politique de la ville, Soquence sera desservi à compter de 2027 par une nouvelle ligne de tramway, permettant de le rapprocher du centre du Havre et des centralités des communes limitrophes.

Ce secteur fait l'objet d'une réflexion d'ensemble afin de redonner une vraie qualité de vie aux habitants et permettre la cohérence entre les projets privés et les interventions de la collectivité.

Orientations d'aménagement et de programmation

Recommandations générales relatives aux espaces publics

Le premier principe concerne la traduction spatiale. L'espace public occupe un rôle essentiel dans la lecture et la pratique de la ville. Il est indissociable des fonctions de lien social, de rencontre et de vivre-ensemble et s'exprime au travers des projets architecturaux et urbains, dont il constitue le socle.

Une cohérence d'ensemble dans la recomposition des espaces publics, en particulier ceux identifiés dans l'OAP, est ainsi encouragée : simplicité et harmonie de la composition et des matériaux, prise en compte des effets d'îlots de chaleur, pacification des circulations et réduction des conflits d'usage, possibilité d'usages différenciés dans la nature et le temps.

Ils devront être paysagés autant que possible afin de révéler les qualités du site et permettre de raccrocher les espaces naturels de la costière aux espaces urbains. La composante végétale sera soutenue, multi-strates et adaptée aux essences déjà présentes sur la costière et à l'orientation plein sud de la pente.

Une attention particulière sera apportée au traitement qualitatif de la rue de Verdun et plus généralement des espaces marquant l'interface entre espaces publics et espaces privés, où l'on cherchera à rompre la linéarité du quartier. Sur l'axe de la rue de Verdun, les façades aveugles en rez-de-chaussée sont à éviter.

Recommandations générales relatives aux circulations

Le quartier de Soquence est bordé et traversé par trois axes structurants :

• sur sa frange nord, la rue de Verdun, axe historique d'entrée de ville, amorce de la RD 6015, au caractère très routier ;

• sur sa limite sud, la présence des voies ferrées de la ligne Le Havre-Paris vient contraindre toute mobilité directe vers les quartiers sud, le boulevard Leningrad venant doubler l'épaisseur de la rupture urbaine ;

• entre les deux, l'avenue Jean Jaurès, voie routière très large, que l'implantation de deux voies dédiées à la circulation du tramway viendra apaiser. Cet axe est l'itinéraire préférentiel des mobilités cyclables.

Le développement historique du quartier a conduit à privilégier les voies traversant d'est en ouest. L'accessibilité automobile au périmètre est aisée, et façonne le quartier, à l'inverse des déplacements piétons ou cyclables, contraints par la pente, la distance et l'échelle du quartier. Il y a donc un déficit important de cheminements publics maillant le quartier du nord au sud. Les traversées piétonnes nord-sud sont réalisées sur des sentiers et des escaliers privés mais ouverts, parfois dangereux. L'importance du dénivelé en fait des voies rendues difficilement praticables par un public vulnérable ou par des mobilités douces.

Afin d'être efficaces, les orientations de la présente OAP pourront s'accompagner d'aménagements intégrant les différents modes de circulation actifs (marche, vélo) et facilitant la connexion avec les lignes de transports en commun (bus, tramway). Par ailleurs, les aménagements devront préserver les continuités, la sécurité, le confort et la lisibilité des flux de circulation piétons.

Toute opération ou réaménagement devra veiller à préserver les cheminements existants dans le parcellaire privé ou à en créer de nouveaux, en respectant une pente confortable pour tous les publics. Dans cette optique, les aménagements éventuels à venir prendront soin de faciliter particulièrement les accès piétons aux entrées des établissements scolaires et aux stations de tramway. L'arrivée du tramway et l'implantation d'une station sur l'emprise du parking Deschaseaux créera en effet une nouvelle porte d'entrée sur le quartier et sera un des leviers d'aménagement et d'apaisement des circulations pour réinscrire ce site dans le maillage viaire actuel et contribuer à un quartier marchable.

Plusieurs carrefours identifiés dans l'OAP pourront ainsi être requalifiés, et adopter un traitement qui renforcera la sécurité des usagers vulnérables (piétons, PMR, cyclistes), tel que précisé dans les recommandations relatives aux espaces publics.

Recommandations particulières à certains sites à enjeux

Le cœur de quartier rue de Verdun

En raison de la linéarité du quartier, et de sa position équidistante entre le cœur de quartier de Graville et celui d'Harfleur, le quartier de Soquence ne présente pas de vraie centralité pouvant constituer un repère et contribuer à développer une vie de quartier.

Pourtant, la proximité d'équipements publics et de commerces de proximité dessine une amorce de polarité qu'il convient d'affirmer et de conforter. Au croisement de la rue de Verdun et de la rue Elsa Triolet, on retrouve en effet la Fabrique du quartier, équipement municipal multi-fonctions, la crèche collective Tom'Pouce, une supérette, l'accès au vélodrome, et une station de transports en commun (voir zoom de l'OAP).

En s'appuyant sur les recommandations générales relatives aux espaces publics, un soin sera apporté à cet espace. Le traitement de cette section constitue un enjeu fort pour l'animation de la vie du quartier.

Le Stade Jules-Deschaseaux

Le stade Jules-Deschaseaux occupe une position stratégique dans le quartier : il marque sa frontière ouest, et constitue un obstacle à l'articulation de Soquence avec le quartier de Graville. Il sera desservi par le tramway dès 2027. Malgré des premiers signes de désinvestissement, il est loin d'être totalement inoccupé et centralise une multitude d'enjeux. Dans le cadre des études menées sur ce site, de nouveaux usages seront recherchés pour y trouver leur place à l'avenir, en cherchant à faire le lien au sein du quartier et à insuffler une dynamique de renouvellement pour le secteur.

Sur la partie sud de son parking, une station de tramway viendra desservir le quartier et le Stade Océane, de l'autre côté du boulevard Leningrad. L'accessibilité, en particulier piétonne, à cette station depuis le nord du quartier devra faire l'objet d'un soin particulier. La recomposition paysagère des espaces résiduels et du parc de stationnement sera recherchée.

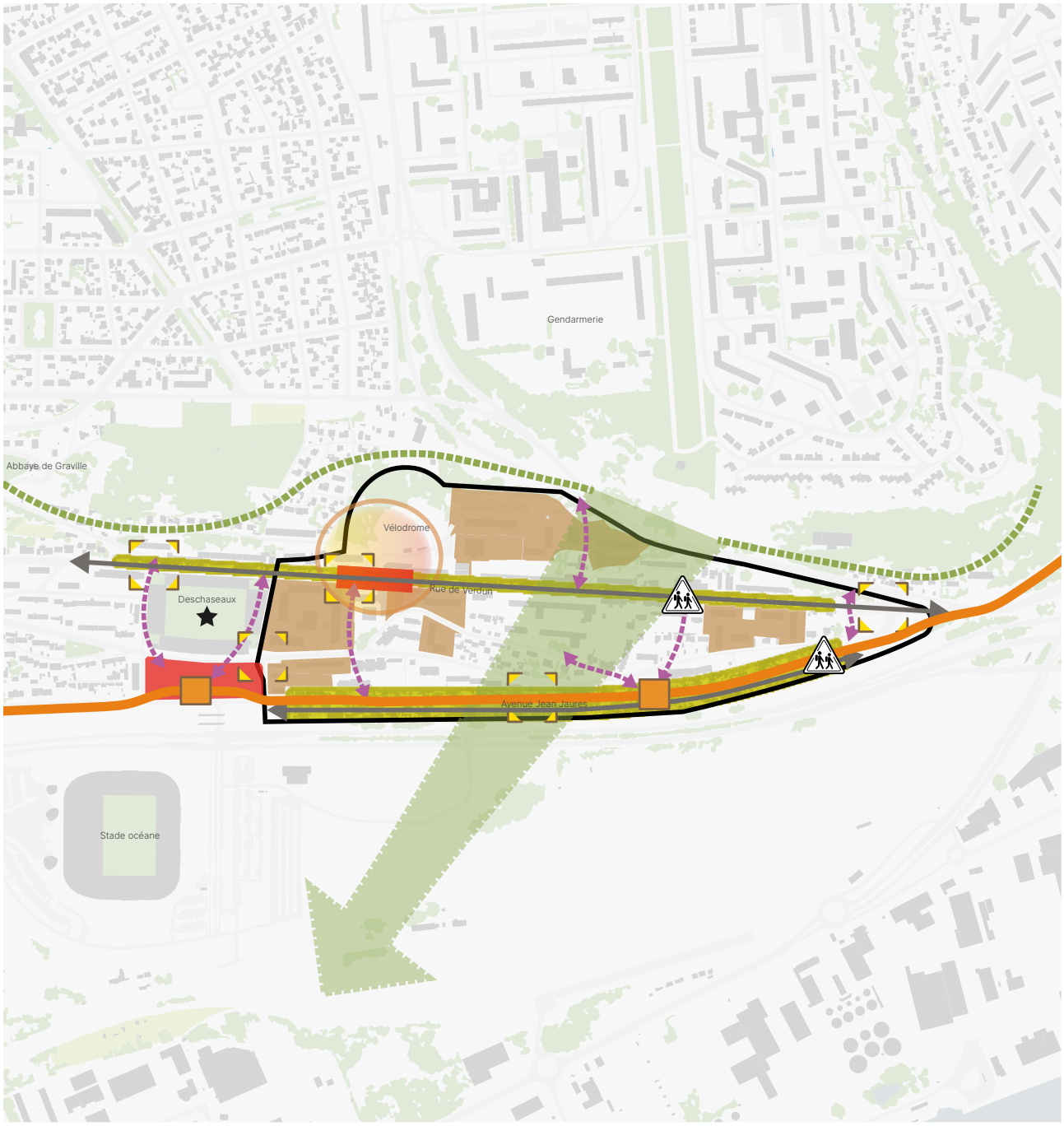
Le vélodrome

Rare espace de nature et de détente dans le quartier, le vélodrome est aujourd'hui obsolète pour sa fonction sportive première, mais garde un usage d'équipement de proximité principalement pour les établissements scolaires et les centres de loisirs. Le site devra tirer profit de sa situation en pied de falaise pour donner à voir le paysage de la Costière et offrir un espace de respiration aux habitants.

Le groupe scolaire Ferdinand-Buisson

Une attention particulière sera portée à la desserte du groupe scolaire Ferdinand-Buisson en privilégiant les dessertes piétonnes et PMR, en optimisant les parcours depuis le reste du quartier et en particulier depuis le nord de la rue de Verdun. Par ailleurs, une meilleure signalisation de la proximité de l'école et des traversées d'enfants pourra être installée sur les axes structurants du quartier.

Version graphique



- Espace public à recomposer
- Centralité à conforter
- Coeur d'îlot à conforter
- Axe urbain à requalifier
- Carrefour à requalifier
- Cheminement piéton à conforter
- Trame verte et bleue à prolonger
- Interface à requalifier
- Programmer de nouvelles fonctions
- Pacifier les accès au groupe scolaire
- Arrêt de tramway
- Tracé du tramway
- Périmètre de l'OAP

Aplemont

LH02



Contexte et enjeux

Rang armature
Ville centre

Type enveloppe
Agglomération

Surface
34 ha

Relation avec d'autres secteurs d'OAP
Aucune OAP n'est en lien avec le secteur

Situé sur le plateau du Havre, le quartier d'Aplemont est urbanisé à partir de 1919 notamment par l'architecte français Jean Walter (1883-1957) qui dessine les plans de la cité-jardin initiale. Bombardé, le quartier est reconstruit après-guerre et fait l'objet d'un plan de remembrement dont le résultat est un tissu aéré, verdoyant et homogène, tout particulièrement dans la partie centrale du quartier. À l'issue de la seconde guerre mondiale, l'atelier Perret, en charge de la reconstruction avec les architectes Charles Fabre, Jean Le Soudier et Jacques Lamy, choisit la pierre de meulière pour l'édification de nouveaux pavillons. L'architecte Robert Royon est sollicité quant à lui pour la réalisation des maisons dites « pavillons roses et jaunes ». La disposition de ces pavillons rompt avec l'agencement radio-concentrique originel pour s'organiser selon un plan orthogonal. La cité ouvrière dite « cité des Fleurs » est rebâtie et achevée en 1959.

Autour, le quartier évolue progressivement en zone résidentielle alternant îlots pavillonnaires et immeubles. Des ensembles d'habitat collectif social ont été implantés progressivement dans ce tissu résidentiel pavillonnaire sur des terrains laissés disponibles.

La cité jardin actuelle, datant de la reconstruction, possède donc une composition urbaine particulière avec une trame orthonormée, constituée de voiries, de plantations et d'îlots bien identifiés. C'est cette qualité particulière qui fait de cet ensemble des années 1960 un patrimoine remarquable.

Aplemont a connu depuis 2014 une campagne de concertation dont l'objectif était de mettre en place un projet de renouvellement urbain tout en protégeant le patrimoine et l'ambiance générale du quartier. La majorité des pavillons de la Cité des fleurs sont rénovés et préservés tout en construisant en parallèle des maisons de ville individuelles, des maisons superposées et de quelques petits immeubles collectifs. Les aménagements des espaces publics concernent une transformation de la place Saint-Paul afin de la conforter dans sa situation de cœur de quartier. Le tracé des rues est maintenu, car représentatif de la composition originale.

Afin de maintenir la qualité patrimoniale du quartier, l'ensemble des aménagements et des projets d'Aplemont devront prendre en compte les résultats obtenus suite au travail co-construit avec les habitants.

Orientations d'aménagement et de programmation

Dispositions relative au schéma

Le premier principe concerne le maintien de l'organisation spatiale du projet d'habitat issu de la concertation menée dès 2014. Il s'agit de conforter la vocation résidentielle de ce quartier en respectant aussi les grands principes hérités des cités-jardins successives afin de maintenir les qualités intrinsèques de ce quartier. Pour cela, divers principes d'aménagement sont à prendre en compte. Ils sont décrits ci-dessous.

Pour tous les îlots du périmètre de l'OAP:

• les cœurs d'îlots végétalisés seront conservés en espaces libres. L'aménagement du secteur devra se faire de manière à ne pas obstruer les perméabilités visuelles des cœurs d'îlots ;

• les extensions sont possibles à condition de respecter des volumétries et des implantations respectueuses des constructions principales. Les typologies (annexes, garages, cabanes de jardin) existantes initialement devront assurer le maintien d'une armature architecturale cohérente à l'échelle des îlots et préserver les perméabilités visuelles des cœurs d'îlots ;

• enfin, les clôtures basses doublées de haies seront à conserver, restaurer et recréer à l'identique le cas échéant, dans le but de valoriser et maintenir l'ambiance végétale du quartier. On cherchera à maintenir et favoriser la végétalisation des cœurs d'îlots conformément à la classification du quartier dans le répertoire du patrimoine dans la catégorie « parc et jardin ».

Pour les maisons meulières identifiées comme patrimoine architectural de la reconstruction :

• les projets des annexes autorisées préserveront les percées visuelles vers les cœurs d'îlots végétalisés en favorisant leur implantation dans le prolongement arrière du bâti existant ;

• en compatibilité avec le règlement graphique, une bande de 5 m sans construction devra être maintenue afin de préserver les maisons meulières ;

• Les clôtures basses et végétalisées caractéristiques aux maisons meulières devront également être conservées ;

• Conformément au répertoire du patrimoine, la qualité architecturale des maisons meulières devra être maintenue, valorisée ou restaurée.

Pour les habitations réhabilitées :

• si une réinterprétation plus contemporaine des « pavillons jaunes et roses » est privilégiée, l'unité et l'harmonie de l'ensemble doit perdurer par une ouverture sur les jardins en maintenant des clôtures basses et en préservant les cœurs d'îlots végétalisés ;

• une bande de 5 m sans construction devra être maintenue entre les bâtiments et l'espace public dans l'optique de garder une cohérence dans la composition initiale des îlots ;

• les implantations des extensions, des garages et des abris de jardins doivent être limitées et ne pas empiéter sur les cœurs d'îlots repérés graphiquement ;

• conformément au répertoire du patrimoine, la qualité architecturale des pavillons jaunes et roses devra être maintenue, valorisée ou restaurée.

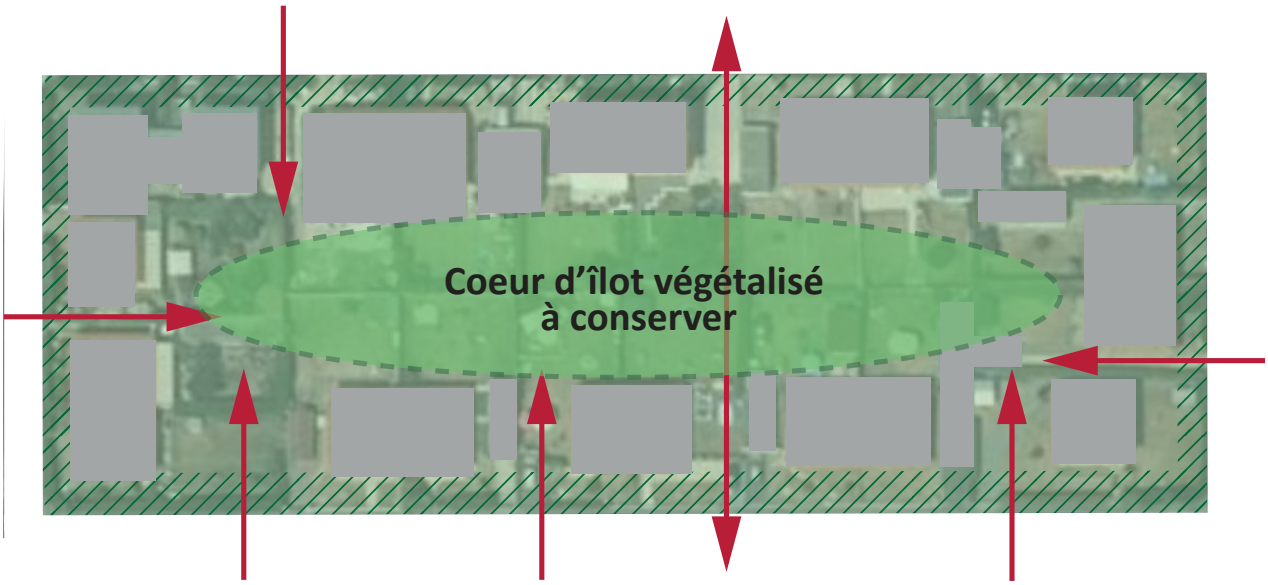
Pour les nouvelles formes d'habitat :

• le projet urbain privilégiera une répartition de différentes formes urbaines complémentaires permettant une nouvelle offre de logements sur le quartier : petits collectifs, maisons superposées et maisons de ville ;

• l'unité et l'harmonie de l'ensemble doit perdurer par le maintien des perméabilités visuelles en recréant des clôtures basses doublées de haies et en préservant les cœurs d'îlots végétalisés ;

• enfin, une bande de 5 m sans construction devra être maintenue afin de garder une cohérence dans la composition initiale des îlots ;

• la qualité architecturale des différentes formes d'habitat devra être maintenue, valorisée ou restaurée dans l'objectif de maintenir la cohérence architecturale et les spécificités de la cité jardin.



Bande non construite à maintenir

Principe de perméabilité visuelle à préserver

Le deuxième principe concerne la requalification des espaces publics du quartier. Il s'agit de conforter la centralité du quartier autour de la place Saint-Paul en aménageant l'ensemble du site autour d'un ensemble de bâtiments à mettre en valeur : église, gymnase, Fabrique, etc. Le réaménagement de la place Saint-Paul est issu de la prise en compte de la concertation avec les habitants.

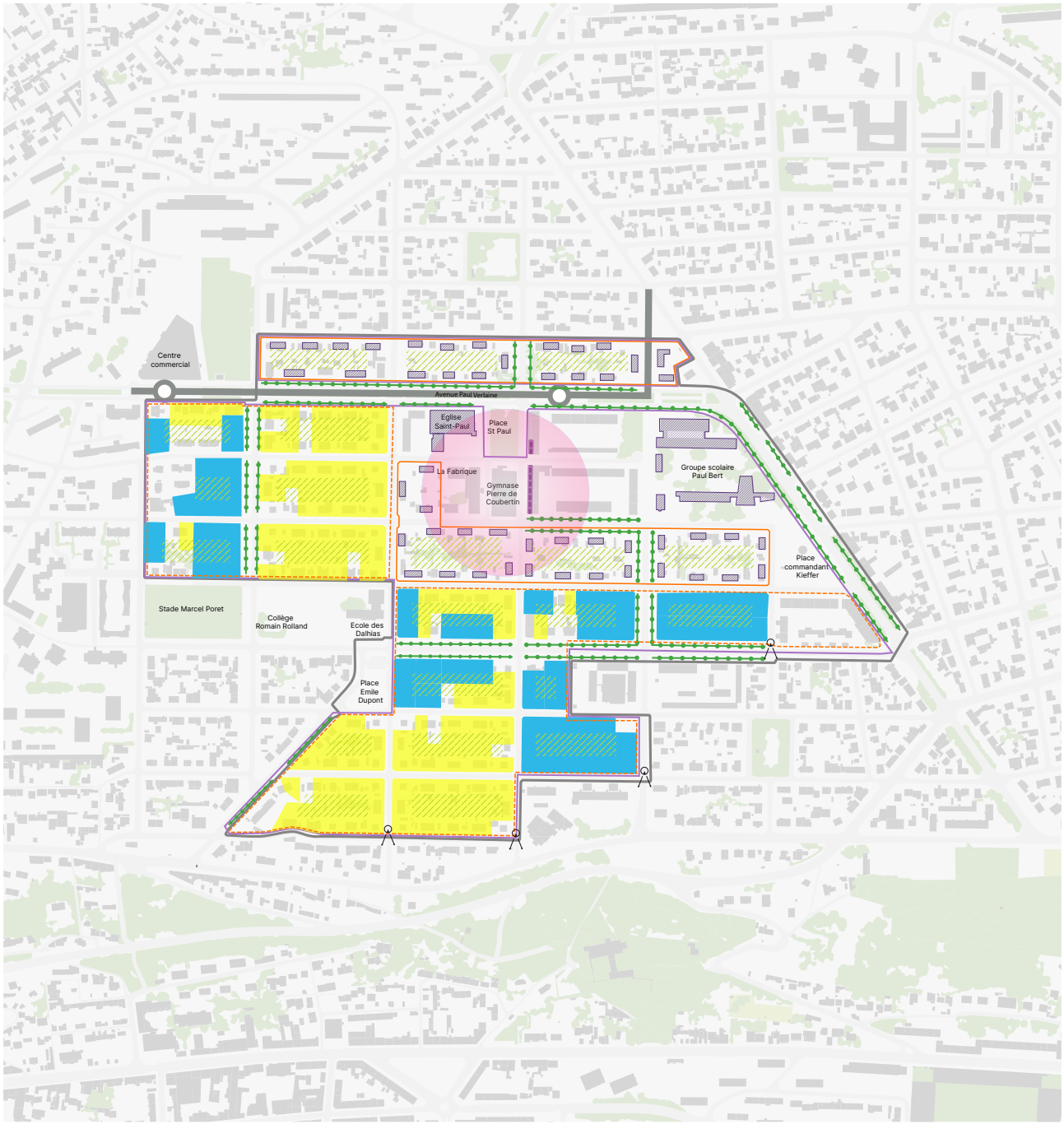
A l'est de la place Saint-Paul, il est souhaité le confortement de l'armature commerciale sur une offre de proximité au niveau de la rue Eugène Boudin.

Le paysage urbain de la cité jardin et du quartier d'Aplemont est fortement arboré avec une trame verte très présente dans l'espace privé avec les jardins (dont ceux des meulières) et sur l'espace public avec les alignements d'arbres qui sont protégés au titre du répertoire du patrimoine. Il devra donc être préservé et valorisé lors de tout aménagement urbain.

Au sud du plateau d'Aplemont, en interface avec la costière, les perspectives nord/ sud des voies sont à maintenir : elles ouvrent le quartier vers le grand paysage de l'estuaire de la Seine.

Tous les projets devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Version graphique



Affection à maintenir

- Habitation recomposés
- Maisons réhabilitées
- Cœurs d'îlots verts à conforter
- Armature commerciale à conforter

Répertoire du patrimoine

- Site identifié
- Bâtiments identifié
- Alignement d'arbres

Espace public à conforter

- Centralité à maintenir
- Perspective à maintenir

- Périmètre des maisons meulières
- Périmètre de la cité des fleurs
- Ligne et arrêts de tramway
- Périmètre de l'OAP

Costière

LH03



Contexte et enjeux

Rang armature
Ville centre

Type enveloppe
Agglomération

Surface
251 ha

Relation avec d'autres secteurs d'OAP
LH18 Flaubert

La costière est un site emblématique de la ville du Havre. Evénement topographique majeur à l'échelle du territoire, il s'agit d'un espace particulier qui articule un paysage urbain spécifique, une trame d'espaces publics originale, une diversité architecturale et des espaces naturels qui sont autant de caractéristiques auxquelles les havrais sont attachés.

Gérer l'évolution de cet élément remarquable, tout à la fois balcon de la ville haute et élément de décor de la ville basse, constitue alors un enjeu majeur de la politique urbaine de la ville centre. Cette volonté répond naturellement aux objectifs définis dans le PADD, en particulier celui reposant sur la valorisation des patrimoines naturel et urbain.

Enjeux et objectifs

L'orientation d'aménagement de la costière repose sur trois actions fondamentales :

• organiser une évolution du tissu urbain respectueuse des caractéristiques morphologiques de la costière ;

• préserver un cadre de vie remarquable et recherché ;

• préserver le patrimoine naturel pour en garantir les fonctionnalités écologiques.

Orientations d'aménagement et de programmation

Encadrer le tissu urbain dans les caractéristiques de la costière

La costière est un site d'exception dont le tissu urbain s'est façonné lentement au cours des deux derniers siècles. Doté d'une grande sensibilité, il ne peut supporter une mutation trop profonde et trop rapide. C'est pourquoi, si la constructibilité du site est assurée, cette dernière est encadrée et modulée au regard des caractéristiques morphologiques de la costière. Les études réalisées dans le cadre des précédents documents d'urbanisme ont recensé trois types de tissu urbain. Chacun possède ses particularités propres et répond à un objectif précis en matière d'urbanisation.

Préserver le patrimoine paysager et architectural

De manière générale, la costière est un site riche tant par ces différents paysages que par la valeur patrimoniale que ces derniers portent. Ainsi, divers axes de préservation et de valorisation sont à prendre en compte sur l'ensemble du quartier afin de protéger les multiples faces du site.

Sur l'ensemble du secteur, à l'exception de la séquence de côteau végétalisé, une attention particulière devra être portée aux bâtiments présentant un linéaire de façade important. Ces derniers doivent être conçus et /ou aménagés en prenant en compte les séquences bâties environnantes pour ne pas nuire à la cohérence du site ainsi que la perception depuis l'espace public ou la ville basse.

L'intégration architecturale des bâtiments devra être soignée pour permettre la préservation du patrimoine du quartier. Ainsi, les éléments architecturaux caractéristiques du secteur comme la brique de tradition havraise, les toitures ardoises ou zinc, les coloris traditionnels de façade devront être maintenus ou favorisés.

En parallèle, ces réflexions seront à développer dans le cadre des percements (création ou suppression de percements s'intégrant dans la composition de la façade existante et le remplacement de menuiseries traditionnelles par des menuiseries à dimension normalisée), des toitures (choix des matériaux dans l'intégration des éléments techniques et architecturaux) et des murs pignons (traités en harmonie avec la façade si ces derniers sont visible depuis une voie).

Dans le cas des façades commerciales, l'ouverture et l'aménagement d'une vitrine en rez-de-chaussée devront être étudiés afin de présenter une cohérence avec l'ensemble de la façade. En effet, il est important de pérenniser l'attractivité du secteur, tout en favorisant un aménagement des rez-de-chaussée, qualitatif et respectueux de l'écriture architecturale des ensembles bâtis dans lesquels ils s'inscrivent.

Enfin, la ligne de crête de la costière se caractérise par la présence de grandes propriétés où ont été édifiées de belles demeures au sein de vastes jardins. Ces propriétés créent une alternance de constructions de grande qualité et d'espaces verts. Cet ensemble valorise le cadre de vie et contribue à l'émergence d'un paysage urbain remarquable que la ville du Havre souhaite préserver.

Pérenniser l'urbanisme d'îlot spécifique du quartier

Le pied de costière est composé d'îlots qui assurent une continuité avec les tissus urbains situés le long des axes René Coty, Maréchal Joffre et Aristide Briand. Il s'agit aussi bien d'îlots composés d'immeubles collectifs, à proximité du centre-ville, que d'îlots composés de maisons individuelles, de plus en plus fréquents lorsque l'on se dirige progressivement vers l'est.

L'objectif est de permettre un renouvellement de l'habitat et d'offrir des possibilités de construction dans les espaces appropriés. Cependant, ces évolutions ne seront autorisées que dans un cadre bien précis, lequel prévoit une diminution de la densité et de la hauteur au fur et à mesure que l'on s'éloigne du pied de côte. Cette logique est retranscrite dans règlement graphique et écrit du PLUi.

Afin de préserver les formes urbaines caractéristiques du pied de la costière, les nouvelles constructions pourront s'implanter de préférence le long de voies dans une profondeur maximale de 15 m. La continuité avec le tissu voisin existant sera favorisée (gabarit, épaisseur, hauteur). Les annexes et les garages pourront être construits en étant soit intégrés ou accolés aux constructions soit implantés

à l'alignement des voies. Les autres implantations sont possibles ou recommandées à condition de justifier de l'intérêt au regard de la pente, de la composition de la parcelle ou des éléments bâtis, paysagers ou naturels à conserver ou valoriser.

Les jardins existants qui constituent des espaces naturels de pleine terre souvent riches en biodiversité seront de préférentiellement valorisés et intégrés dans les nouveaux projets pour garder le maillage continu de la trame verte et bleue.

Les toitures à versants prendront en compte les toitures environnantes afin de mieux s'intégrer dans le paysage du secteur, en évitant notamment que la pente dépasse les 45°. Concernant les toitures à quatre versants, la pente des croupes s'abstiendra de dépasser 60°. Enfin, dans le cas de toiture à Mansard, la pente du brisis se verra être de préférence supérieur à 70°.

Au regard des potentialités foncières et des projets déjà engagés, la production de logements neufs peut être estimée à 50 logements sur une période de 10 ans.

Pérenniser l'urbanisme spécifique du côteau abrupt et boisé

La partie haute de la costière est urbanisée selon une logique différente. La densité est beaucoup moins importante qu'en pied de Costière, et le végétal est très présent. Le tissu urbain se compose le plus souvent de logements individuels.

On peut distinguer deux séquences : une séquence située à l'ouest du tunnel Jenner, où le couvert boisé est continu, et une séquence située à l'est du tunnel Jenner, où l'on observe une alternance entre des secteurs fortement urbanisés et des secteurs boisés préservés.

Concernant la dimension architecturale, diverses prescriptions seront à prendre en compte concernant les éléments caractéristiques à préserver et/ou à valoriser. On favorisera les clôtures à claire-voie ou végétales afin de maintenir les perméabilités visuelles donnant sur le patrimoine bâti du secteur. Il sera possible d'aménager un sous-bassement équivalent au tiers environ de la hauteur totale de la clôture. Ces dernières devront prendre en compte les clôtures et le bâti environnants pour s'intégrer au mieux dans le paysage architectural. Afin de s'adapter au relief de la falaise, les clôtures devront de préférence adopter des paliers successifs plus ou moins important suivant la déclivité de la côte. Les toitures à versant devront faire l'objet d'une étude d'intégration aux toitures environnantes afin de mieux s'intégrer dans le paysage du secteur, en évitant notamment que la pente dépasse les 45°. Concernant les toitures à quatre versants, la pente des croupes s'abstiendra de dépasser 60°. Enfin, dans le cas de toiture à la Mansart, la pente du brisis sera de préférence supérieure à 70°.

Spécificité de la séquence minérale identifiée graphiquement

La morphologie urbaine de cette séquence s'organise autour d'îlots en lanière. Les constructions sont implantées en limite séparative ou en limite latérale selon les ouvrages déjà existants, afin de former un front bâti uni. L'aménagement du secteur devra donc se faire en prenant en compte et en respectant la logique de cette organisation urbaine, comme présentée ci-dessous.

La séquence minérale de la costière possède une dimension paysagère double. Des constructions sont certes fortement présentes, mais l'organisation du bâti permet aux espaces libres et végétalisés d'y occuper une grande place. En ce sens, l'aménagement du secteur devra se faire en maintenant cette dualité paysagère. Il est ainsi conseillé que les marges de recul de faible profondeur soit végétalisées.

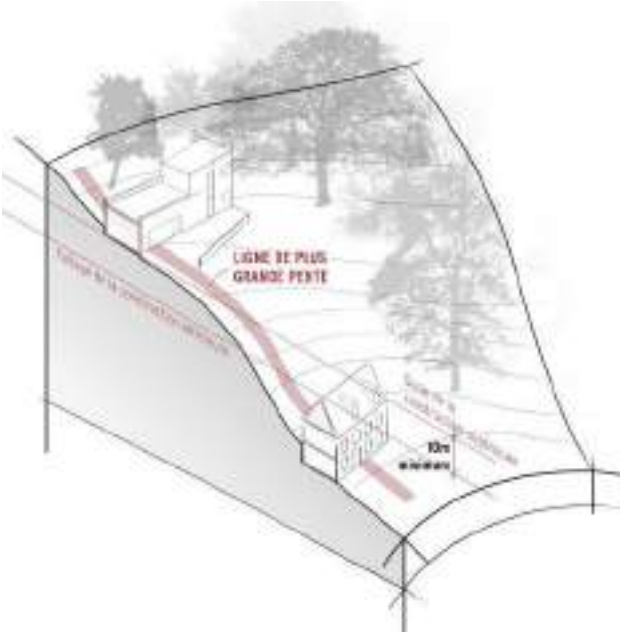
Spécificité de la séquence végétale identifié graphiquement

L'objectif ici est de mettre en valeur et de protéger ce couvert boisé et son impact paysager en limitant l'urbanisation et en maintenant le tissu urbain plus clairsemé. L'aménagement de ce secteur devra donc se faire en privilégiant un urbanisme moins dense en ayant une emprise au sol moindre. Pour respecter cette philosophie, les nouvelles constructions qui s'implanteront dans le secteur prendront en compte la nature environnante pour limiter leur impact sur cette dernière. L'abattage d'arbres pourra uniquement se faire au niveau des limites de l'emprise des constructions, à un dégagement de 10 m sur le côté de la façade principale et à 4 m en bordure des autres clôtures. L'intégration de nouvelles végétations local devra être également favorisée.

Dans cette même logique, l'implantation du bâti privilégiera un recul de 5 m minimum par rapport aux voies sauf dans le cas de garages ou d'éléments améliorant ou restructurant les habitations existantes. Un recul de 3 m minimum devra être privilégié concernant les limites séparatives. Afin de ne pas venir entraver la perception de paysage végétalisé du secteur, la longueur de façade devra de préférence être inférieure à 20 m.

La dénivellation entre deux bâtiments pouvant être

traversés dans leur emprise par une même ligne de plus grande pente devra éviter d'être inférieure à 10 m entre le faîtage de la construction implantée le plus bas et la base de la construction implantée le plus haut, comme montré ci-dessous.



Préserver les éléments de paysage urbain constitué

Ces éléments, spécifiques à la costière, correspondent à des îlots ou morceaux d'îlots qui apportent une réponse satisfaisante à la question de l'habitat individuel dense en centre-ville. Ces îlots sont en effet organisés selon une alternance de bandes bâties et de bandes non bâties qui apportent un confort individuel important sur chacune des parcelles.

Chaque habitation est orientée au sud, ce qui lui garantit un ensoleillement optimal, et est agrémentée d'un jardin. Souvent desservis par des voies étroites, ces îlots forment des ensembles cohérents.

Conformément au règlement graphique et afin d'assurer le maintien de la qualité paysagère du site, on visera à respecter l'aménagement différencié des trois bandes de constructibilité du secteur. La construction de bâtiment devra être prévue dans la bande de constructibilité principale. Les constructions annexes pourront s'implanter dans la bande de constructibilité secondaire. Enfin, les réhabilitations et confortements de bâtiments, les nouveaux garages, les piscines et les abris de jardin pourront quant à eux être aménagés dans la bande de constructibilité restreinte.

Le principe d'une préservation de cet urbanisme spécifique de la costière est retranscrit dans le règlement et le zonage du plan local d'urbanisme intercommunal. Ces derniers définissent des bandes de constructibilité qui autorisent généralement l'extension des constructions existantes et préservent les jardins.

Préserver un cadre de vie remarquable et recherché

Dès le XVIII[ème] siècle, la costière fut le lieu de villégiature privilégié des grands armateurs Havrais. Ces derniers étaient attirés par la situation exceptionnelle du site, en balcon sur la mer. La Costière fut également le lieu privilégié pour l'implantation des hôpitaux : Hôpital Général (qui fait l'objet d'une OAP sectorielle spécifique), Pasteur, Calmette et l'ancienne clinique des Ormeaux. Cette urbanisation originelle témoigne des qualités (vues, calme, espaces publics...) de ce site remarquable.

Ces qualités, préservées par l'urbanisation progressive de la costière, feront l'objet d'une attention particulière. En complément de la préservation des formes urbaines particulières et du patrimoine naturel de la costière, cette orientation d'aménagement marque la volonté de valoriser le réseau de cheminements piétons, les points de vue sur le centre-ville, la mer et le port et enfin les éléments remarquables du patrimoine.

Valoriser le réseau de cheminements piétons

La costière est couverte par un important réseau de cheminements piétons, constitué en majeure partie par des escaliers qui font la liaison entre la vlle haute et le pied de costière.

Il convient de valoriser ce réseau, par la restauration des escaliers existants et la création de nouvelles liaisons. L'objectif est de proposer un maillage dense et le plus complet possible qui permette à la fois de développer les modes de déplacements doux, pour une fréquentation quotidienne et fonctionnelle, et d'offrir de véritables itinéraires de promenades permettant de découvrir la costière.

Valoriser les points de vue sur le centre-ville, la mer et le port

La costière propose de nombreux points de vue sur la ville, la mer et le port. Il peut s'agir de panoramas très ouverts ou de perspectives plus intimes qui

se découvrent dans l'axe des escaliers et des cheminements. Ces panoramas et perspectives, repérés dans le document graphique joint à cette orientation, sont à préserver et à mettre en valeur.

Valoriser les éléments remarquables du patrimoine de la costière

La costière est composée de nombreux éléments architecturaux d'une grande qualité. Ces éléments font du site un ensemble très riche et varié qu'il convient de préserver. Différentes études menées par la cille du Havre ont permis d'identifier ce patrimoine, reposant non seulement sur une architecture balnéaire et des maisons de maître, mais également sur des maisons de ville typiques du XIX^{ème} siècle ou une architecture plus contemporaine. L'ensemble de ces éléments participe à la création du paysage de la Costière. C'est pourquoi une grande partie d'entre eux sont identifiés dans le répertoire du patrimoine du plan local d'urbanisme intercommunal, afin de les préserver.

Assurer les fonctions écologiques et mettre en valeur les composantes naturelles de la Costière :

La costière est identifiée comme un corridor écologique important, traversant la ville d'est en ouest, assurant un lien relativement naturel depuis les coteaux de Caucriauville jusqu'aux Jardins suspendus. Son positionnement de belvédère surplombant la Ville basse et l'estuaire de la Seine en a fait un lieu très prisé. Ainsi, son urbanisation progressive a fragilisé certaines de ses fonctions écologiques, notamment par le fractionnement et la réduction des espaces boisés. Aussi les projets envisagés sur ce secteur veilleront à préserver voire renforcer, les composantes naturelles et les fonctions écologiques de la costière.

Tous les projets devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la source et la gestion sur site de ces eaux dans les principes d'hydraulique douce.

Mettre en valeur les espaces publics et assurer les liaisons entre eux

Autour de la costière s'articulent plusieurs des principaux espaces publics de la ville. Parmi eux, le parc Hauser. Les patrimoines architectural, historique et naturel qui le composent en font un espace unique qui offre également, sur ses hauteurs, des panoramas exceptionnels sur la ville et l'estuaire.

La situation de ce parc en fait non seulement un point de liaison qualitatif entre la ville haute et la ville basse, mais également un point stratégique de liaison entre le square Grosos, le cimetière Sainte-Marie et le parc forestier de Montgeon.

L'objectif ici est de proposer une variante qualitative du GR 21 qui permette de relier le parc forestier de Montgeon au cœur métropolitain. Cette liaison veillera à mettre en valeur les accès au parc Hauser et à créer une connexion entre le parc Hauser et le cimetière Sainte-Marie.

Préserver le patrimoine arboré public et privé de la costière

La costière abrite encore de nombreux espaces boisés, publics et privés. Au sein de ces espaces ou de façon plus isolée, plusieurs arbres aux caractéristiques singulières (essence, âge, taille etc.) participent à la richesse naturelle et paysagère du site. Tout comme le patrimoine architectural remarquable, une partie de ce patrimoine arboré qu'il convient de préserver a été identifié dans le répertoire du patrimoine du plan local d'urbanisme intercommunal afin de garantir sa protection. Le zonage identifie également les espaces boisés classés, dont une partie se situe sur la costière.

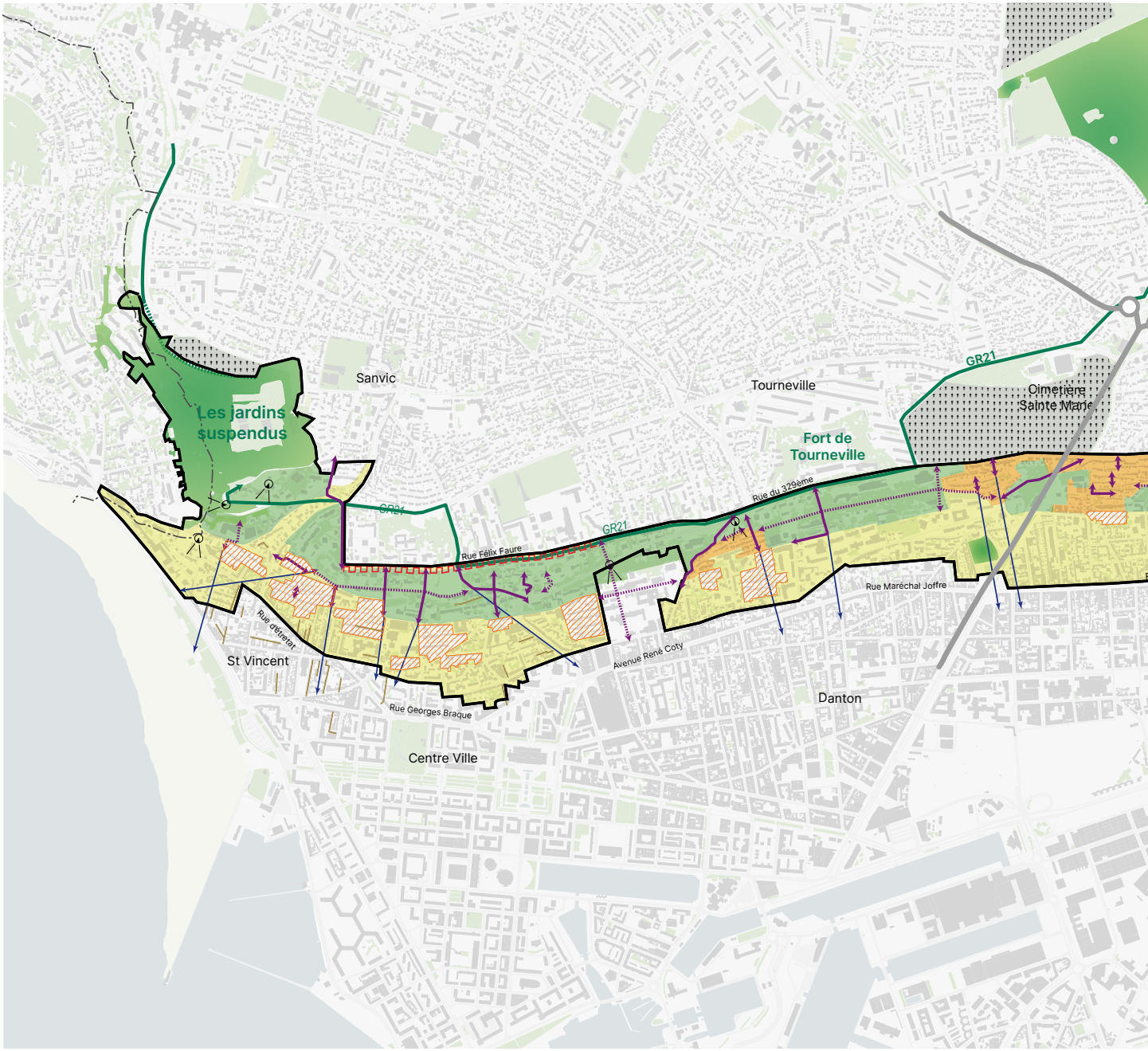
Renforcer ce corridor, au cœur de la trame verte et bleue :

Au sein de la costière, les coteaux de Caucriauville, le parc Hauser et les Jardins suspendus sont de véritables refuges pour la faune et la flore. Afin de pérenniser les richesses écologiques, il convient de préserver mais surtout de renforcer, selon des opportunités qui se présenteront, la fonction de corridor de l'ensemble de la costière. Ceci peut se traduire par la dédensification du bâti, la désimperméabilisation d'espaces ou la revégétalisation de certaines zones.

Les clôtures végétales jouent aussi un rôle important dans l'ambiance verte du coteau et dans sa fonction de corridor. Leur maintien et leur replantation viendront participer à la préservation du patrimoine écologique de ce secteur.

Bien que moins évident que son rôle de corridor pour la trame verte, la costière peut également jouer un rôle clé pour la trame bleue. En effet, la structure géologique de la falaise est responsable de la présence de nombreuses sources. L'opportunité de remettre à jour l'une de ces sources à titre pédagogique et écologique peut être étudiée.

Version graphique



Encadrer le tissu urbain dans le respect des caractéristiques de la Costière

- Valoriser les liaisons piétonnes existantes
- Compléter le réseau de cheminements piétons
- Préserver la morphologie urbaine caractéristiques des venelles
- Aménager les belvédères et protéger les panoramas
- Préserver les perspectives sur le centre-ville, la mer, le port

Préserver un cadre de vie remarquable et recherché

- Pérénniser un urbanisme d'ilot respectueux des caractéristiques du quartier
- Préserver l'urbanisme spécifique des séquences minérales du côteau
- Préserver l'urbanisme spécifique des séquences végétales du côteau
- Pérénniser les paysages bâtis déjà constitués
- Préserver et valoriser la ligne de crête

Le Havre • Costière



Périmètre de l'OAP

Ligne et arrêts de tramway

Centre ancien

LH04



Contexte et enjeux

Rang armature
Ville centre

Type enveloppe
Agglomération

Surface
148 ha

Relation avec d'autres secteurs d'OAP
LH11 Demidoff
LH16 Site Lebon sud
LH17 Danton

Situé en ville basse, en limite du centre reconstruit à l'ouest, des voies ferrées, de l'entrée de ville et du boulevard de Strasbourg au sud, il est desservi au nord par le tunnel Jenner et limité à l'est par le boulevard de Graville qui dessert les quartiers sud.

Rendu très accessible par les deux axes majeurs qui le traversent - la rue Maréchal Joffre prolongée par la rue Aristide Briand et le cours de la République prolongé par le tunnel Jenner au nord (point de passage majeur entre la ville haute et la ville basse) - le centre ancien bénéficie d'une position stratégique au cœur de la ville. Il est le premier paysage que perçoit le voyageur arrivant en gare du Havre.

Les travaux du tramway achevés en 2012 ont permis un réaménagement du cours de la République. Ils ont amélioré l'ensemble des flux (transports en commun, automobiles, modes doux...) et lui ont donné une meilleure lisibilité. La partie est du centre ancien sera desservie, sur la rue Demidoff, à l'horizon 2027, par une nouvelle ligne de tramway.

En partie épargné par les démolitions de la seconde guerre mondiale, ce quartier urbanisé lors de l'extension de la ville au XIXème siècle se compose de nombreuses constructions en brique : immeubles de type havrais, maisons de ville, maisons de maître, ateliers qui constituent un patrimoine architectural et urbain de grande qualité qu'il convient de préserver.

La présence d'un pôle d'enseignement constitué par l'université, l'école d'art, le conservatoire de musique et de danse, la bibliothèque universitaire à proximité du pôle des gares lui confère un potentiel d'attractivité au-delà de ses propres limites.

Le quartier Danton, dans la partie ouest du secteur, a subi une transformation importante depuis une quinzaine d'années, issue d'une concertation d'ampleur avec les habitants : démolition de la maison d'arrêt, construction d'un équipement culturel, sportif et de loisirs de plus de 4 000 m², percement d'une nouvelle voie piétonne animée de commerces du quotidien...

Les secteurs Sainte-Marie/Massillon, à l'est, sont moins favorisés, avec une population qui se paupérise, un habitat et des espaces publics qui se dégradent et fait l'objet d'un projet partenarial d'aménagement (PPA) qui a entre autres pour objectifs de s'adapter aux enjeux climatiques de demain, en faisant du centre ancien un territoire résilient et innovant ; d'engager des réflexions sur l'offre commercial et de services existant ; de lutter contre l'habitat dégradé et de définir les îlots urbains à renouveler dans le cadre de programmes de démolition-reconstruction, et de favoriser la mixité sociale et l'inclusion.

Enjeux et objectifs

En lien direct avec les OAP Danton, Lebon et Demidoff-Boieldieu et le projet partenarial d'aménagement en cours de définition sur le quartier Sainte-Marie-Massillon, l'OAP poursuit les objectifs suivants :

- préserver la morphologie bâtie ainsi que les caractéristiques architecturales et urbaines des quartiers construits au 19ème siècle ;
- affirmer la vocation commerciale du cours de la République et de la rue Aristide Briand en encadrant l'intégration des devantures et des terrasses, et en facilitant les cheminements piétons.

Orientations d'aménagement et de programmation

Cours de la république

Sur l'axe du cours de la République, l'alignement des façades et la hauteur du bâti lui confèrent une certaine homogénéité. Cependant, l'occupation commerciale de l'espace public, la variété et l'importance de certaines enseignes ainsi que la variation de la largeur des trottoirs nuisent à sa lisibilité. Ainsi, sur l'ensemble du cours, il est demandé que les terrasses fermées en saillie des façades soient démontées pour être remplacées par des terrasses strictes ou aménagées mais restant toujours ouvertes. Trois séquences ont été déterminées sur le cours de la République :

• du 1 au 23, cours de la République : les terrasses doivent correspondre à l'emprise des auvents ;

• du 25 au 107, cours de la République : les terrasses peuvent occuper 3 m afin de libérer 4 m pour les cheminements piétons ;

• du 109 au 165 bis, cours de la République : les terrasses peuvent occuper 2 m afin de libérer 3 m pour les cheminements piétons ;

• les terrasses aménagées devront rester ouvertes, sans platelage ni paravent fermant l'espace parallèlement à la vitrine commerciale. Elles devront permettre les circulations pompiers ;

Sur la place du Rond-Point, il est préconisé, dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain :

• de reconstituer un front bâti respectant la forme arrondie de la place ;

• de maintenir une offre commerciale en rez-de-chaussée des bâtiments en privilégiant une activité commerciale pouvant générer une occupation de la place (terrasses de plein air...) ;

• de privilégier un traitement de la façade sur la place qui permette de minimiser l'aspect linéaire et massif d'un seul bâtiment (insertion de failles, traitement différencié des hauteurs, etc.);

• de privilégier les loggias et proscrire les balcons dont les débords sur la place nuiraient à sa lisibilité ;

• de positionner l'accès véhicules sur la rue Jean Bart afin de préserver la place du Rond-point.

Ilots du Centre ancien

Les îlots en lanière se caractérisent par la présence de parcelles en bandes étroites qui accueillent des immeubles en briques de 3 ou 4 étages. Implantés à l'alignement des voies publiques, ces immeubles forment un front bâti continu. Les îlots en lanière se composent également de maisons particulières qui, implantées en fond de parcelle, présentent sur rue des jardins dont la végétation est très visible depuis l'espace public. L'existence de ces jardins permet d'aérer le tissu urbain très dense et minéral du Centre ancien. C'est pourquoi il convient de les préserver et de les valoriser. Ainsi, à l'exception de la construction principale, les nouvelles constructions ne devront pas remettre en cause l'intégrité des jardins et ne pourront s'étendre sur toute la largeur de la parcelle. De même, les clôtures seront traitées de manière qualitative, avec une partie à claire-voie.

Les îlots épais, très caractéristiques du quartier Sainte Marie, sont composés sur leur pourtour d'immeubles d'habitat collectif implantés à l'alignement. A l'inverse, les espaces en cœur d'îlot sont principalement occupés par de l'habitat individuel dense, de type maisons de ville avec jardins, accessibles depuis la rue par des venelles. Afin de préserver la particularité et la qualité de ces espaces en cœur d'îlot et permettre des transparences visuelles depuis les venelles, il s'agira d'encadrer les projets de construction (habitations, garages, annexes) ainsi que l'édification ou la réfection des clôtures le long des venelles. Ainsi, les constructions implantées le long des venelles ne pourront pas s'étendre sur toute la largeur de la parcelle et leur hauteur sera limitée. De même, à l'instar des ilots en lanière, les clôtures seront traitées de manière qualitative, avec une partie à claire voie.

Le patrimoine bâti, majoritairement en briques, se décline sur des séquences urbaines (ensemble de bâtiments) ou des bâtiments isolés (villas, maisons de ville, anciens ateliers, immeubles art déco...). Afin de protéger et valoriser ce patrimoine, il s'agira non seulement d'être vigilant sur la qualité des travaux dont il fait l'objet mais également de sensibiliser le public aux qualités propres de ce patrimoine sur les plans esthétique, historique et sur sa durabilité.

En cas de construction neuve, une attention particulière sera portée sur les points suivants afin d'assurer une bonne insertion urbaine des nouveaux projets :

• afin de respecter le gabarit des constructions existantes, il conviendra de faire régner les rez-de-chaussée et les égouts de toiture avec les constructions avoisinantes. Pour cela on veillera à privilégier une hauteur relative des constructions à l'alignement des voies publiques de 1,5 fois la largeur de la voie ;

• afin de préserver les caractéristiques de densité, les constructions seront denses en limite avec les voies publiques, et peu denses et paysagées, voire végétalisées, en cœur d'îlot ;

• un alignement discontinu peut être autorisé à condition qu'il permette une implantation de la construction perpendiculaire à la rue de façon à développer des façades orientées au sud ;

• l'emprise au sol sera limitée de manière à préserver les cœurs d'îlots ;

• pour les îlots en lanière, on veillera à respecter une marge de recul tenant compte de l'environnement bâti sur laquelle les aires de stationnement seront interdites. Seule la construction d'un garage n'occupant pas toute la largeur de la parcelle est autorisée afin de préserver une vue sur les jardins.

Des implantations autres seront à rechercher en cas d'élément paysager, naturel, patrimonial intéressant et à conserver et valoriser

Zoom sur le centre ancien est

La séquence de la rue Aristide Briand jusqu'au carrefour avec la rue Berthelot cherchera à améliorer les conditions d'occupation commerciale : qualité des façades et devantures, règles d'implantation des terrasses, occupation de l'espace public, etc. De manière générale, sur les linéaires et aux points d'accroches identifiés, on veillera à proposer des façades actives et qualitatives.

Le réaménagement des espaces publics d'ampleur sera poursuivi, et s'accompagnera d'un travail sur la requalification des intersections jugées prioritaires et identifiées dans l'OAP.

Dans le secteur stratégique du projet partenarial d'aménagement, toute opération cherchera à préservation des bâtiments qualitatifs significatifs de l'architecture brique du quartier. La désimperméabilisation des cœurs d'îlot en cas de renouvellement urbain, en neuf comme en réhabilitation/restructuration sera systématiquement recherchée (limitation des implantations d'annexes et appentis, curage, revêtements perméables, etc.).

En cohérence avec les OAP Lebon et Demidoff-Boieldieu, un traitement paysagé sera proposé pour la zone tampon avec les emprises ferroviaires. Le cheminement doux envisagé pour rejoindre les deux équipements que sont le site Lebon de l'université et le parc Mitterrand, sera de préférence implanté au nord de cette zone tampon, en partie sur ou le long de la voirie existante.

Sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, tous les projets devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la source, la gestion sur site de ces eaux dans les principes d'hydraulique douce, et l'atténuation des effets d'îlots de chaleur urbain.

Devantures commerciales

Ce paragraphe a pour objectif de définir des principes généraux pour la réalisation d'une devanture commerciale sur le périmètre de l'OAP centre ancien, en cohérence et en harmonie avec l'environnement. Ces principes doivent permettre d'élaborer un projet conciliant l'intérêt économique du commerçant et le respect de la qualité du patrimoine architectural.

L'occupation du domaine public doit participer à la qualité et à la valorisation de l'espace public et à la mise en valeur de l'architecture du quartier, notamment en limitant la variété et le nombre d'objets occupant l'espace public. On privilégiera l'utilisation de matériaux naturels, de qualité et durables (bois, métal, textile monochrome, etc.).

Les devantures

Les devantures commerciales ne devront pas, dans la mesure du possible, s'implanter à cheval sur deux bâtiments ; l'encadrement de la porte d'entrée de l'immeuble restera lisible. Les devantures seront contenues dans l'emprise du rez-de-chaussée, souvent délimitée par des bandeaux filants ou un sommier en bois limitant l'occupation commerciale par rapport aux étages d'habitation. Les éléments construits du rez-de-chaussée doivent rester visibles et proportionnés à la masse construite qu'ils supportent.

Les ouvertures du rez-de-chaussée seront préférentiellement axées avec celles des étages supérieurs afin de respecter la composition de l'immeuble (rythme des pleins et des vides afin de ne pas créer de rupture entre l'assise de l'édifice et les étages).

On privilégiera les devantures en bois ou en aluminium qui peuvent être peintes, et la pose d'une nouvelle enseigne sera précédée par le démontage complet des supports de l'enseigne précédente y compris les enseignes positionnées sur les étages supérieurs.

Les climatiseurs et tout autre appareillage technique doivent être intégrés dans l'entablement ou le soubassement.

Les adhésifs dissimulant la vitrine, les représentations (photos, dessins) de plats cuisinés et les menuiseries en PVC sont à éviter.

Les stores, enseignes et systèmes de fermeture

Lorsque la grille de protection est indispensable, il est préférable de la placer à l'intérieur du magasin, derrière la vitrine. Celle-ci sera ajourée ou micro-perforée permettant la visibilité nocturne des vitrines et permettant de ne pas nuire à l'attrait de la rue lorsque ceux-ci sont fermés. Les coffres qui les contiennent ne doivent pas être implantés en saillie de la devanture sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, le coffre participera à la composition de la façade en étant le support d'autres fonctions : protection solaire, support de l'enseigne, élément de composition...

Il est préférable d'inscrire les stores dans la largeur de chaque baie et de ne pas dissimuler le reste de la façade. Ils seront implantés, dans la mesure du possible, sous le niveau du bandeau supérieur. L'équipement en store doit être justifié par l'ensoleillement.

La largeur de l'enseigne en applique ou en bandeau (posée parallèlement à la façade) sera de préférence circonscrite aux limites de la devanture et implantée en dessous de la première corniche, du bandeau filant ou du sommier en bois. L'enseigne en drapeau ou en potence (perpendiculaire à la façade) sera située sous l'allège de la baie du premier étage et doit avoir des proportions raisonnables. Une seule enseigne par devanture est autorisée.

Le lettrage doit être homogène sur l'ensemble de la façade et privilégier les lettres découpées ou en relief plus lisibles.

L'éclairage ne doit pas être excessif, on préférera les dispositifs peu saillants et ponctuels ou les rampes intégrées et l'éclairage intérieur de la vitrine sera privilégié afin de rendre le lieu accueillant.

Les rideaux métalliques à lames pleines, la publicité sur les stores, les lambrequins à festons, pampilles ou effet de vagues, les enseignes occultant la porte d'entrée de l'immeuble ou masquant les éléments décoratifs de la façade ainsi que les dispositifs d'éclairage intermittents, clignotants ou animés sont à éviter.

L'occupation du domaine public

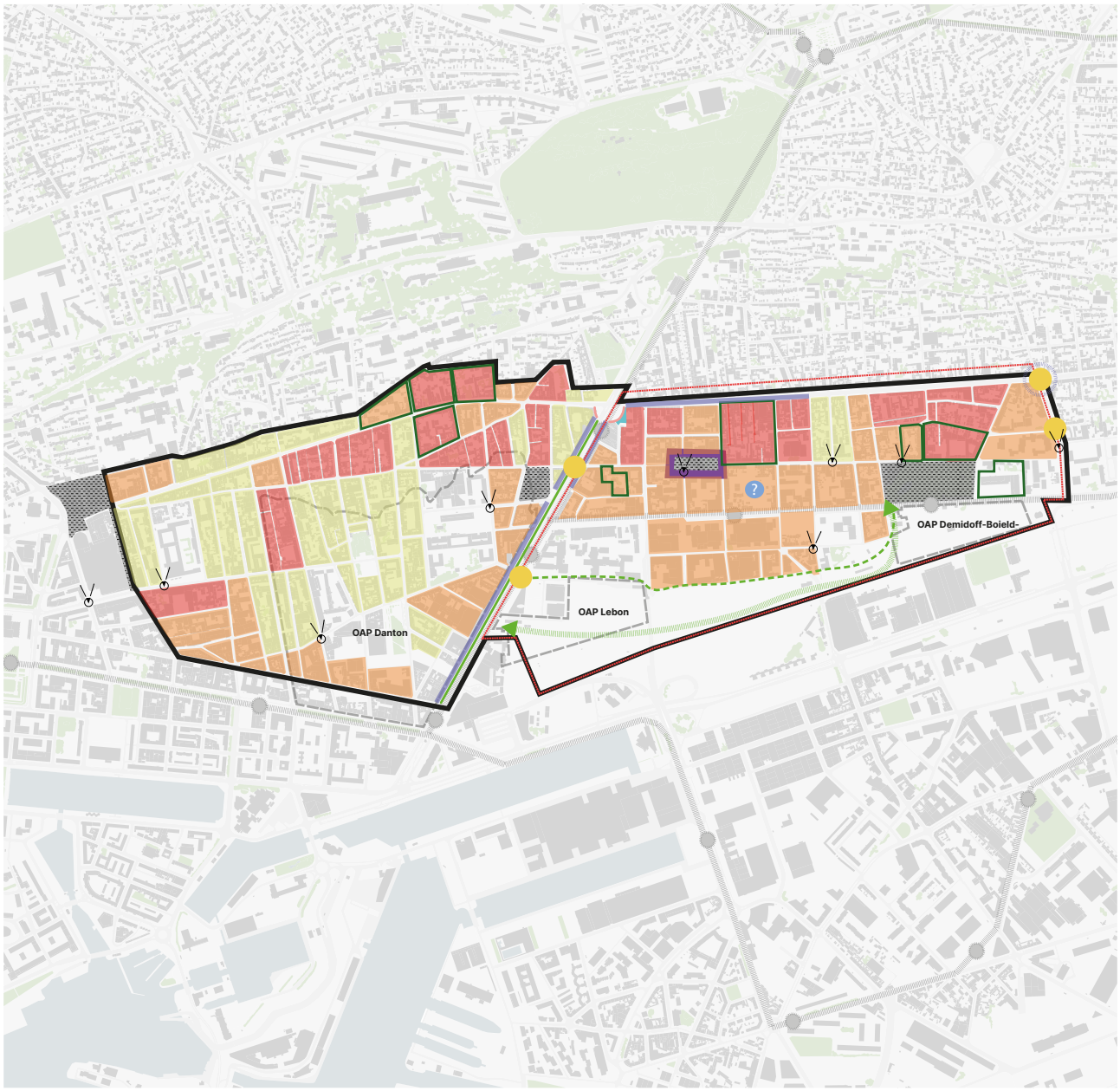
L'aménagement devra rester sobre et limiter le nombre et la variété des éléments occupant l'espace commun. Des éléments de séparation entretenus, ponctuels et discontinus de la terrasse pourront être constitués par des végétaux en pot (de préférence en terre cuite, bois ou métal) afin de donner un peu d'intimité et de recul par rapport aux cheminements piétons et au flux des véhicules. De même, le mobilier en bois, en métal ou en tissu est privilégié. La terrasse sera constituée d'un seul modèle de table et de chaise et de parasols de couleur unie. Les couleurs du mobilier seront restreintes à deux au maximum et en harmonie avec le reste de la devanture.

Les matériaux plastique ou PVC et les parasols publicitaires sont à éviter.

Les couleurs

De manière générale, le choix de la couleur doit être dicté par l'harmonie colorée du voisinage : couleur des matériaux de l'immeuble, des devantures voisines. L'orientation et l'ensoleillement peuvent orienter le choix d'une couleur claire plutôt que soutenue (effet de délavage). On limitera à une seule couleur, suffisante à l'identification d'un commerce, mais l'enseigne pourra être d'une couleur différente.

Version graphique



Formes urbaines

- Ilot épais
- Ilot épais avec venelles
- Ilots en lanières
- Repecter la forme urbaine
- Poursuivre le réaménagement des espaces publics en cours
- Requalifier les accroches aux espaces publics

Contexte

- Périmètre des l'OAP sectorielles
- Périmètre du PPA Centre Ancien

Evolution qualitative et programmation

- Veiller à la qualité du front bâti et des rez-de-chaussée commerciaux
- Maintenir et accompagner une programmation commerciale
- Priviligier l'activation des rez-de-chaussée dès que possible
- Créer un équipement public mixte qui regroupe différents services
- Lignes de tramway
- Opération de renouvellement urbain

Desserte et organisation viaire

- Conforter les cheminements piétons existants
- Créer un cheminement piéton paysagé

Insertion paysagère et environnementale

- Préserver des espaces de pleine terre en coeur d'îlot
- Créer une zone tampon paysagée
- Maintenir les perspectives vers le coteau

Coeur métropolitain LH05



Contexte et enjeux

Rang armature
Ville centre

Type enveloppe
Agglomération

Surface
480 ha

Relation avec d'autres secteurs d'OAP
LH15 Magasins Généraux
LH16 Site Lebon sud
LH17 Danton
LH19 Strasbourg-Fratacci
LH20 Citadelle

Une OAP pour définir « une philosophie d'ensemble »

Par sa position stratégique dans l'agglomération, à l'interface entre le centre reconstruit, le centre ancien, le quartier de l'Eure et le port, le coeur métropolitain constitue un territoire d'enjeux à l'échelle de la ville mais également au niveau de l'axe Seine. Il a vocation à accueillir des fonctions métropolitaines tout en développant l'image maritime de la ville.

Cette ambition, portée par la Ville depuis 20 ans, se traduit par une politique de requalification urbaine par la reconquête des friches. Cette politique transforme le coeur métropolitain grâce à des projets emblématiques : le tramway, le centre commercial des Docks Vauban, la concentration d'établissements d'enseignement supérieur (Sciences-Po / INSA / Université du Havre / ENSM).

Le coeur métropolitain comprend encore de nombreux sites susceptibles d'accueillir des projets urbains à penser à différentes échelles. Parmi les principaux secteurs d'enjeux, il convient de citer :

- les sites Lebon et Frissard pour conforter et développer les pôles d'enseignement supérieur ;
- le pôle de la gare dans sa fonction mobilité et son environnement tertiaire / bureaux ;
- le quai Colbert et le bassin Vauban en position d'entrée de ville ;
- la Citadelle, adresse internationale à conforter ;
- les bassins du centre-ville reconstruit à valoriser ;
- la pointe de Floride et le développement de la croisière.

Devant la multitude de projets potentiels, il est apparu nécessaire de proposer une OAP cadre consacrées aux espaces publics et grands itinéraires fixant ainsi des principes déclinés ensuite dans les OAP sectorielles du coeur métropolitain.

Le respect de ces recommandations permettra de réaliser des projets qui, bien qu'élaborés de manière indépendante à des échelles et des temporalités différentes, assureront une cohérence à l'ensemble projeté et permettront l'émergence du coeur métropolitain.

Cette OAP doit être appréhendée comme un plan de cohérence global permettant à chaque projet de s'inscrire dans une logique d'ensemble.

L'OAP comporte une carte identifiant trois grands secteurs à enjeux :

- le campus Le Havre-Normandie (sites Frissard et Lebon) ;
- l'entrée de ville et ses abords de la CCI au World Trade Center ;
- l'interface ville-port de secteur de la Citadelle au pôle de croisière.

Orientations d'aménagement et de programmation

Recommandations générales relatives aux espaces publics

L'espace public occupe un rôle essentiel dans l'appréhension de la ville. Il est indissociable du projet urbain et architectural dont il constitue le socle et le liant par ses fonctions diverses. Afin d'assumer au mieux son rôle intégrateur, une cohérence d'ensemble est encouragée : le respect des matériaux et des manières d'aménager permet de construire au fil des rues et des places, une image forte de la ville. Ce souci de cohérence ne doit cependant pas signifier la recherche d'uniformité en tous points du coeur métropolitain. La prise en compte de la variété des situations rencontrées, notamment à proximité des bassins et au coeur des quartiers, est indispensable.

Une attention toute particulière sera apportée quant au traitement qualitatif des espaces publics bordant le campus sur les sites Lebon, Frissard ainsi que le pôle de croisière et plus généralement les quais bordant les bassins où, l'omniprésence de la voiture doit être requestionnée au profit de promenades et espaces de détente et sportifs. La composante végétale sera épurée et adaptée aux conditions climatiques du bord de mer. Il conviendra de réaliser des espaces modulables pouvant accueillir diverses manifestations. Ces espaces constituent une vitrine maritime pour la ville. À l'exception des parcs, les matériaux utilisés seront principalement minéraux : pierres, pavés, béton, enrobés, acier.

Recommandations générales relatives au plan de circulation

Afin d'être efficaces, les orientations établies dans la présente OAP pourront être accompagnées d'une refonte du système de circulation, en particulier au niveau de l'entrée de ville (quai Colbert et bassin du Commerce).

En s'inscrivant dans la continuité des réflexions menées dans le cadre des précédentes phases d'aménagement de l'entrée de ville et des lignes A et B et de la futur ligne C du tramway, la pacification des principales artères du centre-ville sera poursuivie. Les aménagements continueront d'intégrer les différents modes de circulation actifs (marche et vélo) et faciliteront l'interconnexion des différentes lignes de transports en commun. Par ailleurs, les aménagements devront tenir compte des grandes promenades urbaines (voir ci-après) et préserver les notions de continuité, de confort et de lisibilité de ces dernières.

À long terme, des réflexions pourront être portées concernant la mise en place de passerelles dans la continuité des axes déjà existant avec notamment le prolongement du cours Commandant Fratacci vers la citadelle, ou afin de connecter des espaces stratégiques comme la citadelle et le bassin du commerce mais aussi la partie nord et la partie sud de la citadelle.

S'agissant des continuités piétonnes / vélos, le coeur métropolitain est traversé par trois grands itinéraires piétons/vélos :

• La grande promenade littorale, qui relie la plage au jardin fluvial dans le quartier de l'Eure, traverse le site Frissard, la citadelle et le quai de Southampton. Cette promenade urbaine doit être complétée au niveau du bassin de la citadelle. Il conviendra d'assurer des connexions avec les autres itinéraires et les points d'intérêts locaux (pointe de Floride, gare, Docks Vauban). Cette promenade est empruntée par l'EuroVelo4, itinéraire cyclable européen qui longe le littoral français de la Bretagne à la Belgique.

• L'axe de l'entrée de ville, qui relie la gare du Havre au centre d'Harfleur via le stade Océane, devra être maintenu au niveau du quai Colbert. Cet axe présente un fort potentiel de développement de la trame verte et bleue à l'échelle de l'agglomération. Il constitue également la séquence finale de la « Seine à Vélo », projet d'itinéraire cyclable qui relie Paris au Havre.

• La liaison nord-sud entre le site Lebon et le site Frissard qui doit être confortée pour constituer la colonne vertébrale du campus (voir ci-après). Au-delà de ces intentions, le coeur métropolitain renferme de nombreux potentiels de connexion à développer à long terme comme un nouveau mail piéton végétalisé entre Danton et Massillon sur les friches ferroviaires et le champ de foire. Ce dernier proposera une transition qualitative entre les terrains aménagés au nord et les voies ferrées au sud. Il est soumis aux recommandations adressées dans l'OAP thématique trame verte et bleue.

Conforter le campus Le Havre Normandie

Le site Lebon

Le site Lebon est marqué par son aspect apaisé et accessible aux différents modes doux. Cette caractéristique devra être maintenue dans l'optique de créer du lien entre la place Danton et le parc François Mitterrand, afin d'apporter une transition paysagère entre le campus et les voies ferrés. Pour consulter les différentes dispositions sectorielles de manière détaillée, il convient de se reporter à l'OAP sectorielle « Lebon ».

Le pôle de la gare

La gare occupe une place centrale au niveau du coeur métropolitain : elle est à la fois porte d'entrée et porte de sortie de l'agglomération. Elle centralise une multitude d'enjeux, de l'offre de transport à la gestion des flux tout en étant l'un des visages de la ville. Ces fonctions en font un lieu qui se veut ouvert sur la ville, accueillant et facile d'accès.

Elle occupe également une place prépondérante dans le campus puisqu'elle permet de relier les deux sites et de centraliser les flux. Cette particularité devra être prise en compte dans le développement des projets dans et autour de la gare.

Le site Frissard

Le site Frissard est un espace structurant à l'échelle du cœur métropolitain, et plus largement de la ville, tant pour sa qualité de pôle d'enseignement, qui reste à développer, mais également pour son aspect paysager. Ainsi, des perspectives identifiées graphiquement seront à préserver et à valoriser. L'aménagement du site devra tirer profit de la proximité des bassins et développer, par l'appropriation de ses quais, des espaces publics valorisants l'ambiance maritime du campus et du coeur métropolitain. Ces espaces devront permettre une appropriation facile. Ils pourront accueillir des équipements universitaires, sportifs et/ou culturels.

Le quartier de l'Eure

En périphérie des réflexions sur le plan campus, des synergies devront être maintenues avec les tissus voisins. Une requalification de la rue Louis Eudier pourra être imaginée, afin de mettre en cohérence les espaces publics du site Frissard et ceux du quartier de l'Eure. Outre le travail de partage de la voirie entre les différents modes de circulation, cette requalification sera l'occasion de conforter localement les continuités écologiques en proposant un maillage végétal permettant de relier le bassin Paul Vatine au jardin fluvial, tout en insérant la trame verte et bleue dans le paysage urbain au niveau de la rue Paul Marion.

L'entrée de ville

De nombreuses voies de circulation jalonnent le coeur métropolitain. Ces dernières sont principalement routières, héritées d'une logique d'aménagement à présent dépassée en milieu urbain dense. Elles s'inscrivent en fort décalage avec les aménagements réalisés en amont sur les boulevards de Leningrad et Winston Churchill qui redonnent à l'entrée de ville un caractère de boulevard urbain. Le traitement final et qualitatif de l'entrée de ville est à réaliser au niveau du quai Colbert en compatibilité avec les enjeux du coeur métropolitain.

Les Magasins généraux

La partie sud de l'entrée de ville se caractérise par la présence des Magasins généraux. Ce vaste ensemble immobilier accueille une mixité d'activitées allant du commerce à l'artisanat. Dans le cadre de l'aménagement de l'entrée de ville, il est important de mettre en valeur cet espace symbolique et patrimonial des grands entrepôts portuaires. Des orientations supplémentaires sont contenues dans l'OAP sectorielle Magasins généraux.

Le quai Colbert

Les espaces routiers du quai Colbert seront réaménagés dans le cadre du projet de la ligne C du tramway afin d'offrir au coeur métropolitain une entrée de ville qualitative et fonctionnelle. D'une manière globale, il conviendra de pacifier cet axe et de réduire la place attribuée aux véhicules motorisés en stationnement ou en circulation. Les cheminements doux seront confortés sur le quai et dans l'ensemble des carrefours proches étant identifiés graphiquement. D'autres usages pourraient être créés pour développer les pratiques sportives et récréatives en lien avec le campus havrais.

La traversée nord-sud de l'entrée de ville entre la gare et le bassin Vauban

Une attention toute particulière sera observée au niveau du croisement entre le quai Colbert et la traversée piétonne et vélos vers la passerelle Raoul Duval afin d'améliorer et de sécuriser les parcours modes doux. Le traitement de cette section constitue un enjeu fort pour accéder au site Frissard, qui devrait à terme accueillir d'autres établissements, et de renforcer la fréquentation actuelle.

Préserver la valeur universelle exceptionnelle du bien Unesco

Territoire d'interface du bien Unesco et partiellement inclus dans sa zone tampon, une attention particulière doit être posée sur les projets pour le maintien et la préservation de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) du bien Unesco, particulièrement dans sa dimension paysagère.

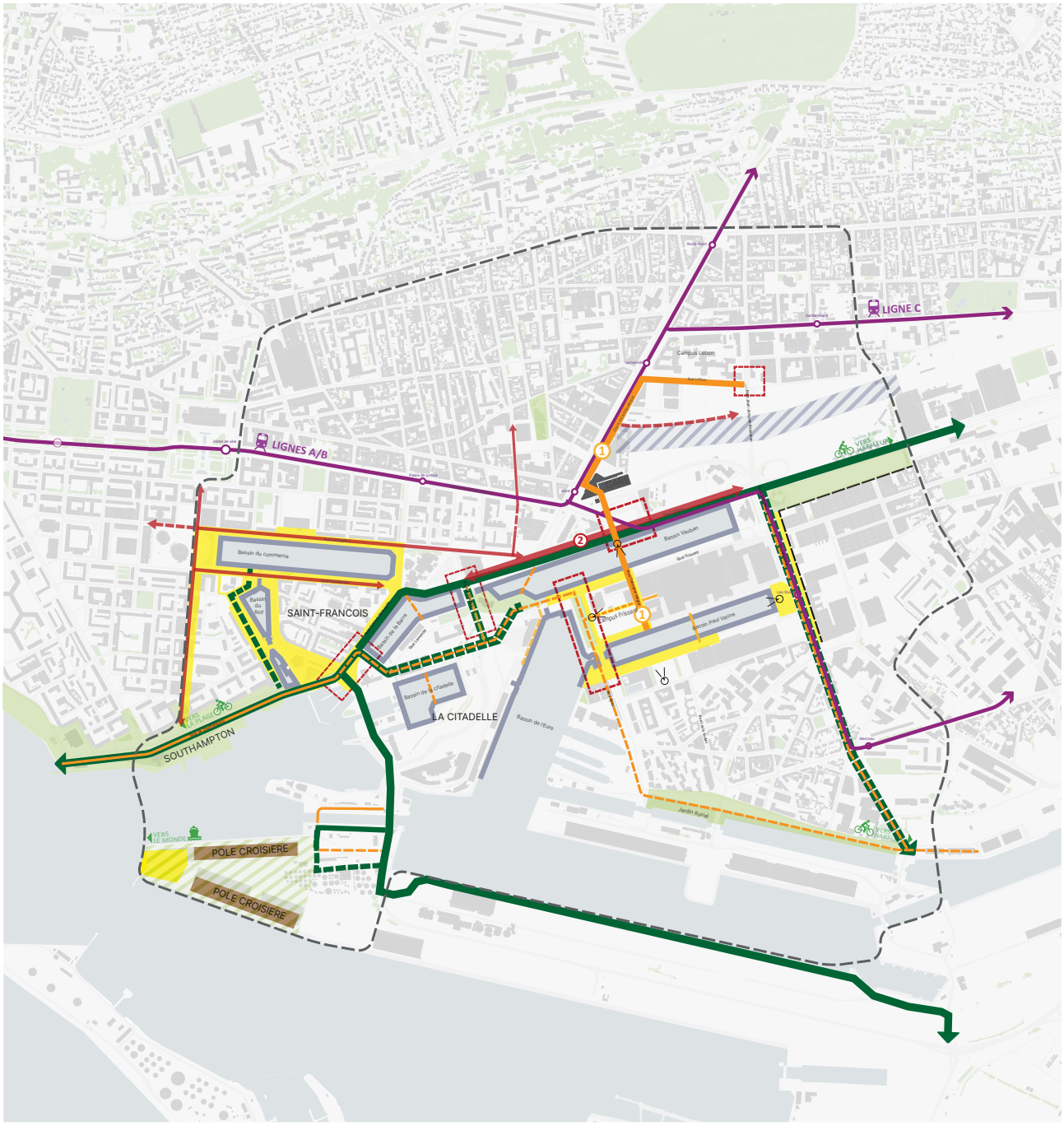
L'analyse de la ville reconstruite a permis d'identifier des espaces et échelles d'intervention pour révéler les qualités et les particularités du paysage urbain.

Il s'agit :

• de préserver les perspectives majeures et la visibilité des émergences bâties du plan initial de la Reconstruction notamment celles de l'axe de composition monumentale du bassin du commerce. A ce titre, la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas permettre d'émergence de la toiture du Centre Havrais de Commerce International du point de vue d'une personne se situant au pied des attributs du bien, tels que le Volcan, l'espace Niemeyer ou encore le monument aux morts ;

• de favoriser toutes les démarches (dialogue en amont, information du centre du patrimoine mondial, évaluations d'impacts sur le patrimoine, ...) permettant la qualité et l'insertion paysagère des projets dans le bien, sa zone tampon et au-delà à l'échelle du cadre plus large et ce, dans le respect de la valeur universelle exceptionnelle et de la préservation des attributs du bien.

Version graphique



- Espace public à requalifier
- Secteur de carrefour à requalifier au profit des modes actifs
- Quais à requalifier (Conforter les continuités douces)
- Aménagement paysager à créer
- Espace public paysager à connecter
- Interface à qualifier
- Liaison cyclable structurante (existante / à développer)
- Cheminement doux d'accompagnement (existante / à développer)
- Voirie (existante / à développer)
- Principe d'alignement des façades
- Cône de vue à préserver et valoriser
- Axe Campus Lebon/Frissard à renforcer
- Tranche 4 des travaux d'entrée de ville sur le quai Colbert à réaliser
- Arrêt de tramway
- Tracé du tramway
- Périmètre de l'OAP

Centre reconstruit LH06



Contexte et enjeux

Rang armature
Ville centre

Type enveloppe
Agglomération

Surface
237 ha

Relation avec d'autres secteurs d'OAP
LH20 Citadelle

Auguste Perret a reconstruit le centre-ville du Havre en intégrant dans son projet toutes les fonctions et les bâtiments nécessaires aux usages des habitants après la guerre. Sa conception moderne rejoint des aspirations contemporaines de qualité de vie (luminosité, espace, fonctionnalité pour les bâtiments, générosité des espaces publics, développement de la mobilité individuelle), et anticipe des préoccupations énergétiques (isolation, double vitrage, système de chauffage selon les normes et le contexte du début des Trente Glorieuses).

Le Centre reconstruit du Havre est inscrit sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO depuis le 15 juillet 2005. L'État et la Ville du Havre assurent la gestion et la protection du centre reconstruit inscrit sur la Liste du patrimoine mondial et garantissent la préservation de la valeur universelle exceptionnelle (VUE) du bien Unesco « Le Havre, la ville reconstruite par Auguste Perret ».

Pour l'UNESCO, la valeur universelle exceptionnelle signale une importance culturelle et/ou naturelle tellement exceptionnelle qu'elle transcende les frontières nationales et présente le même caractère inestimable pour les générations actuelles et futures de l'ensemble de l'humanité. »

La valeur universelle exceptionnelle du bien havrais est justifiée par deux critères :

Le centre reconstruit témoigne d'une évolution de l'architecture et de l'urbanisme au 20ème siècle, en s'appuyant à la fois sur des concepts antérieurs et sur les nouvelles techniques et concepts de son temps (**critère II**). On y retrouve des références à l'architecture antique, au classicisme français, à l'urbanisme de la fin du 19ème siècle et du début du 20ème siècle mais aussi aux techniques et concepts nouveaux du mouvement moderne : hygiénisme, standardisation, préfabrication. L'œuvre d'Auguste Perret au Havre illustre également une période significative de l'histoire humaine, celle des Trente Glorieuses et de la Reconstruction (**critère IV**). Elle reflète les aspirations sociales et culturelles de l'après-guerre.

En reconnaissant Le Havre, l'UNESCO aborde la reconstruction comme un témoignage historique de la période qui a suivi la Seconde Guerre mondiale. Le centre-ville est unique par l'ampleur de la Reconstruction (150 hectares) et la cohérence de son tissu urbain et de son architecture. Il est un symbole pour les villes reconstruites en Europe.

Le centre-ville reconstruit est protégé par une AVAP valant SPR (Site Patrimonial Remarquable), plusieurs bâtiments ou ensembles urbains le sont au titre des monuments historiques. Le plan de gestion du bien Unesco validé en 2018 a fait l'objet d'une élaboration conjointe avec l'État.

Enjeux et objectifs

La reconnaissance mondiale de la ville reconstruite par Auguste Perret et son atelier, la métropolisation du territoire avec la construction d'équipements universitaires et culturels, le développement touristique et le renouvellement de la population, projettent le centre-ville du Havre dans une attractivité nouvelle. L'objectif est de conforter et d'accompagner les usages contemporains pour nourrir cette attractivité.
L'évolution du cadre urbain bâti actuel est rendue possible par la conception originelle de Perret, sa vision moderniste qui fait sens avec les attentes des usagers et les enjeux en termes d'innovation. L'enjeu est d'inscrire cette évolution dans une démarche de respect et de maintien de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) du bien Unesco et de ses attributs tout en préservant et en valorisant ce cadre urbain d'exception.

Orientations d'aménagement et de programmation

Disposition relative au schéma

Le premier principe concerne la traduction spatiale de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) dans sa dimension paysagère.

L'analyse de la ville reconstruite a permis d'identifier des espaces et échelles d'intervention pour révéler les qualités et les particularités du paysage urbain.

Il s'agit :

• d'imprimer l'influence maritime liée à la large ouverture de la ville sur la mer dans les projets d'espaces publics ou d'aménagements de certains des espaces privés ;

• de préserver la lisibilité du tracé des structures historiques encore existantes correspondants à la « ville ancienne » ;

• de valoriser les espaces paysagers existants partie prenante de la structure urbaine de la ville reconstruite ;

• de préserver et valoriser les perspectives et les cônes de vues redonnant du lien entre la ville et sa façade maritime ;

• de valoriser les interfaces du périmètre protégé par une signalétique ou un traitement particulier intégrés aux projets d'espaces publics ;

• de préserver les perspectives majeures et la visibilité des émergences bâties du plan initial de la Reconstruction notamment celles de l'axe de composition monumentale du bassin du commerce. À ce titre, la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas permettre d'émergence de la toiture du Centre Havrais de Commerce International du point de vue d'une personne se situant au pied des attributs du bien, tels que le Volcan, l'espace Niemeyer ou encore le monument aux morts ;

• de favoriser toutes les démarches (dialogue en amont, information du centre du patrimoine mondial, évaluations d'impacts sur le patrimoine, etc.) permettant la qualité et l'insertion paysagère des projets dans le bien, sa zone tampon et au-delà à l'échelle du cadre plus large et ce, dans le respect de la valeur universelle exceptionnelle et de la préservation des attributs du bien.

Le deuxième principe concerne des orientations pour une évolution qualitative des caractéristiques initiales du centre-ville autour d'usages contemporains.

Il s'agit de :

• garantir les fonctions et les services d'un centre-ville afin de favoriser son attractivité et accroître sa fréquentation en confortant les entités urbaines mixtes (commerciale, économique et résidentielle), en valorisant l'armature commerciale et en assurant la lisibilité et la visibilité des équipements de tourisme ou de loisirs culturels ;

• qualifier, conforter, faire évoluer le centre-ville pour des usages qualitatifs, par la reconquête des espaces verts et de la biodiversité, la création de lieux intergénérationnels, le développement de nouveaux usages contemporains, en poursuivant les aménagements paysagers et en renforçant la présence de la nature en ville et de la biodiversité ;

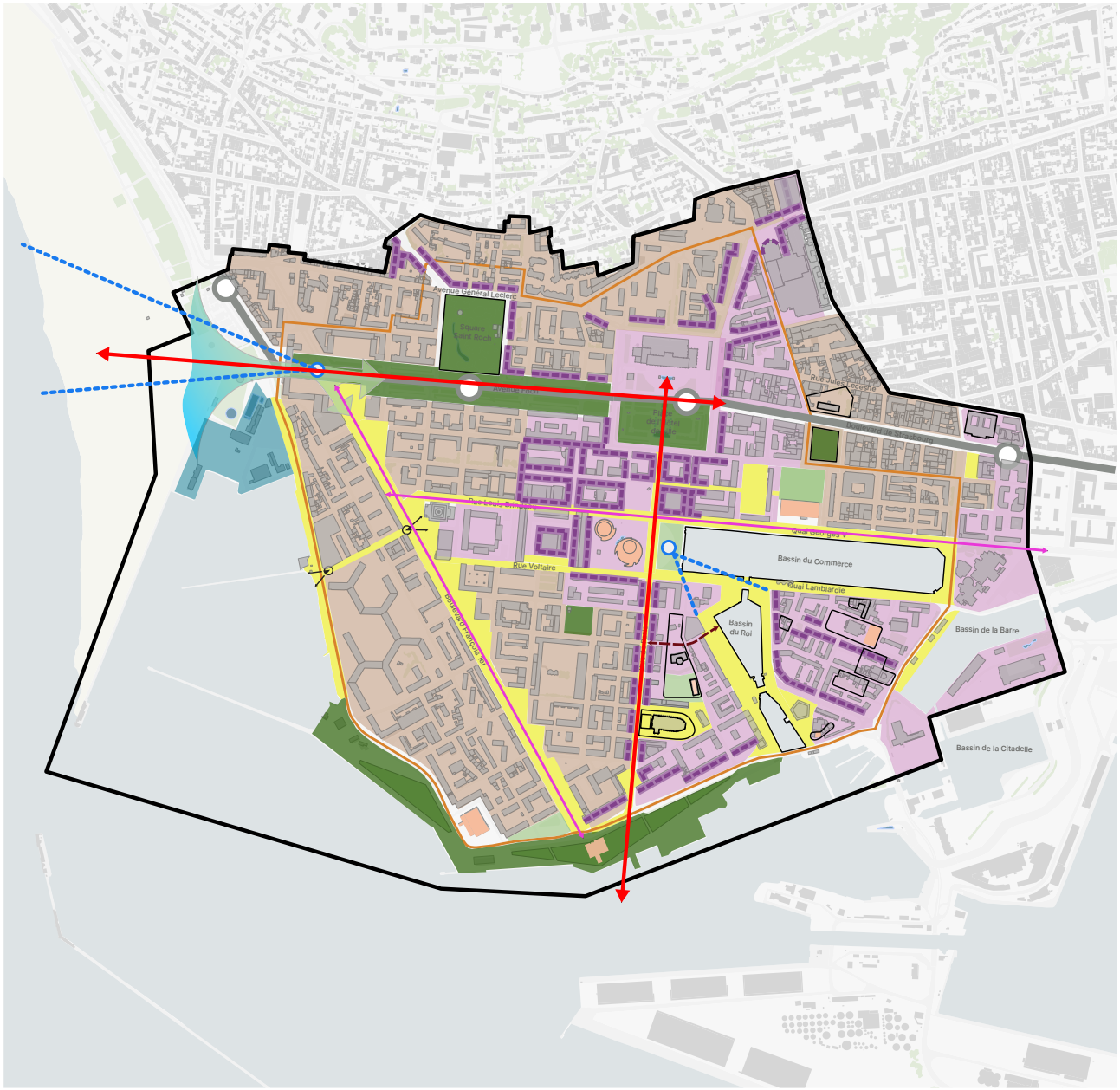
• améliorer le partage des voiries et des places et renforcer le maillage des cheminements pour les modes actifs en qualifiant les espaces publics ;

• placer l'habitant et le visiteur au cœur de l'évolution urbaine en améliorant les accessibilités, le cadre de vie et l'image de la ville reconstruite, en pacifiant et en valorisant les entités urbaines à dominante résidentielle pour que les habitants les trouvent à nouveau attractifs ;

• pour les espaces du front de mer et notamment dans le cadre des projets de renforcement du pôle nautique, valoriser la mise en scène urbaine en maintenant l'inter-visibilité et la continuité spatiale entre la silhouette urbaine, l'estran et les plans d'eau.

Au regard des potentialités foncières et des projets déjà engagés, et à l'échelle du périmètre de l'OAP, l'enjeu est la réhabilitation et la reconversion des bâtiments existants, avec l'objectif de valoriser le patrimoine de la Reconstruction. Tous les projets devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la source et la gestion sur site de ces eaux dans les principes d'hydraulique douce.

Version graphique



Respect de la VUE
Valeur Universelle Exceptionnelle de l'UNESCO

- Influence maritime sur le végétale
- Tracé de la ville ancienne
- Valoriser l'interrelation mer – Église Saint-Joseph
- Préserver les axes visuels remarquables de composition monumentale (triangle, bassin du Commerce)
- Préserver les perspectives majeures
- Espace paysagé structurant la ville reconstruite
- Assurer les perméabilités visuelles des îlots vers les bassins
- Préserver les perspectives vers les paysages maritime et portuaire

Des évolutions qualitatives

- Entité à dominante résidentielle à valoriser ou à pacifier
- Entité urbaine de mixité commerciale économique et résientielle
- Valorisation des espaces paysagés et usages contemporains
- Espace public à qualifier
- Valorisation de l'armature commerciale (dont linéaire de protection)
- Equipement de tourisme ou de loisirs culturels
- Equipement à vocation nautique

- Périmètre AVAP-SPR
- Périmètre du bien UNESCO
- Ligne et arrêt du tramway

Falaise

LH07



Contexte et enjeux

Rang armature

Ville centre

Type enveloppe

Agglomération

Surface

133 ha

Relation avec d'autres secteurs d'OAP

Aucune OAP n'est en lien avec le secteur

Le plateau nord-ouest est un vaste territoire situé au contact direct de l'espace maritime et de la campagne cauchoise, deux entités paysagères qui assurent un cadre de vie de qualité.

Le territoire des falaises, également appelé plateau de Dollemard, fait partie intégrante du corridor écologique nord du Havre identifié dans la trame verte et bleue. Elle en constitue l'aboutissement à l'ouest de la ville au contact de l'espace maritime.

Enjeux et objectifs

Les projets ont vocation à intégrer les espaces naturels remarquables des falaises sur le plan paysager et écologique.

Orientations d'aménagement et de programmation

Dispositions relative au schéma

Valoriser le plateau de Dollemard

La ville, en partenariat avec le Département de Seine-Maritime et le Conservatoire du littoral, souhaite à la fois préserver les espaces naturels les plus fragiles, en particulier la bande littorale, proche des falaises, mais également restaurer écologiquement l'ensemble des 60 ha du site et valoriser cet espace en le rendant accessible au public par la poursuite du sentier du littoral et la connexion à la véloroute de la pointe de Caux.

Un lieu de valorisation de l'histoire du site (seconde guerre mondiale, décharges, restauration écologique) pourra être créé.

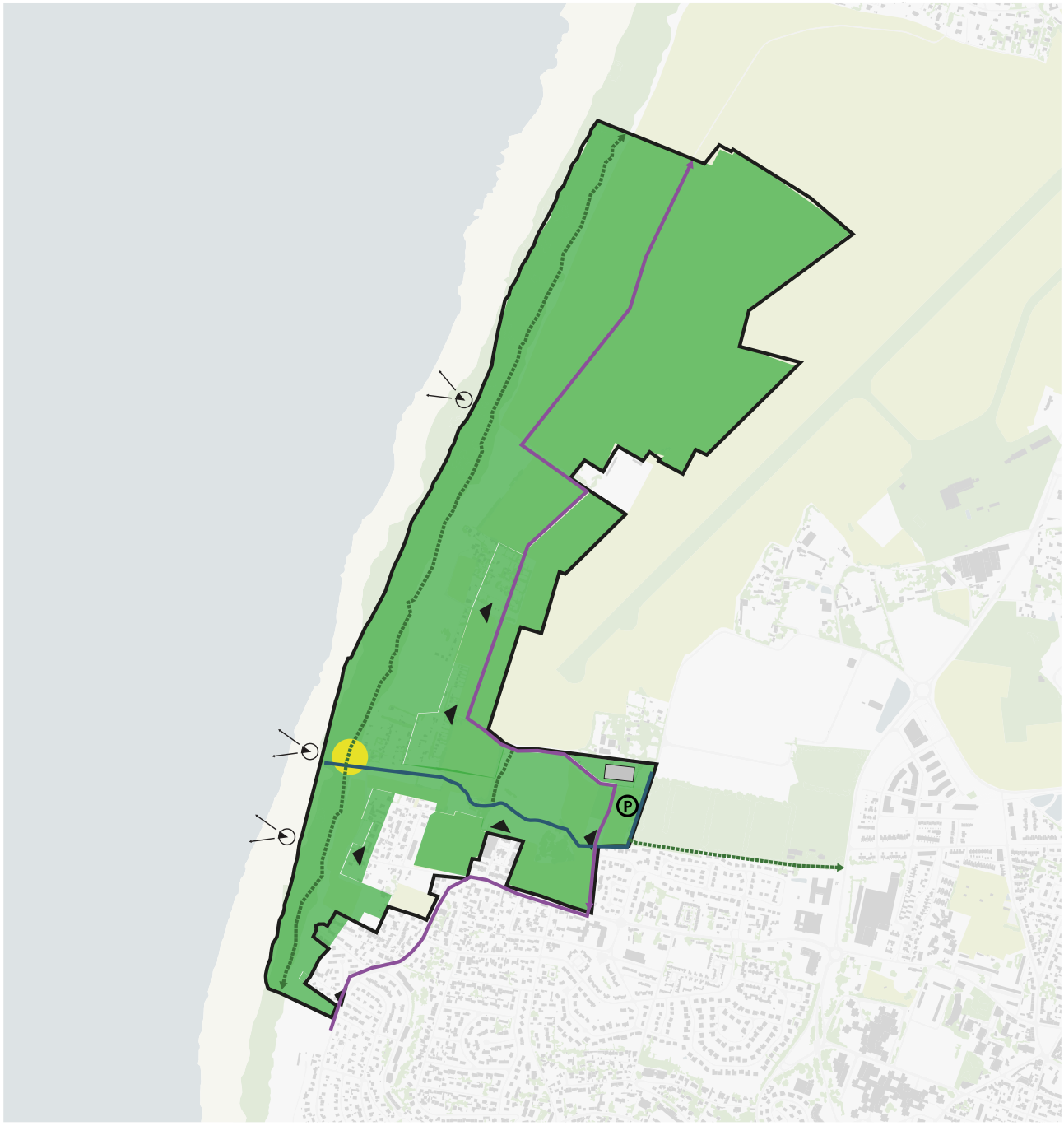
Les projets ont vocation à viser la résorption des nuisances paysagères et environnementales (ancienne décharge, stockage de déchets, urbanisation sauvage, usages non règlementés, etc.).

Il est constitué aussi de quelques hameaux témoins d'une urbanisation plus ancienne et rurale. La Ville souhaite préserver les principales caractéristiques paysagères de ces hameaux (plantations, talus plantés, patrimoine bâti, etc.).

Créer un maillage de cheminements verts

Au sein même du territoire du plateau nord-ouest, à travers la zone d'activités du Mont-Gaillard et du futur écoquartier du Grand Hameau, la Ville entend poursuivre l'aménagement de la véloroute de la pointe de Caux avec pour objectif d'en faire la colonne vertébrale d'un réseau dense et fonctionnel permettant la pratique des déplacements modes doux (marche à pied, vélo, etc.). Cette avenue verte sera reliée au sentier du littoral et à l'EuroVelo route via le stade Gagarine et la coulée verte.

Version graphique



Préservation de l'identité paysagère

- Zone du parc des falaises du Havre
- Accès au part cdes falaises du Havre
- Maintien de la perspective maritime depuis les falaises
- Belvédère, panorama à aménager
- Création d'un lieu de valorisation de l'histoire du site

Structuration du maillage doux

- Sentier du littoral
- Voie verte
- Euro Véloroute du littoral
- Parc de stationnement

- Périmètre de l'OAP

Friche Lipton LH08



Le Havre • Friche Lipton

Cette friche de 23 000 m², située au nord-est du Havre dans le quartier de Caucriauville, longe l'avenue du 8 mai 1945, à proximité immédiate de l'arrêt de tramway Schuman. Elle se trouve dans un secteur dédié à la formation, face au Lycée Robert Schuman et à l'IUT, avec l'AFPA en bordure sud-est. Un supermarché et une mosquée sont implantés au sud du site.

Objectifs

• Diversifier l'offre de logement local
• Organiser une transition architecturale entre les grands ensembles et le tissu pavillonnaire







Contexte et enjeux

Rang armature
Ville centre

Type enveloppe
Agglomération

Surface
42 702 m²

Occupation actuelle
1 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
9 locaux d'activité*

Occupation actuelle
5 propriétaires

0 % de foncier public *
Société civile à vocation immobilière (1)
Structure sociale (1)
Activité commerciale (1)
Personne morale autre (2)

Risques et nuisances

- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  3 stations de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Servitude
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Le Havre • Friche Lipton



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation mixte, destiné à l'accueil de commerces, activités de services et/ou activités tertiaires, équipements d'intérêt collectifs et services publics, ainsi que 70 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Afin de constituer un front urbain, les bâtiments sur l'avenue du 8 mai 1945 seront alignés sur la façade principale de la mosquée. Il proposeront des hauteurs appropriées vis-à-vis de l'avenue du 8 mai 1945 et de leur localisation en entrée d'opération.

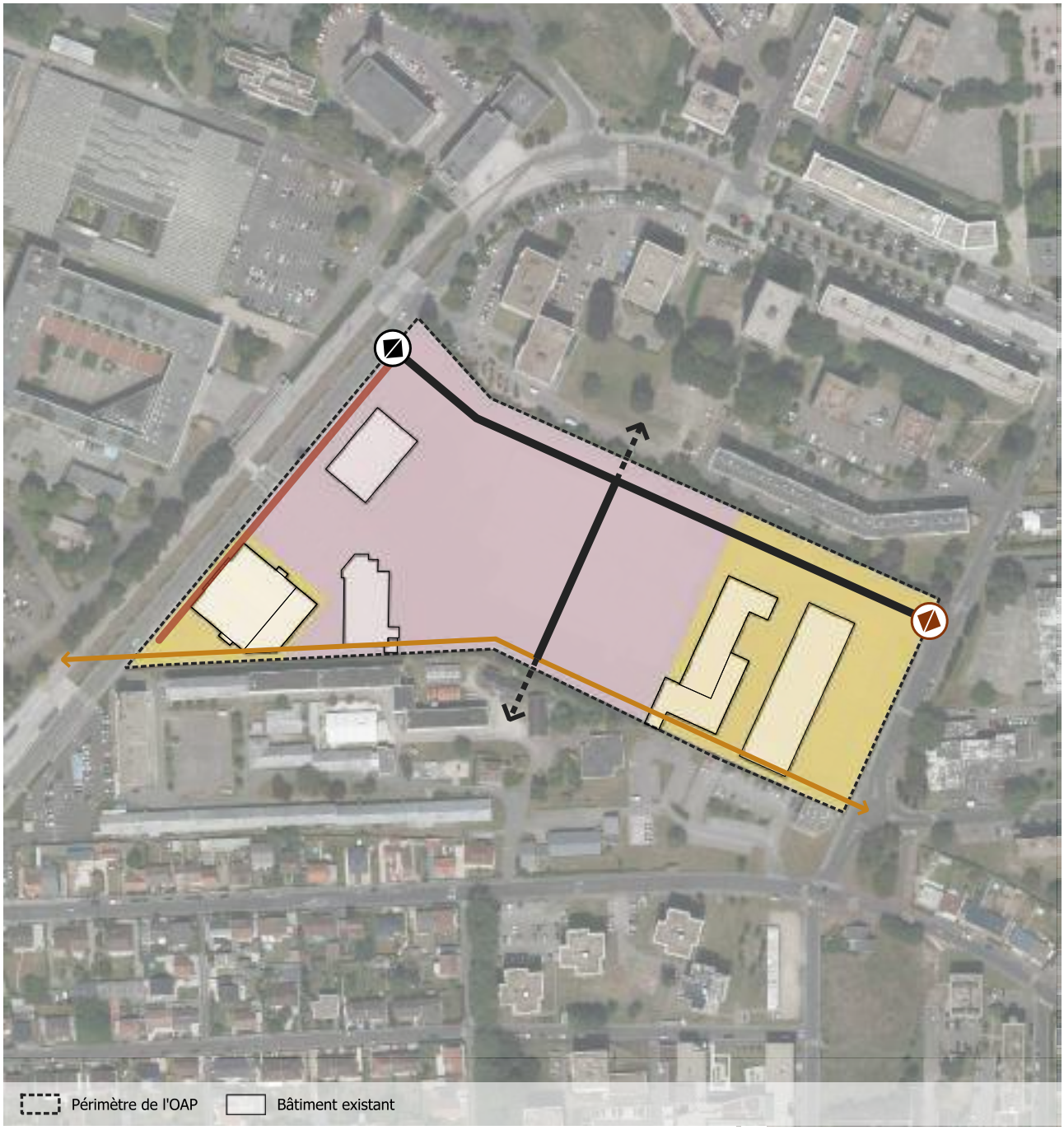
Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé sur l'avenue du 8 mai 1945 et l'accès exsitant rue Eugène Pottier sera maintenu.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Elle reliera l'avenue du 8 mai 1945 à la rue Eugène Pottier. Elle pourra être complétée par une voirie cherchant à relier les rues Edouard Vaillant au nord et Charles Gaudu au sud. À défaut d'une réalisation immédiate, le projet réservera les emprises nécessaires pour un raccordement futur.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera l'avenue du 8 mai 1945 à la rue Maximilien Robespierre en longeant les limites sud du secteur.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation économique et d'habitat
- Secteur à vocation d'équipement
- Principe d'alignement à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver
- Voie à créer
- Accroche fonctionnelle pour un développement de long terme
- Cheminement doux à créer ou à conserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UB – **p.104**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Le Havre • Friche Lipton

Technor LH09



Le Havre • Technor

Le secteur se situe dans les quartiers sud du Havre, entre le boulevard Jules Durand et le canal de Tancarville. C'est un site industriel et portuaire hétéroclyte, maintes fois remanié, qui accueille des activités économiques diverses (industrie, logistique, tertiaire, etc.). Il présente un patrimoine architectural de qualité, en partie identifié à l'inventaire du patrimoine remarquable exposé aux risques submersion. C'est un secteur à enjeux pour la commune du Havre qui souhaite encadrer, à travers un projet d'ensemble, le renouvellement du site.

Objectifs

• Encadrer le développement de l'activité économique
• Aménager l'interface ville-port
• Préserver les qualités patrimoniales des constructions
• Adapter le projet au risque submersion







Contexte et enjeux

Rang armature
Ville centre

Type enveloppe
Agglomération

Surface
302 558 m²

Occupation actuelle
5 logements*
2 logements vacants depuis 2 ans ou plus
- locaux d'activité*

Occupation actuelle
14 propriétaires

0 % de foncier public *
Investisseur professionnel (2)
Société civile à vocation immobilière (8)
Propriété divisée en lot (1)
Activité industrielle (3)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation

PPRL
Zone de précaution
Zone orange clair
Zone de danger (modéré)
Zone orange foncé
Zone de danger (fort)
Zone marron

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

- Site archéologique
- Site de présomption archéologique
- Abords de monuments historiques
  1 monument concerné
- Patrimoine bâti - L151-19 CU
  Élément bâti
  Ensemble cohérent

Entrepôts

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

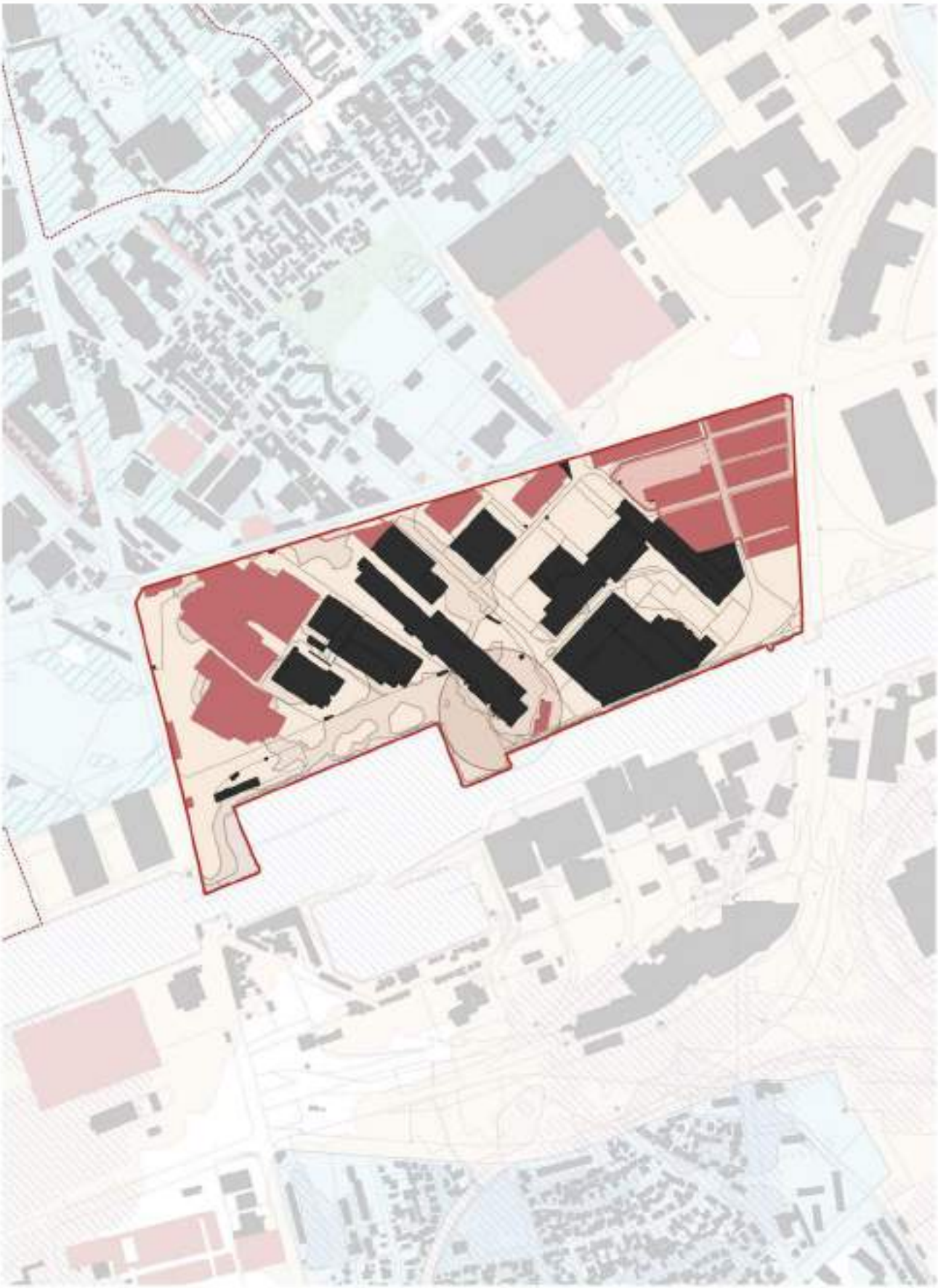
- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  5 stations de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Servitude
- Réseau d'assainissement
  Servitude

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation économique, susceptible d'accueillir des activités de services et/ou industrielles.

Forme urbaine et organisation spatiale

Dans le but de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les nouvelles constructions s'implanteront au plus près du boulevard de Graville et du boulevard Jules Durand.

Les constructions implantées le long du canal de Tancarville présenteront un recul d'au moins 15 mètres par rapport au quai.

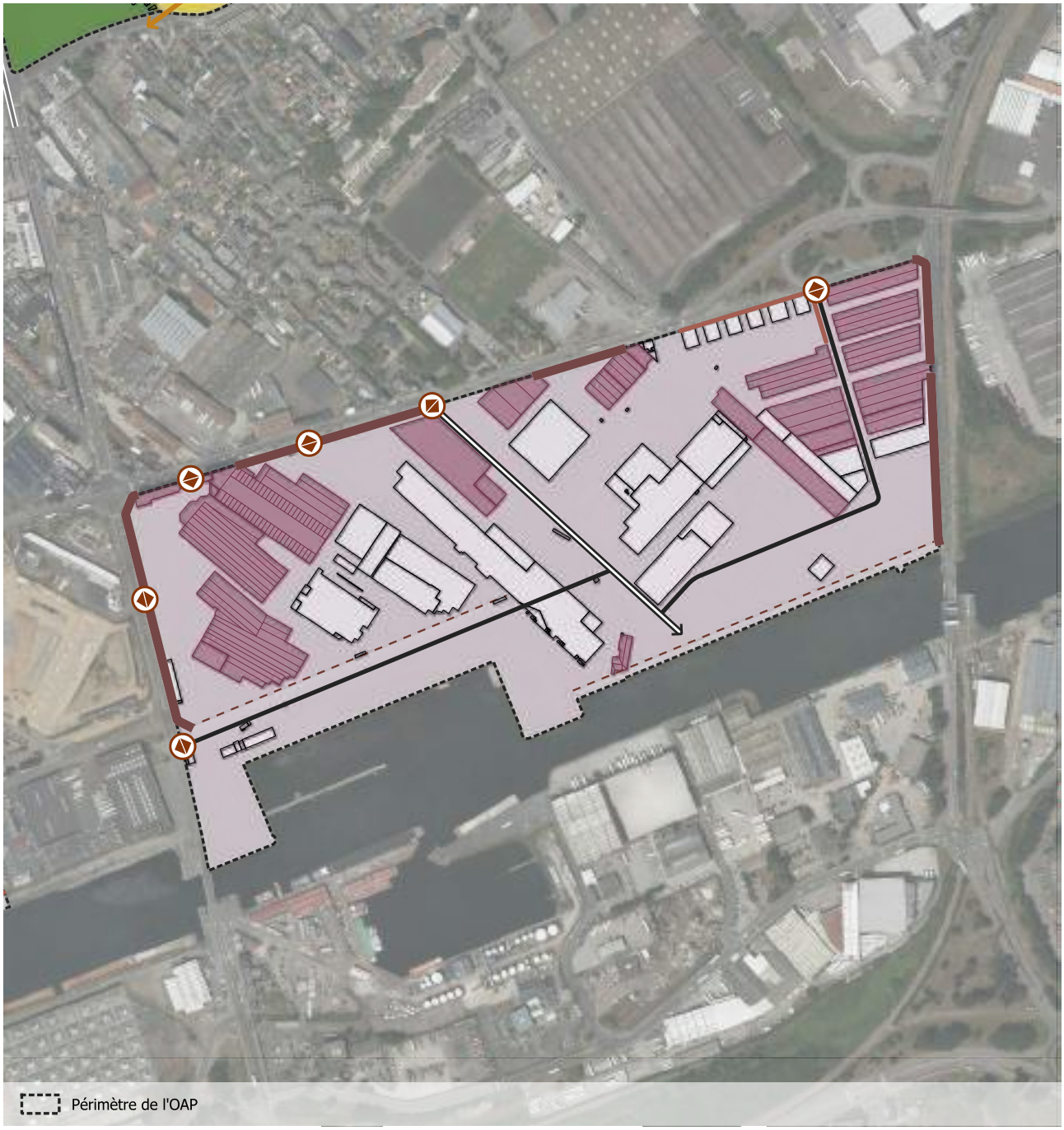
Les constructions et l'ensemble cohérent remarquable identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme seront maintenus en suivant les prescriptions correspondantes du règlement écrit.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants seront maintenus. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

Les voiries internes seront traitées sous la forme de voies à double sens compatibles avec le trafic poids lourd, elles seront prolongées pour proposer un bouclage entre le boulevard de Graville et le boulevard Jules Durand. Toutes ces infrastructures accueilleront des espaces sécurisés pour le déplacement des piétons et des cyclistes.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation économique
- Batiment à préserver ou à mettre en valeur
- Principe d'alignement à respecter
- Mur de clôture, pignon ou clôture à préserver ou à mettre en valeur
- Recul à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès routier à conserver
- Voie à requalifier
- Voie à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.7 – Risques d'inondation à la submersion marine – **p.39**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.1 – Prescriptions associées aux bâtiments remarquables – **p.49**

Élément(s) bâti(s)
LH780-Niveau 3 • **LH781**-Niveau 3 • **LH785**-Niveau 3 • **LH789**-Niveau 3 • **LH790**-Niveau 3 • **LH795**-Niveau 3 • **LH797**-Niveau 3 • **LH798**-Niveau 3 • **LH801**-Niveau 3 • **LH803**-Niveau 3 • **LH805**-Niveau 3 • **LH808**-Niveau 3 • **LH809**-Niveau 3 • **LH812**-Niveau 3 • **LH813**-Niveau 3 •

4.4 – Prescriptions associées aux ensembles cohérents – **p.54**

Ensemble cohérent
LH738

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UY – **p.186**

▶ Intégrer les OAP thématiques



▶ Annexes à consulter

Risque inondation

• Plans de Prévention des Risques Littoraux (PPRL)

La Vallée

LH10



Le Havre • La Vallée

Situé à l'est du boulevard de Graville, le quartier Vallée Béreult/Graville est structuré mais aussi isolé par un important réseau viaire. Son urbanisation reflète une histoire marquée par l'industrialisation, avec des cités ouvrières et des équipements d'entreprises, encore visibles à travers les noms de rues. Aujourd'hui, il présente un tissu hétérogène : 60 % de logements sociaux collectifs et un parc privé pavillonnaire. Les activités se concentrent au nord et au sud, tandis que le centre mêle densité résidentielle et habitat pavillonnaire, structuré par la rue de la Vallée et son pôle commercial.

Objectifs

• Garantir la réalisation des projets définis dans le NPNRU







Contexte et enjeux

Rang armature
Ville centre

Type enveloppe
Agglomération

Surface
104 173 m²

Occupation actuelle
41 logements*
1 logement vacant depuis 2 ans ou plus
10 locaux d'activité*

Occupation actuelle
10 propriétaires

30 % de foncier public *
Commune (1)
Investisseur professionnel (3)
Organisme de logement social (3)
Propriété divisée en lot (1)
Société civile à vocation immobilière (1)
+ 1 autre

Risques et nuisances

- Risque d'inondation

PPRL
Zone de précaution
Zone bleu clair
Zone de précaution (2100)
Zone bleu clair hachuré

Biodiversité

Eau

- Milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides

Paysage et patrimoine

- Abords de monuments historiques
  1 monument concerné

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

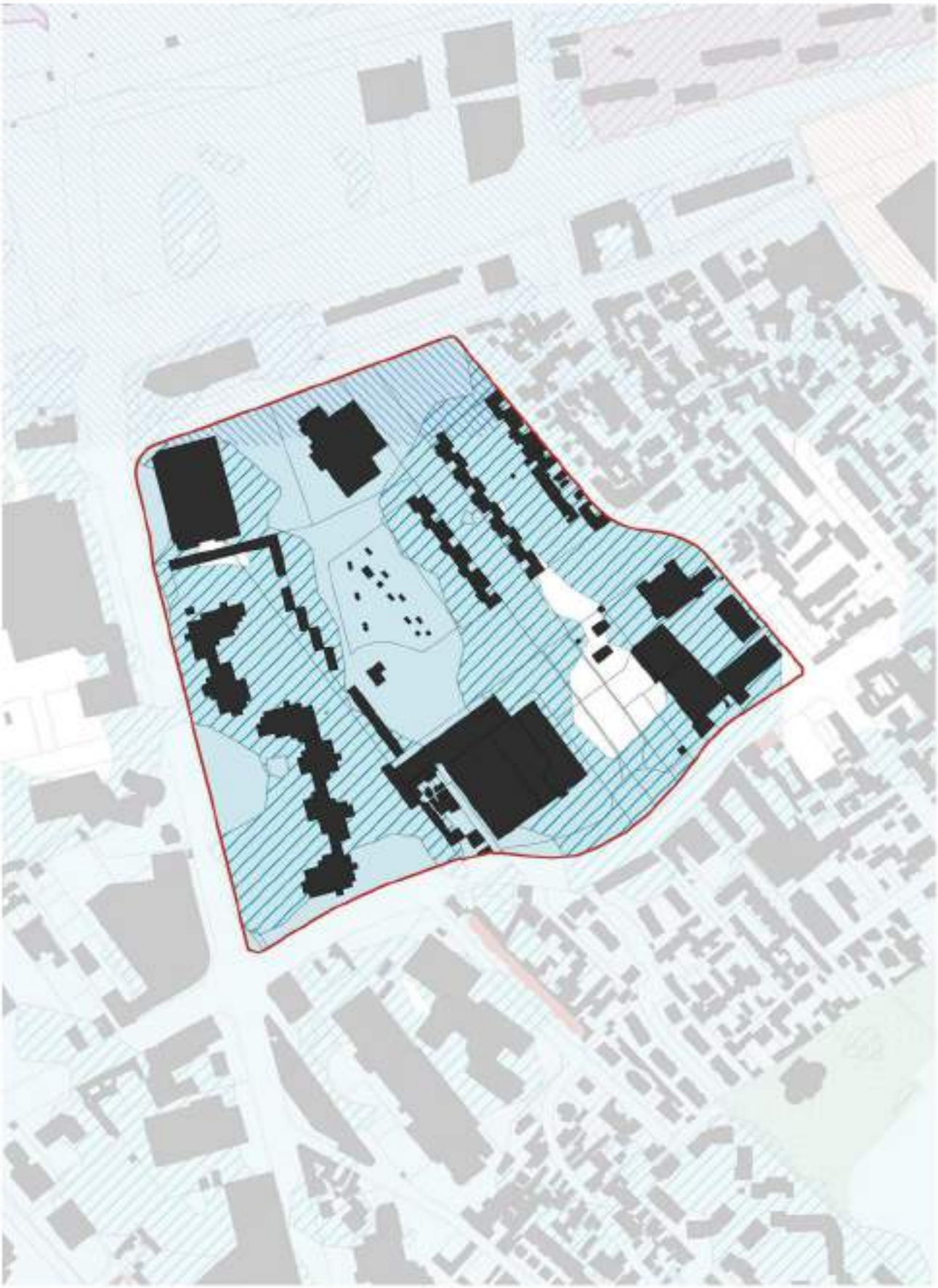
- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  8 stations de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation mixte, destiné à l'accueil de commerces, activités de services et/ou activités tertiaires, équipements d'intérêt collectifs et services publics, ainsi qu'une soixantaine de logements.

Forme urbaine et organisation spatiale

Dans le secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs, le gabarit des constructions sera compris entre R+1+C et R+3+C.

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les logements s'implanteront au plus près de l'espace public.

Desserte et organisation viaire

Le Boulevard de Graville sera aménagé de manière à proposer un maillage vert piéton / cycliste.

Au moins un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera le boulevard de Graville à la rue Jean Dubuffet. La création de nouveaux cheminements susceptibles de relier les espaces sportifs et paysagers réaménagés est encouragée.

Insertion paysagère et environnement

Un espace public sera aménagé au croisement de la rue Jean Dubuffet et de la rue de la Vallée. Il proposera des espaces identifiés susceptibles d'être utilisés par les commerces voisins (terrasse, vente extérieur) et veillera à conforter, par la qualité de son aménagement, le supermarché et les services environnants. Il accueillera le terminus de la ligne C de tramway.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Secteur à vocation économique
- Secteur à vocation d'équipement
- RDC à vocation d'activité à privilégier
- Espace public à créer ou à réaménager
- Espace paysager à préserver ou à mettre en valeur
- Principe d'alignement à respecter

Desserte et organisation viaire

- Cheminement doux à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Traitement végétal des voies à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.7 – Risques d'inondation à la submersion marine – **p.39**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UB – **p.104**

▶ Intégrer les OAP thématiques





▶ Annexes à consulter

Risque inondation

• Plans de Prévention des Risques Littoraux (PPRL)

Demidoff LH11



Le Havre • Demidoff

Le secteur se situe dans le centre ancien de la commune du Havre, à l'interface entre les emprises ferroviaires de la SNCF et un quartier résidentiel de collectifs mitoyens dense, qui est partie intégrante de l'OAP Cadre « Centre Ancien ». C'est un secteur à enjeu, où une partie des emprises ferroviaires est amenée à évoluer vers des fonctions en lien avec l'implantation du site de maintenance et remisage du tramway.

Objectifs

• Accueillir des équipements liés à la gestion et la maintenance des tramways
• Permettre l'évolution de certaines emprises ferroviaires vers un usage plus urbain.







Contexte et enjeux

Rang armature
Ville centre

Type enveloppe
Agglomération

Surface
32 793 m²

Occupation actuelle
2 logements*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
1 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

0 % de foncier public *
Organisme de logement social (1)
Réseau ferré (1)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation
  PPRL
  Zone de précaution
  Zone bleu clair

Biodiversité

Eau

- Milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  4 stations de bus à moins de 300m

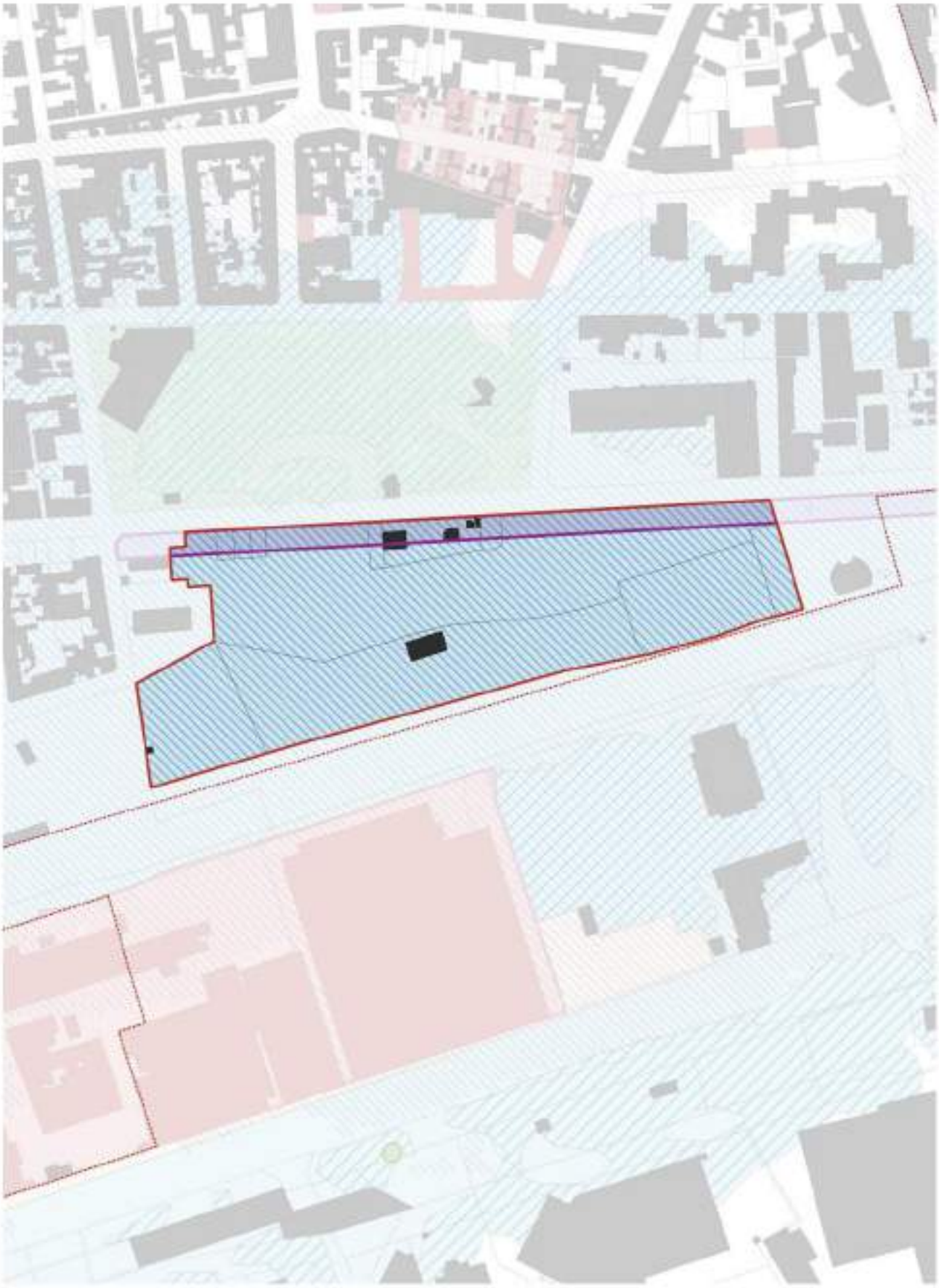
Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

- 1 emplacement réservé
  LH 02 - Voie publique

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics en lien avec la maintenance du tramway

Forme urbaine et organisation spatiale

L'organisation des futures constructions veillera à utiliser le foncier de manière rationnelle et à maintenir une cohérence architecturale avec les constructions du voisinage et le projet urbain du centre ancien. À cet effet, il est attendu que les nouvelles constructions situées au nord du périmètre viennent définir le profil de la rue Demidoff par leur implantation, leur volumétrie et leur matérialité.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé rue Demidoff.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis l'accès créé, sera aménagé à l'est du secteur. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé en partie sud de l'opération, à l'interface avec les voies ferrées. Il sera planté, laissé en pleine terre et libre de tout obstacle pour permettre le développement de la flore et le déplacement de la faune.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'équipement
- Secteur à vocation non spécifiée
- Emprise bâti en projet
- Espace paysager à créer

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.7 – Risques d'inondation à la submersion marine – **p.39**

Emplacements reservés

8.1 – Emplacements reservés pour ouvrage public, voie publique, espace vert et continuité écologique – **p.61**

Emplacement(s) réservé(s)
LH04 - Voie publique

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UA – **p.98**

▶ Intégrer les OAP thématiques

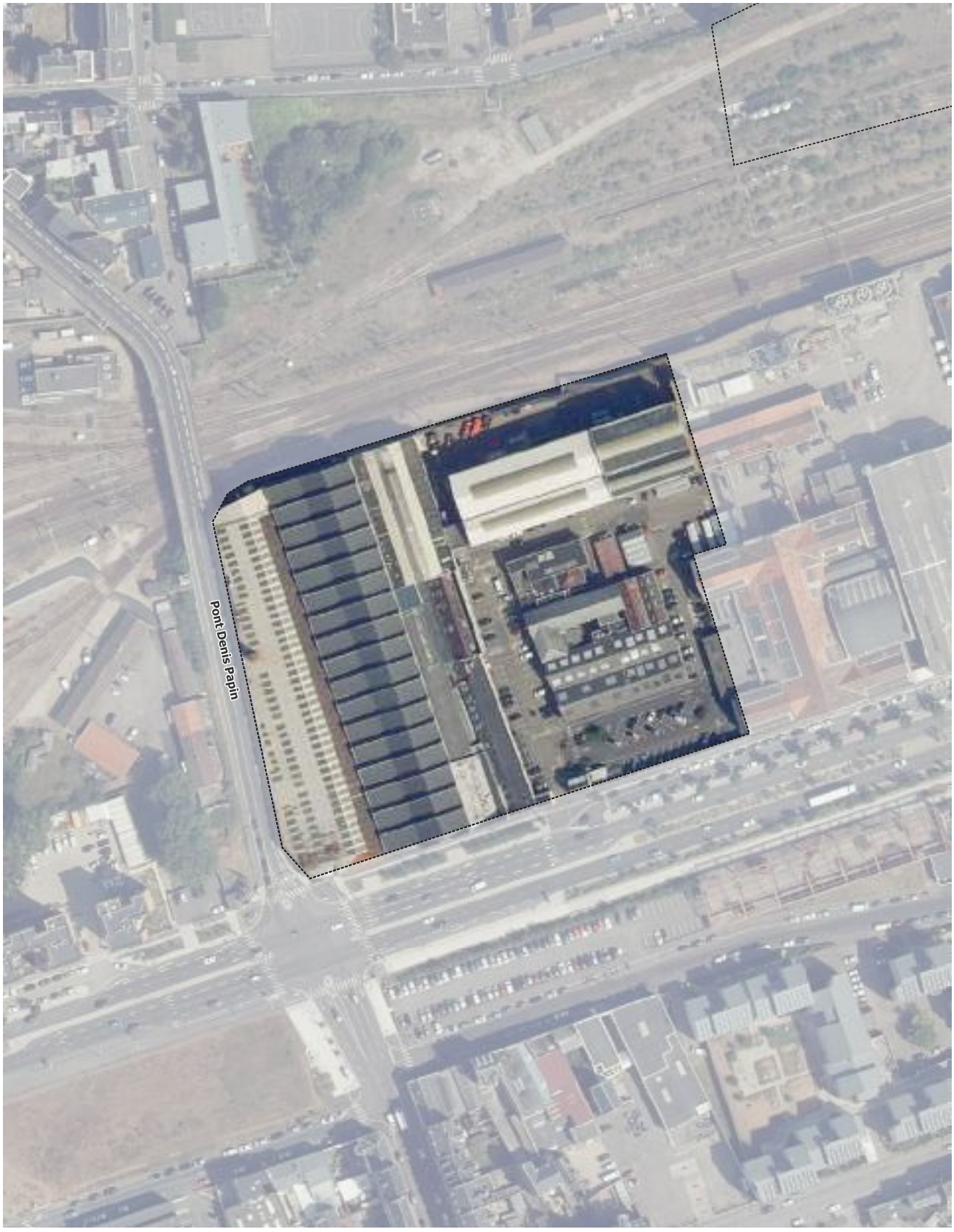


▶ Annexes à consulter

Risque inondation

• Plans de Prévention des Risques Littoraux (PPRL)

Dresser Rand LH12



Le Havre • Dresser Rand

L'ancienne usine Dresser, emblème du passé industriel du Havre, s'étend sur plus de 7 hectares. Fondée en 1856, elle a connu diverses activités métallurgiques avant d'être enclavée par l'expansion urbaine et la requalification de l'entrée de ville depuis 2007. Située entre les voies ferrées au nord et le boulevard Winston Churchill au sud, elle bénéficie d'une position stratégique. Sa transformation vise à éviter la friche et à impulser une nouvelle dynamique urbaine. L'aménagement futur intégrera mobilités douces, continuité paysagère et lien entre quartiers, en cohérence avec les grands projets de régénération urbaine du Havre.

Objectifs

• Valoriser le patrimoine industriel
• Participer à l'évolution de l'entrée de ville et au renforcement de son caractère urbain.
• Accueillir une programmation en résonnance avec les grands projets de la ville du Havre.







Contexte et enjeux

Rang armature
Ville centre

Type enveloppe
Agglomération

Surface
23 028 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
1 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Activité industrielle (1)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation

PPRL
Zone de précaution
Zone bleu clair
Zone orange clair

Biodiversité

Eau

- Milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides

Paysage et patrimoine

- Patrimoine bâti - L151-19 CU
  Élément bâti
  Ensemble cohérent

Dresser Rand

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  3 stations de bus à moins de 300m

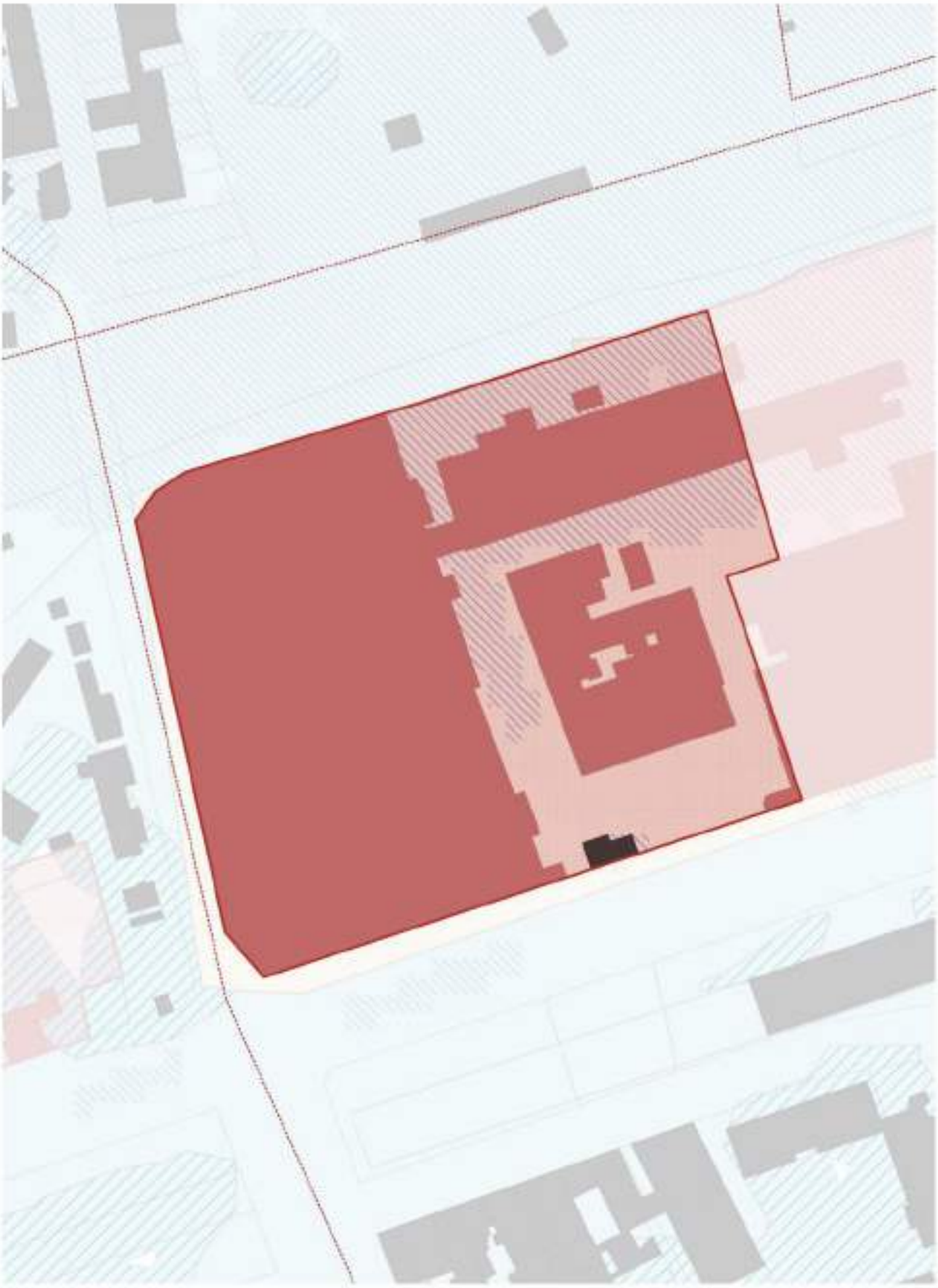
Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Desserte réseau limitée
- Réseau d'assainissement
  Desserte réseau limitée

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Le Havre • Dresser Rand



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation mixte destiné à l'accueil d'établissements d'enseignement supérieur, de logements étudiants et de programmes tertiaires, de services, de loisirs et/ou commerciaux en lien avec le campus Le Havre-Normandie.

La répartition entre les surfaces dédiées aux établissements d'enseignement supérieur et aux programmation d'hébergement devra atteindre un ratio 2/3 - 1/3.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des nouvelles constructions sera compris entre R+5 et R+8, avec une émergence ponctuelle possible jusqu'à R+9. Elles comporteront des socles en rez-de-chaussée ou en R+1.

Le bâtiment principal, doté d'une nef traversante orientée nord/sud, accueillera préférentiellement les équipements d'enseignement qui veilleront à mettre en valeur la structure vitrée en toiture en jouant sur l'aménagement de planchers intermédiaires / espaces toute hauteur.

Les nouvelles constructions situées à l'est du bâtiment identifié s'insèreront avec une écriture architecturale contemporaine et en respectant un principe d'épannelage.

Les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme seront maintenus en suivant les prescriptions correspondantes du règlement écrit. Il s'agit notamment :
• de la façade sud et son fronton, nécessaires pour maintenir une volumétrie connue à l'échelle de l'avenue Winston Churchill ;
• des façades en brique des angles sud et ouest qui pourront faire l'objet d'une réinterprétation dans le respect de la trame et des modénatures.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant sur le boulevard Winston Churchill sera conservé et un maximum d'un accès supplémentaire sera créé sur le boulevard précité.

Un cheminement doux, permettant la circulation confortable des piétons, reliera le pont Denis Papin au boulevard Winston Churchill. Il fonctionnera de manière indépendante avec l'éventuel établissement d'enseignement supérieur aménagé dans le bâtiment identifié.

Le stationnement s'effectuera préférentiellement au sein des constructions. En cas d'aménagement de stationnement en surface on veillera à dissimuler autant que possible la vue des véhicules depuis l'espace public, par les constructions et/ou des alignements végétaux. Dans ce cas, ils présenteront des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

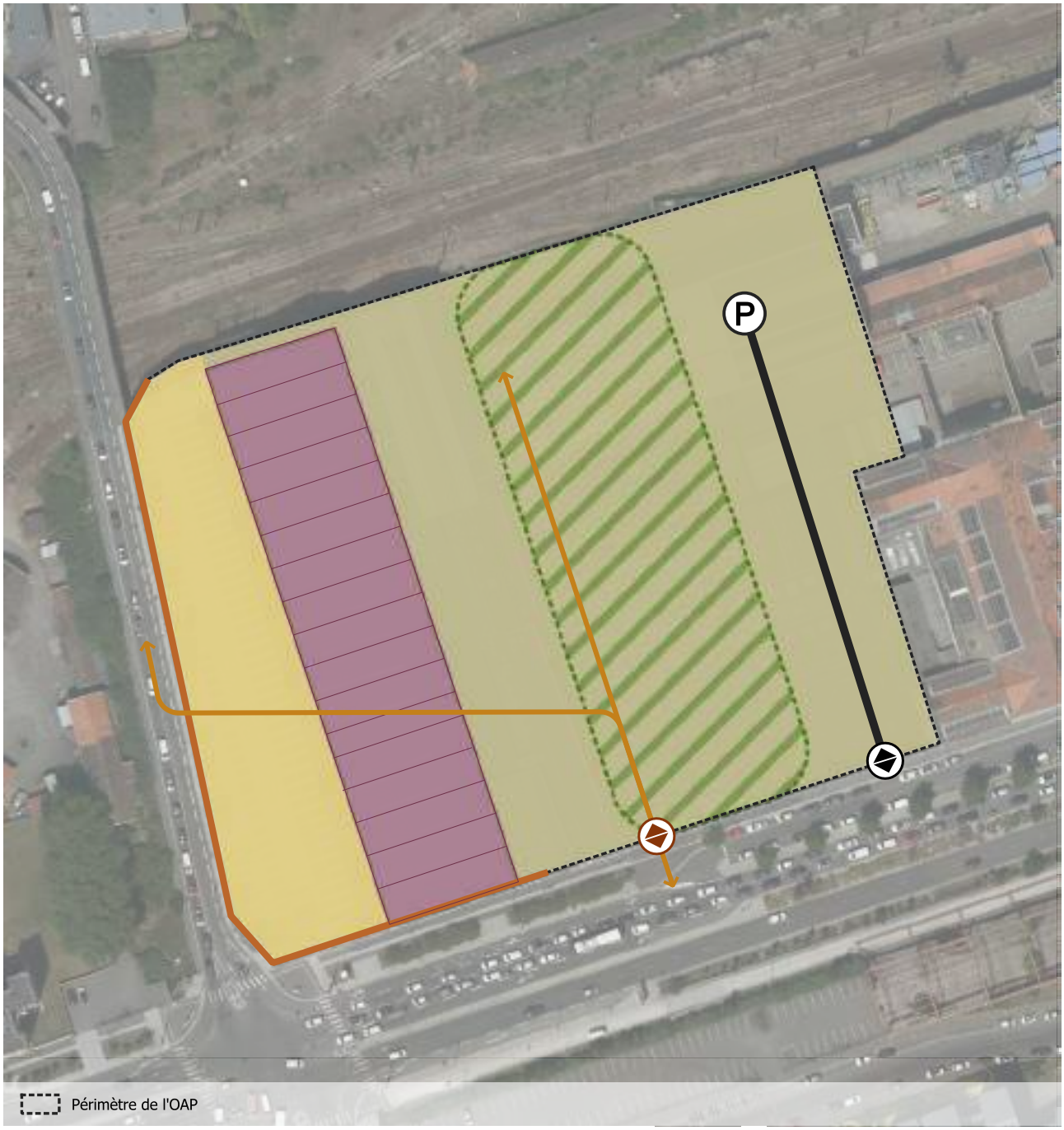
Insertion paysagère et environnement

Au moins un espace paysager, ouvert au public, sera aménagé en partie centrale de l'opération. Il privilégiera la création d'un ou plusieurs jardins de pleine terre multistrates et devra privilégier les continuités entre les différentes composantes du projet.

Afin de marquer des pauses dans la composition des façades, des percées visuelles vers le cœur de site seront créées entre les différentes constructions.

Les eaux pluviales seront préférentiellement gérées sur site et leur infiltration pensée à la parcelle.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'équipement
- Secteur à vocation spécifique
- Batiment à préserver ou à mettre en valeur
- Jardins de pleine terre à plusieurs strates végétales dans les espaces libres
- Facade à préserver

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver
- Voie à créer
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.7 – Risques d'inondation à la submersion marine – **p.39**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.1 – Prescriptions associées aux bâtiments remarquables – **p.49**

Élément(s) bâti(s)
LH751-Niveau 3 • **LH758**-Niveau 3 • **LH760**-Niveau 3 • **LH761**-Niveau 3 •

4.4 – Prescriptions associées aux ensembles cohérents – **p.54**

Ensemble cohérent
LH733

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UA – **p.98**

▶ Intégrer les OAP thématiques



▶ Annexes à consulter

Risque inondation

• Plans de Prévention des Risques Littoraux (PPRL)

Valmy LH13


Rue Edouard Corblet
Rue Edouard Corblet
Rue Gustave Brindeau
Rue de Valmy
Rue de Mulhouse
Boulevard Amiral Mouchez
Boulevard Amiral Mouchez

Le Havre • Valmy

Le secteur est situé dans le quartier Arcole Brindeau, à proximité immédiate du groupe scolaire Valmy, sur un ensemble parcellaire intégré à un tissu urbain déjà constitué, comprenant aussi des entreprises liées à l'automobile et aux transports de marchandises. Ces bâtiments de faible qualité côtoient des immeubles en briques, typiques des quartiers anciens du Havre, et de nouveaux immeubles de bureaux et d'activités à l'architecture contemporaine affirmée. L'ilot accueille à partir de 2027 une station de tramway qui redécoupera l'ensemble parcellaire.

Objectifs

• Intensifier les usages urbains en proposant une programmation mixte
• Penser la connexion au cœur du quartier Brindeau
• Adapter les constructions au risque submersion







Contexte et enjeux

Rang armature
Ville centre

Type enveloppe
Agglomération

Surface
28 867 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
6 locaux d'activité*

Occupation actuelle
3 propriétaires

0 % de foncier public *
Investisseur professionnel (1)
Société civile à vocation immobilière (2)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation

PPRL
Zone de précaution
Zone bleu clair
Zone de précaution (2100)
Zone bleu clair hachuré

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

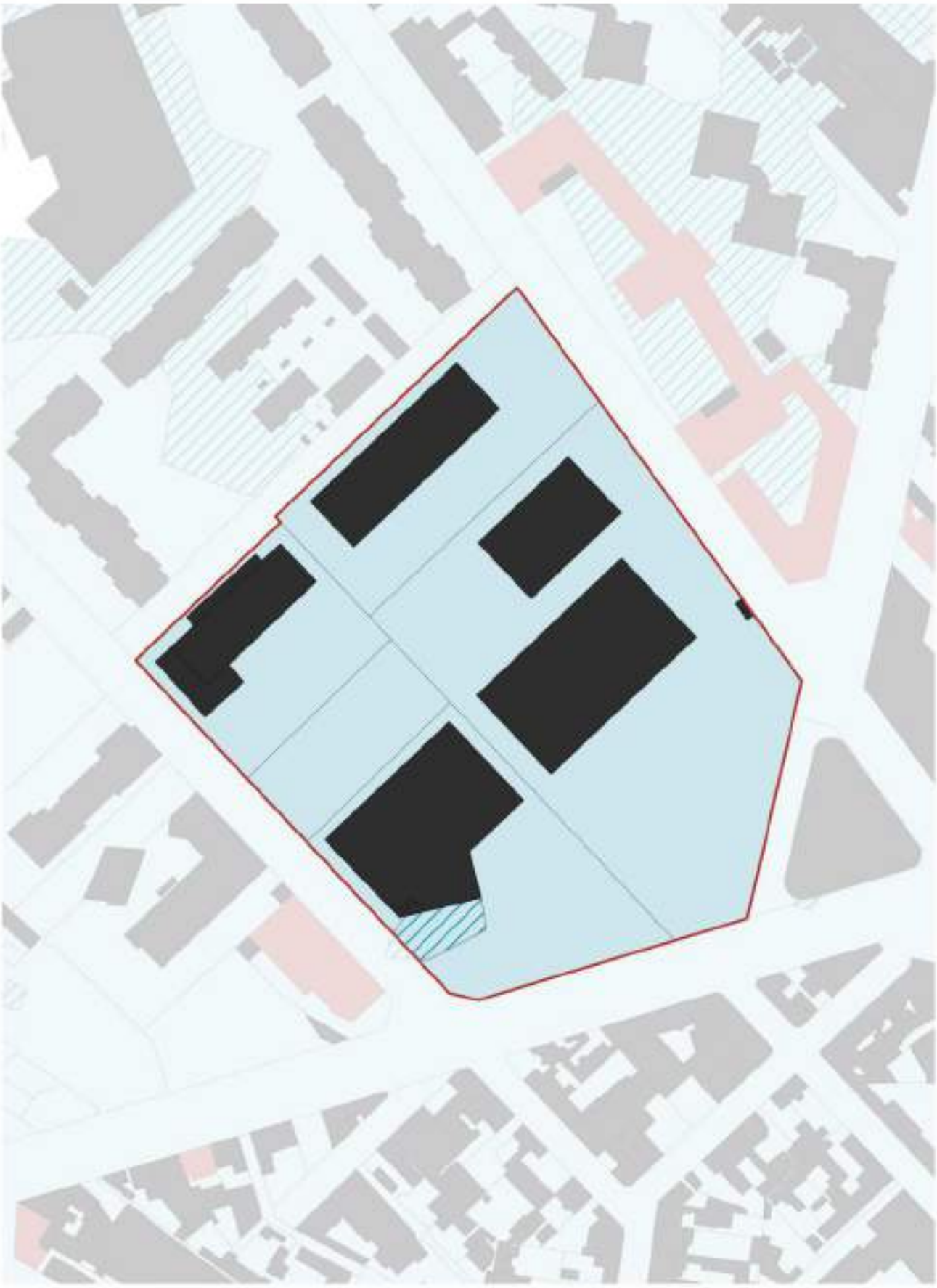
- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  7 stations de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation mixte, destiné à l'accueil de commerces, activités de services et/ou activités tertiaires, équipements d'intérêt collectifs et services publics, ainsi que des logements.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des nouvelles constructions présentera une cohérence avec les gabarits du voisinage et sera compris entre R+3 et R+6.

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les constructions s'implanteront au plus près de la rue de Mulhouse en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de ces espaces.

Desserte et organisation viaire

Deux accès seront créés, le premier sur la rue de Mulhouse et le second sur la rue Gustave Brindeau.

La voirie interne sera traitée sous la forme d'une voie à double sens, satisfaisant aux caractéristiques techniques demandées par le service voirie de la collectivité compétente en prévision de sa rétrocession. Elle fera l'objet d'un traitement paysager et donnera la priorité aux modes actifs. Elle reliera la rue Valmy à la rue Gustave Brindeau.

La rue Edouard Corblet sera redimensionnée sur sa partie est, afin d'élargir les trottoirs et de prolonger les alignements d'arbres sur la rive sud.

L'opération cherchera à se connecter au cœur de quartier Brindeau en créant des continuités pour les modes actifs. Elle veillera à compléter les infrastructures et équipements cyclables existants à sa périphérie pour faciliter les déplacements en vélo à l'échelle du quartier.

Au moins deux cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, seront créés :
• Le premier reliera la rue de Edouard Corblet à la future station de tramway ;
• Le second reliera la rue de Mulhouse à la rue Gustave Brindeau.

Insertion paysagère et environnement

Un espace public sera aménagé au sud de l'opération, à proximité du boulevard Amiral Mouchez. Il proposera des espaces identifiés susceptibles d'être utilisés par les commerces voisins (terrasse, vente extérieur) et sera traité de manière à créer un véritable parvis pour l'opération d'ensemble. Il accueillera une station de la ligne C de tramway.

La voirie centrale sera doublée, sur au moins un des deux côtés, par un espace paysager.

La conception de l'opération devra préserver les perspectives d'intérêt sur le patrimoine bâti remarquable voisin. Elle devra également proposer des dispositifs susceptibles d'adapter les constructions au risque submersion et limiter les effets d'îlot de chaleur.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation spécifique
- RDC à vocation d'activité à privilégier
- Espace public à créer ou à réaménager
- Espace paysager à créer
- Principe d'alignement à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à requalifier
- Voie à créer
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- Liaison cyclable à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Ouverture visuelle à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.7 – Risques d'inondation à la submersion marine – **p.39**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UA – **p.98**

▶ Intégrer les OAP thématiques





▶ Annexes à consulter

Risque inondation

• Plans de Prévention des Risques Littoraux (PPRL)

Quai de Gironde LH14



Le Havre • Quai de Gironde

Le secteur se situe dans les quartiers sud du Havre, entre la rue du Général Chanzy et le canal de Tancarville, au niveau de l'interface ville-port. Il est occupé par des activités économiques, principalement liées à la logistique, comprenant des hangars et des espaces libres de stockage pour les containeurs et/ou les remorques. Il est concerné par le risque submersion marine. C'est un secteur à enjeux pour la commune du Havre qui souhaite encadrer le développement de l'activité économique.

Objectifs

• Encadrer le développement de l'activité économique
• Aménager l'interface ville-port
• Adapter le projet au risque submersion







Contexte et enjeux

Rang armature
Ville centre

Type enveloppe
Agglomération

Surface
107 201 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
21 locaux d'activité*

Occupation actuelle
3 propriétaires

75 % de foncier public *
État (1)
Structure fluvial ou maritime (2)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation

PPRL
Zone de précaution
Zone bleu clair
Zone orange clair
Zone de précaution (2100)
Zone bleu clair hachuré
Zone de danger (modéré)
Zone orange foncé
Zone de danger (fort)
Zone marron

Biodiversité

Eau

- Milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  4 stations de bus à moins de 300m

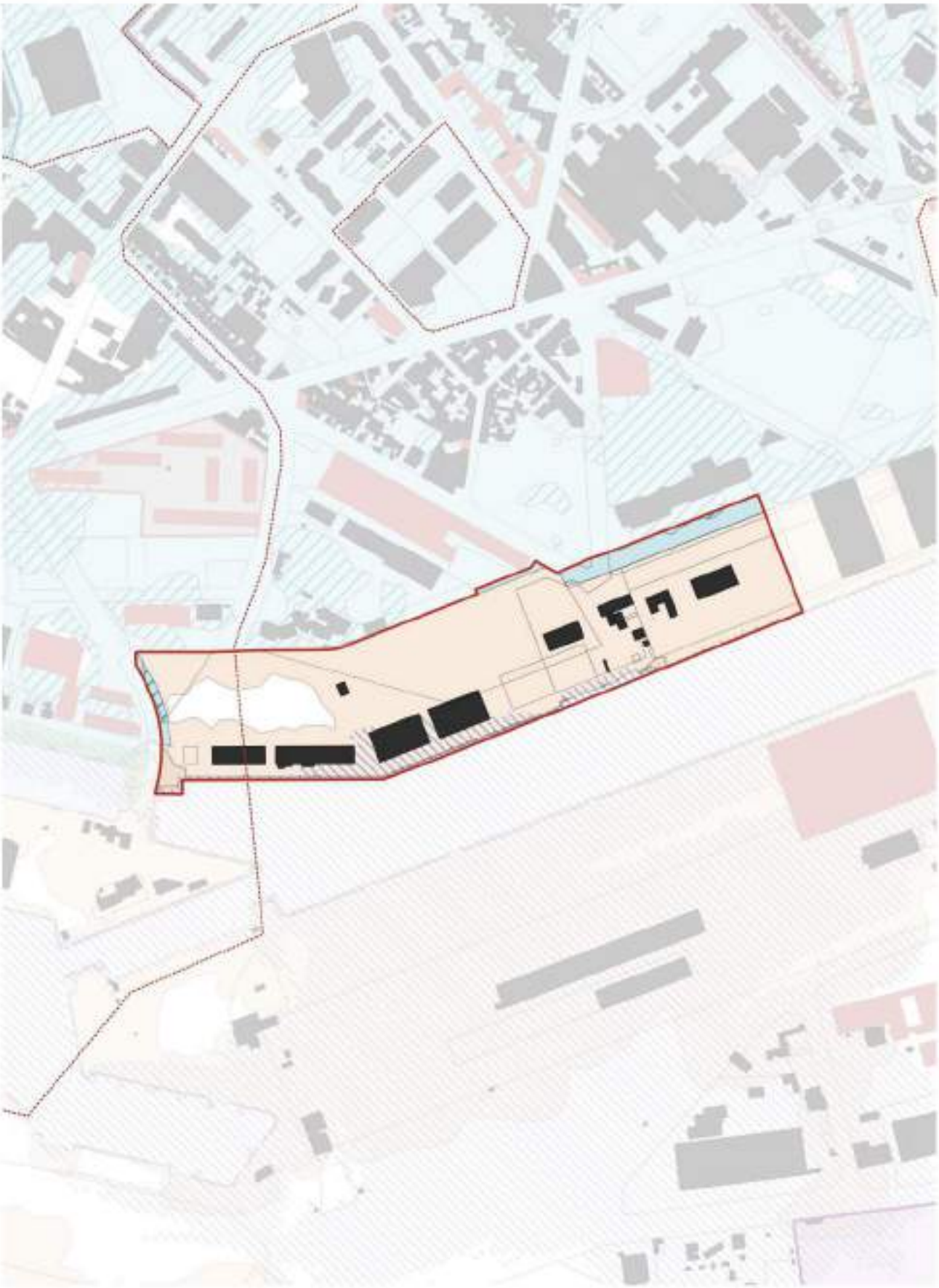
Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Desserte réseau limitée
- Réseau d'assainissement
  Desserte réseau limitée

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Le Havre • Quai de Gironde



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation économique, susceptible d'accueillir des activités de services et/ou industrielles.

Forme urbaine et organisation spatiale

Dans le but de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les constructions s'implanteront de façon parallèle au canal de Tancarville et aux rues Amérigo Vespucci et Général Chanzy, en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre l'utilisation des bords à quai et l'aménagement de circulations sécurisées pour les personnes le long de la rue Amérigo Vespucci.

On privilégiera, en complément d'une implantation au plus près du canal de Tancarville et des rues Amérigo Vespucci et Général Chanzy, une organisation perpendiculaire des constructions par rapport aux éléments précités. Ces dernières pourront s'organiser autour d'espaces centraux mutualisés (espace paysager, stationnement, stockage).

Desserte et organisation viaire

L'accès aux nouvelles activités se fera depuis les rues Général Chanzy et Amérigo Vespucci requalifiées. Ils seront mutualisés autant que possible.

Des cheminements doux, permettant la circulation confortable des piétons et des cyclistes, seront créés en partie sud des voiries précitées.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé le long de la rue des Chargeurs Réunis.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation économique
- Espace paysager à créer
- Principe d'alignement à respecter

Desserte et organisation viaire

- Voie à requalifier
- Liaison cyclable à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Alignement boisé à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.7 – Risques d'inondation à la submersion marine – **p.39**

Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UI – **p.152**
- Dispositions applicables à la zone UY – **p.186**

▶ Intégrer les OAP thématiques



▶ Annexes à consulter

Risque inondation

• Plans de Prévention des Risques Littoraux (PPRL)

Magasins Généraux LH15



Le Havre • Magasins Généraux

Les Magasins généraux témoignent de l'activité portuaire du XIXe siècle. Au nord, un ensemble de bâtiments de type dock se distingue, à proximité des docks Vauban, du centre des congrès, de la gare et de l'entrée de ville. Ce secteur, à la trame viaire peu structurée, est accidentogène et présente une forte fréquentation. Au sud, les docks patrimoniaux ont disparu au profit de bâtiments sans intérêt architectural particulier. La trame viaire y est peu développée. Aujourd'hui, l'ensemble du site est en mutation.

Objectifs

• Valoriser le caractère patrimonial des anciens docks de la partie nord
• Sécuriser les déplacements entre les docks Vauban et le cœur de quartier Brindeau ;
• Faire évoluer le site vers une programmation plus urbaine.







Contexte et enjeux

Rang armature
Ville centre

Type enveloppe
Agglomération

Surface
153 748 m²

Occupation actuelle
8 logements*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
- locaux d'activité*

Occupation actuelle
17 propriétaires

18 % de foncier public *
Région (1)
Commune (1)
Établissement public foncier (1)
Investisseur professionnel (2)
Propriété divisée en lot (6)
+ 3 autres

Risques et nuisances

- Risque d'inondation

PPRL
Zone de précaution
Zone bleu clair
Zone de précaution (2100)
Zone bleu clair hachuré
Zone spécifique
Zone à reglementation specifique

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

- Patrimoine bâti - L151-19 CU
  Ensemble cohérent
  Magasin généraux

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  6 stations de bus à moins de 300m

Réseaux

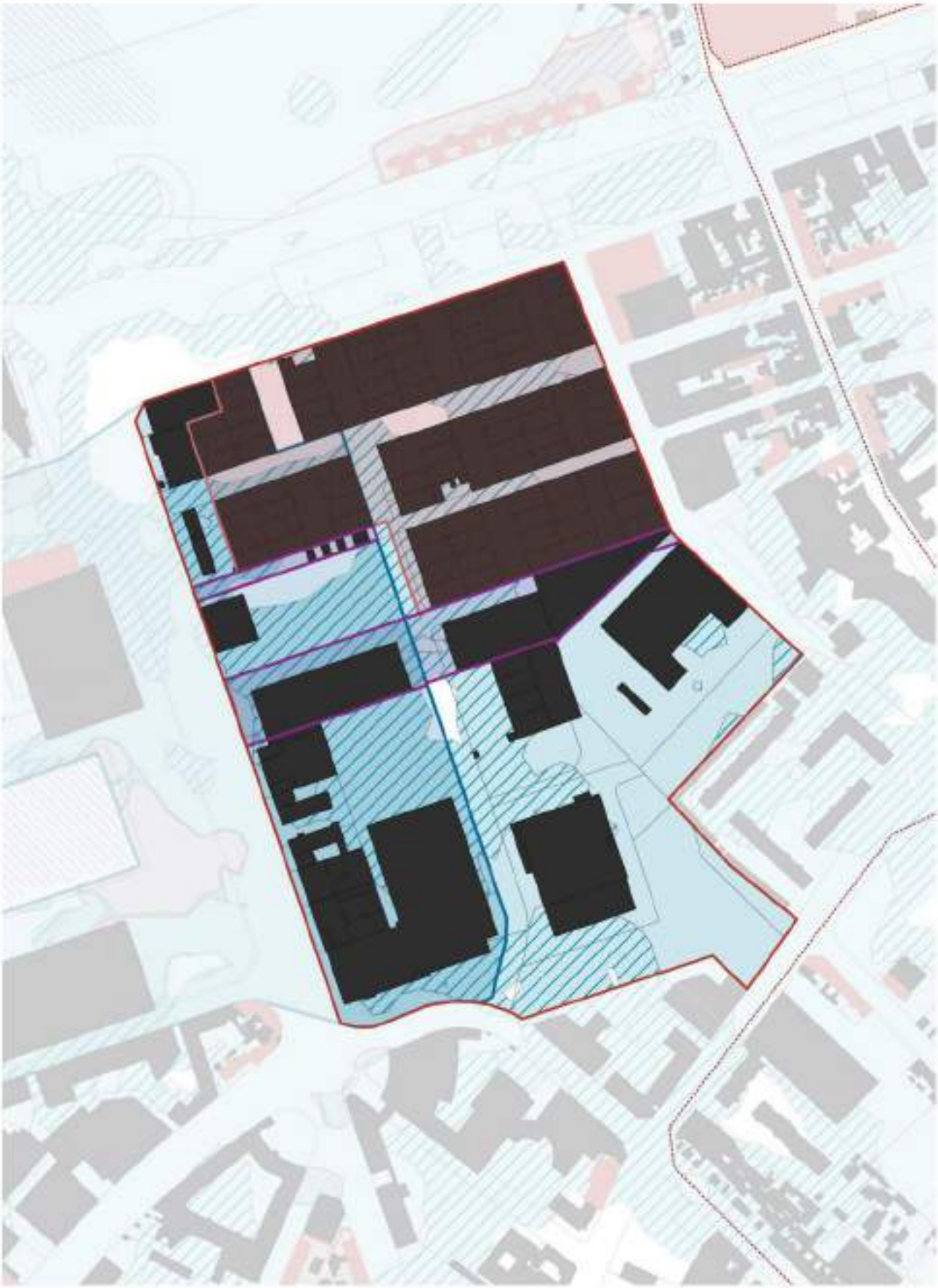
- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  Servitude

Emplacement réservé

- 2 emplacements réservés
  LH 25 - Voie publique
  LH 34 - Voie publique

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Le Havre • Magasins Généraux



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation mixte, destiné à l'accueil de commerces, activités de services et/ou activités tertiaires, équipements d'intérêt collectifs et services publics, ainsi que des logements.

Forme urbaine et organisation spatiale

Afin de valoriser patrimonialement le site dans son ensemble, la construction de bâtiments de types docks avec faîtage perpendiculaire à la rue Marceau sera privilégiée le long de la dite voie, constituant ainsi un front bâti respectant la marge de recul matérialisée sur le règlement graphique.

Une architecture résolument contemporaine est souhaitée sur ce site dans le cadre de projets neufs, des émergences ponctuelles sont possibles jusqu'à R+17.

Tous les projets devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la source autant que possible et la gestion sur site de ces eaux via des aménagements d'hydraulique douce.

L'ensemble urbain remarquable identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sera maintenu en suivant les prescriptions correspondantes du règlement écrit.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant rue Marceau sera maintenu et 5 accès seront créés :
• 2 accès sur la rue Marceau ;
• 2 accès sur la rue de Fleurus ;
• 1 accès sur la rue Ferrer.

La nouvelle trame viaire devra non seulement renforcer les liens, notamment pour les mobilités douces, entre les secteurs des docks/gare et le quartier Brindeau, mais encore accompagner le développement du site tout en respectant la trame viaire ancienne des docks. La trame donnera forme à des îlots.

Insertion paysagère et environnement

Un espace public sera aménagé au nord-ouest du lycée Jules Lecesne.

Un espace paysager sera aménagé en partie centrale de l'opération, entre la rue Marceau et le lycée Jules Lecesne. Il aura vocation, par son aménagement, à devenir un espace public fédérateur pour les riverains et les usagers du site. Il proposera des éléments de mobilier permettant des activités de jeux et/ou de détente.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'équipement
- Secteur à vocation non spécifiée
- Batiment à valoriser
- Espace public à créer ou à réaménager
- Espace paysager à créer
- Principe d'alignement à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver
- Voie à requalifier
- Voie à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.7 – Risques d'inondation à la submersion marine – **p.39**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.4 – Prescriptions associées aux ensembles cohérents – **p.54**

Ensemble cohérent
LH464

Emplacements reservés

8.1 – Emplacements reservés pour ouvrage public, voie publique, espace vert et continuité écologique – **p.61**

Emplacement(s) réservé(s)
LH07 - Voie publique
LH08 - Voie publique

Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UA – **p.98**
- Dispositions applicables à la zone UY – **p.186**

▶ Intégrer les OAP thématiques





▶ Annexes à consulter

Risque inondation

• Plans de Prévention des Risques Littoraux (PPRL)

Site Lebon sud LH16



Le Havre • Site Lebon sud

Situé à l'est du cours de la République, ce site occupe une position stratégique pour le développement du rayonnement universitaire du Havre. Sa proximité immédiate des équipements d'enseignement supérieur, de la gare et du tramway en font un lieu idéal pour accueillir des équipements liés à l'enseignement.

Objectifs

• Accueillir et développer des équipements liés à l'enseignement supérieur et au campus havrais.







Contexte et enjeux

Rang armature
Ville centre

Type enveloppe
Agglomération

Surface
50 010 m²

Occupation actuelle
22 logements*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
4 locaux d'activité*

Occupation actuelle
3 propriétaires

94 % de foncier public *
Commune (1)
Structure intercommunale (1)
Organisme de logement social (1)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation

PPRL
Zone de précaution
Zone bleu clair
Zone de précaution (2100)
Zone bleu clair hachuré

Biodiversité

Eau

- Milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides

Paysage et patrimoine

- Patrimoine bâti - L151-19 CU
  Élément bâti

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de tramway ou d'une gare
  Gare et 3 stations de tramway à moins de 500m
- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  6 stations de bus à moins de 300m

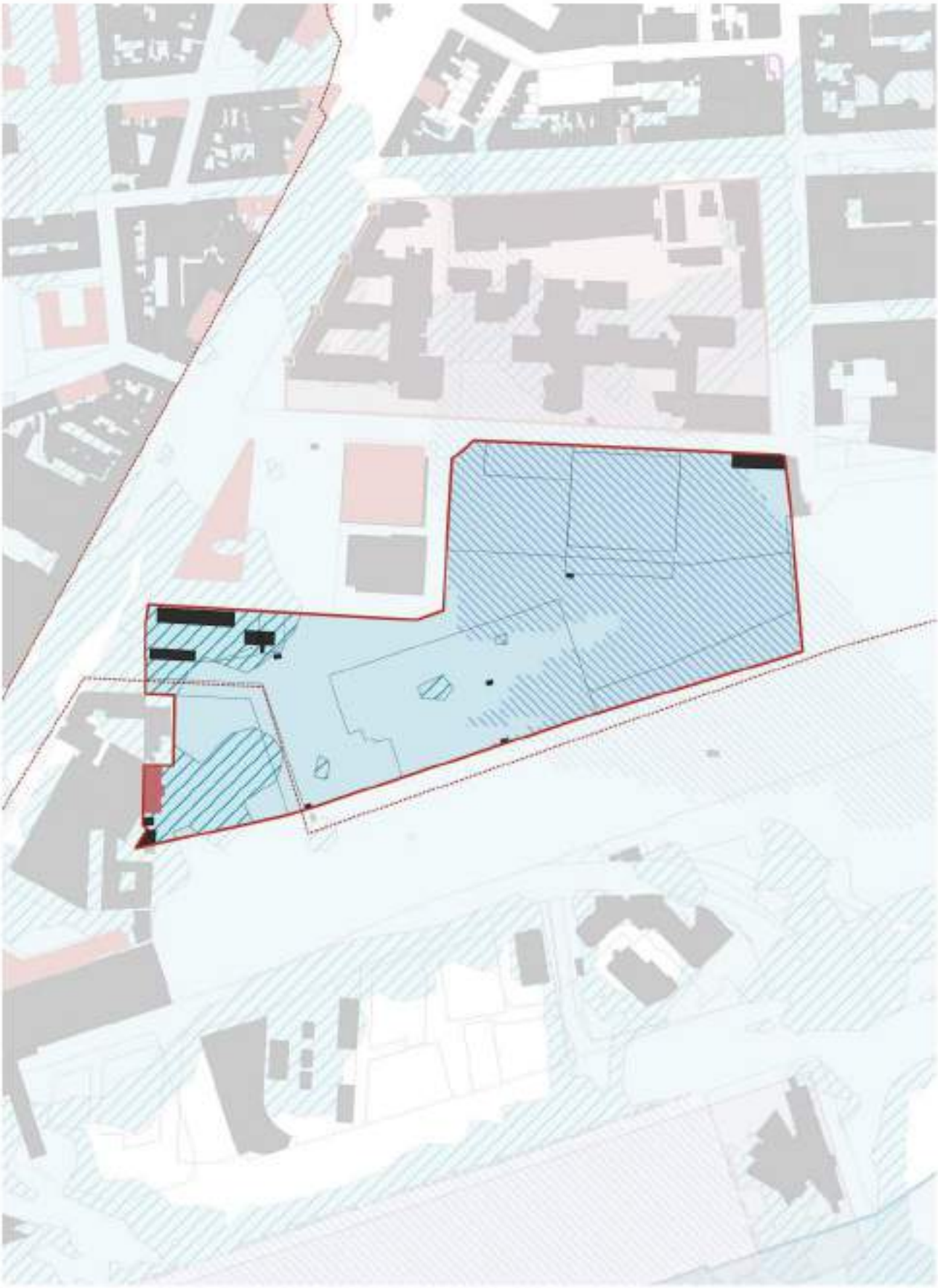
Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  Servitude

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Le Havre • Site Lebon sud



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, en particulier établissements d'enseignement supérieur et toute autre programmation complémentaire à l'activité étudiante.

Forme urbaine et organisation spatiale

Dans le but de dessiner un paysage urbain et de valoriser le foncier disponible, les constructions édifiées le long de la rue Philippe Lebon s'implanteront dans la continuité des façades de la bibliothèque universitaire et du bâtiment du campus Raphaël Mallard. Les constructions édifiées le long du Cours de la République s'implanteront de manière à préserver les espaces publics existants.

La construction identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sera maintenue en suivant les prescriptions correspondantes du règlement écrit.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé sur la rue Philippe Lebon et l'accès existant Cours de la République sera maintenu. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Elle reliera le Cours de la République à la rue Philippe Lebon. Elle pourra être complétée par une voirie cherchant à relier le secteur Boieldieu, à l'est du site, en passant sous le pont Jean-Jacques Rousseau. À défaut d'une réalisation immédiate, le projet réservera les emprises nécessaires pour un raccordement futur.

Insertion paysagère et environnement

Les espaces publics existants, sur la place Lebon et le long du Cours de la République seront maintenus et valorisés afin de renforcer la qualité du site et son caractère de campus universitaire. Une réflexion pourra être menée autour de la gestion d'un îlot de chaleur provoqué par le caractère minéral de ces aménagements.

Deux perspectives structurantes seront maintenues afin de conforter la lisibilité et la qualité urbaine de la place, coeur du campus :
• La première, entre la place Lebon et les voies ferrées au sud ;
• La seconde, entre l'URMA et la biblothèque universitaire.

Un espace paysager sera aménagé en partie sud de l'opération, à l'interface avec les voies ferrées. Il sera planté, laissé en pleine terre et libre de tout obstacle pour permettre le développement de la flore et le déplacement de la faune.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation spécifique
- Batiment à préserver ou à mettre en valeur
- Espace public à préserver et à valoriser
- Espace paysager à créer
- Principe d'alignement à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver
- Voie à créer
- Accroche fonctionnelle pour un développement de long terme

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Ouverture visuelle à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.7 – Risques d'inondation à la submersion marine – **p.39**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.1 – Prescriptions associées aux bâtiments remarquables – **p.49**

Élément(s) bâti(s)
LH681 - Niveau 3

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UA – **p.98**

▶ Intégrer les OAP thématiques



▶ Annexes à consulter

Risque inondation

• Plans de Prévention des Risques Littoraux (PPRL)

Danton LH17


Passage Arcel
Rue de Bitche
Rue Jules Tellier
Rue Bougainville
Rue Collard
Rue Dumé d'Aplemont
Impasse Liard
Rue Auguste Comte
Rue de Tourville
Rue Anatole France
Rue Raspail
Rue Lesueur
Rue Casimir Delavigne
Cours de la République
Rue Gabriel Péri
Rue Général Sarrail
Rue Michelet
Rue de Turenne
Rue d'Après Mannevillette
Place Danton
Place Danton
Rue de Suffren
Rue La Pérouse
Rue Bonnivet
Rue Masséna
Rue Handry
Rue Jules Lecesne
Boulevard de Strasbourg
Boulevard de Strasbourg

Le Havre • Danton

Le quartier Danton est un quartier ancien dense situé en Ville basse, à proximité du centre-ville, des équipements structurants et des bassins historiques. Il est une partie du Coeur métropolitain de la ville, et fait l'objet depuis une dizaine d'années d'une transformation urbaine de grande ampleur, engagée dans le sillage de la démolition de l'ancienne maison d'arrêt de Danton en 2012.

Le périmètre représenté dans cette OAP correspond à la zone du quartier soumise à l'aléa 2100 du risque de submersion marine, tel que modélisé dans le cadre des travaux d'élaboration du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Plaine alluviale Nord de l'Estuaire de la Seine (PANES) du Havre à Tancarville. Ce choix est justifié par la présence de tènements mutables dans l'ensemble de ce périmètre, et la volonté d'intégrer dans l'OAP des dispositions spécifiques portant sur la réduction de la vulnérabilité du quartier au risque de submersion marine et l'augmentation de sa résilience.

Le quartier Danton, par son histoire dans le développement de la ville, possède une réelle identité liée à la présence d'un patrimoine architectural d'intérêt et à une implantation urbaine caractéristiques du XIXème siècle.

Par ailleurs, ce quartier possède un potentiel urbain très fort, notamment grâce à :

• sa proximité avec de grands équipements structurants (gare SNCF à 300 m, Université...) ;

• sa proximité avec les commerces du centre-ville et des Docks Vauban ;

• la présence des lignes A et B du tramway - station « Gare », « Université » et « Palais de Justice » dans un rayon de 400 m ;

• une desserte importante par le réseau de bus urbains : les lignes 3, 5, 6, 8 et 9 desservent l'arrêt « Gares » ;

• la présence d'un foncier mutable important ;

• la présence de nombreux équipements culturels (théâtre, cinéma d'art et d'essais, etc.), scolaires (collèges), sportifs (gymnase, piscine),et autres équipements municipaux (Pôle Simone Veil; CROUS,...) à proximité immédiate.

Objectifs

Dans la partie sud du périmètre de l'OAP, le projet Danton s'est s'inscrit dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), institué par la loi« Mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion» du 25 mars 2009. Le projet a été pensé dans la continuité de la démolition de l'ancienne prison avec une volonté forte d'ouvrir ce quartier sur son environnement urbain. Un important travail de concertation participative mené avec les habitants du quartier a permis d'aboutir à des principes d'aménagement.

Depuis, près de 1000 logements surd ifférents ilotsont été ou seront prochainement livrés. Les espaces publics autour de la place Danton ont été requalifiés, des îlots ont été dédensifiés et ouverts. Aujourd'hui, un potentiel de foncier mutable est toujours présent dans le quartier, ce qui laisse à penser que de nouvelles constructions verront le jour dans les années futures. Leur conception permettra de tenir compte du risque de submersion marine en contribuant à réduire la vulnérabilité du quartier à ce risque, et à augmenter sa résilience.Les évolutions sur constructions existantes devront également poursuivre ces objectifs.

Cette réduction de la vulnérabilité, déjà engagée au travers des aménagements et constructions réalisés, va donc se poursuivre dans le temps grâce à cette OAP, ce qui permettra d'activer les dérogations offertes par le règlement du PPRL-PANES en présence d'une «opération de renouvellement urbain réduisant la vulnérabilité au risque de submersion marine». Par principe, dans ces opérations, les constructions ne sont pas interdites mais autorisées sous prescriptions, comme dans la zone bleu clair. Par exemple, le respect de cette OAP permettra de lever les freins à la construction de logements dans la zone bleu foncé du périmètre de l'OAP Danton.

Contexte et enjeux

Rang armature
Ville centre

Type enveloppe
Agglomération

Surface
332 478 m²

Occupation actuelle
4939 logements*
195 logements vacants depuis 2 ans ou plus
- locaux d'activité*

Occupation actuelle
18 % de foncier public *
Commune (1)
État (1)
Région (1)
Propriété divisée en lot (2)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation

PPRL
Zone de précaution
Zone bleu clair
Zone de précaution (2100)
Zone bleu clair hachuré
Zone de danger (modéré)
Zone bleu foncé
Zone de danger (fort)
Zone rouge clair

- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

- Arbre remarquable à préserver - L151-23 CU

Eau

Paysage et patrimoine

- Site de présomption archéologique
- Parc et jardin - L151-19 CU
- Patrimoine bâti - L151-19 CU
  Élément bâti
  Ensemble cohérent

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de tramway ou d'une gare
  Gare et 4 stations de tramway à moins de 500m
- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  12 stations de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Dispositions relative au schéma

Principe d'organisation des formes urbaines

Sur certains axes, les opérations de renouvellement urbain prévoient la reconstitution d'un front bâti représenté sur la partie graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation. Les formes urbaines projetées visent à redéfinir le traitement entre les espaces publics et privés et à apporter un signal sur le renouvellement urbain du quartier en proposant des hauteurs supérieures à celles du bâti existant.

• Alternance de pleins et de vides de part et d'autre de la rue Massena : le projet prévoit la construction de logements collectifs de part et d'autre de la rue Massena, parallèle à la rue Jules Lecesne. Les bâtiments au nord jouxteront l'espace public majeur au cœur du quartier. Afin de préserver et optimiser les vues depuis les logements et l'espace public, une implantation

• en peigne », alternant les pleins et les vides est prévue entre les ilôts situés au nord de la rue et ceux situés au sud. Par ailleurs, leurshauteurs varient de 5 à 7 niveaux afin de jouer avec les décrochés et les variationsvolumétriques, évitant ainsi d'avoir un front urbain trop compact.

• Le long de la rue Michelet, le front bâti est discontinu afin d'augmenter le sentiment d'ouverture depuis l'espace public sur l'intérieur des îlots. La perspective depuis la rue Massena débouche ainsi sur un « vide » laissant apparaître le jardin planté en cœur d'îlot. Au fond de la parcelle, une bande de logements individuels se développe le long de la limite mitoyenne avec le 99, rue Jules Lecesne. Des jeux de volumes en hauteur permettent d'aménager les espaces extérieurs. La hauteur des bâtiments prévue est de 4 niveaux au dessus du rez-de-chaussée avec ponctuellement des possibilités d'extension dans la limite des hauteurs autorisées.

Principe d'aménagement des espaces publics

• Requalification de la voirie et réflexion sur le stationnement : les traitements proposés devront favoriser les modes doux (piétons et vélos) en améliorant le confort d'usage et la sécurité des espaces publics et en organisant un partage équitable de la rue. Par ailleurs, une réflexion sera apportée sur les possibilités de mutualisation des espaces de stationnement affectés à différents usages : résidentiel, commerces, équipements ... Le projet prévoit également de renforcer la présence du végétal sur les voies requalifiées.

Principe d'ouverture du quartier sur son environnement urbain

• Création d'un prolongement de la rue Bonnivet: la rue Bonnivet sera prolongée jusqu'à la rue Lesueur grâce à la démolition du gymnase situé au sud du C.E.S. Joliot Curie.

Tous les projets devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la source et la gestion sur site de ces eaux dans les principes d'hydraulique douce.

Dispositions en faveur d'une reduction de la vulnérabilité du quartier au risque de submersion marine

Le quartier Danton est soumis au risque d'inondation par submersion marine, tel que modélisé dans le cadre des travaux d'élaboration du PPRL PANES. Cela est vrai pour le scénario 1 (aléa de référence avec rupture partielle des ouvrages de protection),comme pour le scénario 2 (aléa de référence prenant compte du changement climatique à l'horizon 2100, c'est-à-dire une élévation du niveau marin de 60 cm, avec rupture partielle des ouvrages de protection). La hauteur d'eau de l'aléa 2100 dans le quartier Danton se situe majoritairement entre 1 et 1,5 m.

Depuis la démolition de l'ancienne maison d'arrêt en 2012, le quartier Danton a fait l'objet d'une transformation urbaine d'ampleur pour une amélioration durable du cadre de vie (ouvertures d'îlots denses, élargissement ,requalification, meilleure accessibilité et verdissement des espaces publics), le développement d'une l'offre d'équipements de proximité, le traitement de l'habitat ancien dégradé, et l'accroissement de offre de logements neufs.

La ville du Havre a pu établir dans une étude réalisée en 2023 le caractère résilient au risque de submersion marine de ce projet d'ensemble. Le respect des orientations ci-après permettra de poursuivre dans le temps la réduction de la vulnérabilité du quartier au risque de submersion

marine, par notamment :

• La réduction de l'exposition à l'aléa submersion marine ;

• Un retour à la normale facilité ;

• Une réduction des enjeux exposés (personnes, biens, environnement).

Ces orientations ne se substituent pas au respect du règlement du PPRL PANES qui s'applique dans tous les cas.

Dispositions relatives aux projets de construction neuve et d'aménagement d'espaces publics

Les projets de construction neuve exposés à l'aléa submersion marine sontrèglementés dans le cadre du PPRL PANES. Ils doivent dans ce cadre assurer la sécurité des biens et des personnes, la réduction des dommages et un retour rapide à la normale.

En complément, les orientations suivantes s'appliquent :

• Privilégier des opérations de renouvellement urbain portant sur des terrains traversants à l'échelle d'un ilot, afin d'ouvrir de nouvelles voies de circulation de l'eau, et ainsi améliorer le fonctionnement hydraulique du quartier ;

• Rechercher la transparence hydraulique à toutes les échelles : îlot, tènement, parcelle, bâtiment, etc. Lorsque le projet porte sur une ou plusieurs parcelles traversantes, c'est-à-dire permettant de relier deux voies, la circulation de l'eau entre ces voies devra être assurée. De même, lorsque cela est possible, il est souhaité que les clôtures existantes gênant le libre écoulement soient remplacées par des clôtures laissant l'eau s'écouler.

L'absence d'impact ou l'impact positif du projet sur l'aléa submersion marine pourra être démontré en cas de renouvellement urbain et devra l'être en cas de projet de construction neuve sur un terrain non construit.

• Tendre vers une limitation de l'occupation du sol faisant obstacle à l'eau, par exemple en assainissant les coeurs d'îlots, et le maintien ou la création d'un maximum d'espaces extérieurs perméables, y compris par le biais éventuel d'une désimperméabilisation ;

• Privilégier un déplacement hors aléa ou en zone d'aléa moindre des activités sensibles, au sens du PPRL-PANES

Dispositions en faveur d'une réduction de la vulnérabilité du quartier au risque de submersion marine

Dispositions relatives aux projets de réhabilitation du bâti existant

La réhabilitation du bâti existant exposé à l'aléa submersion marine fait l'objet de règles précises et s'appliquant en termes de conformité dans le cadre du PPRL PANES. Elles visent notamment la sécurité des biens et des personnes, la réduction des dommages, et un retour rapide à la normale.

En complément, et dans tous les cas, toute intervention sur le rez-de-chaussée d'un bâtiment existant soumis à l'aléa, devra tenir compte du risque de submersion marine, et s'inscrire dans les objectifs du PPRL PANES. La réduction de la vulnérabilité des biens et la sécurité des personnes devra systématiquement être recherchée (ex: protection des ouvrants contre les entrées d'eau, accès à un espace refuge, évolution des logements exposés à l'aléa en rez-de-chaussée vers d'autres fonctions,etc.).

La réhabilitation du bâti existant exposé à l'aléa submersion marine est l'occasion d'un partage actif de la culture du risque avec les occupants notamment.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Principe d'alignement bâti
- Alternance entre émergences bâties (4 à 7 niveaux) et niveaux en rez-de-chaussée - Percées visuelles entre espaces publics et privés
- Jeux de volume en hauteur de 3 à 4 niveaux et très ponctuellement à 5 niveaux
- Espaces extérieurs en pleine terre

Ouverture du quartier sur son environnement

- Voie à créer

Résilience du quartier au risque de submersion marine

- Transparence hydraulique à maintenir et/ou à créer
- Recherche d'une réduction de l'occupation du sol faisant obstacle à l'eau ou d'une baisse de la vulnérabilité des bâtiments existants
- Recherche d'une désimperméabilisation ou du maintien des espaces végétalisés

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**
1.7 – Risques d'inondation à la submersion marine – **p.39**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.1 – Prescriptions associées aux bâtiments remarquables – **p.49**

Élément(s) bâti(s)
106 éléments bâtis identifiés

4.2 – Prescriptions associées aux parcs et jardins – **p.50**
4.4 – Prescriptions associées aux ensembles cohérents – **p.54**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.5 – Prescriptions associées aux arbres remarquables – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UA – **p.98**

▶ Intégrer les OAP thématiques





▶ Annexes à consulter

Risque inondation

• Plans de Prévention des Risques Littoraux (PPRL)

Flaubert LH18



Le Havre • Flaubert

Le site de l'hôpital Flaubert s'est structuré autour de bâtiments du XIXe siècle et d'ajouts contemporains répondant à l'évolution des besoins. Son aménagement, contraint par la topographie pentue et les circulations fonctionnelles, a modifié sa morphologie, accentuée par des démolitions récentes altérant symétrie et unité architecturale. La cour carrée principale, accessible depuis la rue Gustave Flaubert, est bordée de bâtiments historiques, dont « La Communauté » (1770). Situé sur la Costière, le site bénéficie d'un cadre arboré, d'une riche biodiversité et de panoramas exceptionnels sur la mer.

Objectifs

• Préserver le patrimoine historique du XIXème siècle ;
• Assurer la continuité écologique issue des séquences végétales du coteau ;
• Préserver les vues montantes et descendantes et les liens entre la Costière et la ville ;
• Désenclaver le site dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble.







Contexte et enjeux

Rang armature
Ville centre

Type enveloppe
Agglomération

Surface
56 212 m²

Occupation actuelle
57 logements*
1 logement vacant depuis 2 ans ou plus
4 locaux d'activité*

Occupation actuelle
3 propriétaires

0 % de foncier public *
Promoteur (1)
Propriété divisée en lot (1)
Établissement de santé (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Trame verte et bleue
  Corridor écologique
  Éléments de corridor boisé
- Espace boisé classé

Eau

Paysage et patrimoine

- Abords de monuments historiques
  1 monument concerné
- Patrimoine bâti - L151-19 CU
  Élément bâti

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de tramway ou d'une gare
  Gare à moins de 500m
- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  7 stations de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  Servitude

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation mixte séparé en deux parties distinctes :
• deux secteurs destinés à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs à l'ouest et au sud ;
• un secteur destiné à l'accueil d'activités en lien avec le domaine médical et de bureaux sur le reste du site.

Dans le secteur dédié à la construction de logements intermédiaires et/ou collectifs, le projet proposera la création de 250 nouveaux logements environ.

Forme urbaine et organisation spatiale

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon parallèle à la pente en suivant les orientations définies dans l'OAP thématique « Projets de qualité ».

Dans le but de préserver la qualité patrimoniale du site, les constructions situées en périphérie de la cour carré, au sud du bâtiment principal de l'hôtipal, respecteront un alignement des façades cohérent avec les alignements des bâtiments historiques.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants seront maintenus et deux accès seront créés, un sur la rue du Docteur Vigné et un sur la rue Gustave Flaubert en privilégiant une ouverture vers la place Thiers. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

Deux cheminements doux, permettant a minima la circulation sécurisée des piétons et des cyclistes seront créés. Le premier reliera la rue Saint-Michel à la rue Docteur le Nouëne. Le second reliera la rue Saint-Michel à la rue Gustave Flaubert en empruntant l'espace paysager aménagé.

Insertion paysagère et environnement

Au moins deux ouvertures visuelles seront maintenues :
• sur le bâtiment central de l'hôpital depuis la rue Gustave Flaubert ;
• sur la ville basse depuis la voirie de dessertes internes en cœur d'opération.

Un espace paysager sera aménagé le long de la rue Docteur Vigné. Il sera planté et accueillera des dispositifs susceptibles de gérer les eaux pluviales.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Secteur à vocation spécifique
- Batiment à préserver ou à mettre en valeur
- Batiment à valoriser
- Espace paysager à préserver ou à mettre en valeur
- Espace paysager à créer
- Principe d'alignement à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver
- Cheminement doux à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Ouverture visuelle à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.1 – Prescriptions associées aux bâtiments remarquables – **p.49**

Élément(s) bâti(s)
LH499 - Niveau 3

Espaces boisés classés - L113-1, L113-2 et L121-27 CU

6 – Prescriptions associées aux espaces boisés classés – **p.59**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**
• Dispositions applicables à la zone UCO – **p.117**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Strasbourg-Fratacci LH19



Le Havre • Strasbourg-Fratacci

Construite dans les années 70 sur d'anciennes casernes militaires, cette ancienne cité administrative comprenait plusieurs bâtiments de bureaux, dont une tour de 14 niveaux, et des parkings sous dalle. En mutation, elle a vu le départ de la CPAM et de la CAF, libérant une emprise significative. Bordé par trois axes majeurs et proche du pôle des gares, le site bénéficie d'une forte visibilité en entrée de ville. Il offre un potentiel stratégique pour des projets Une nouvelle dynamique s'amorce avec un hôtel et une tour de 17 étages à programme mixte sur son flanc Est.

Objectifs

• Structurer la mutation d'un site stratégique et d'une grande visibilité au sein du cœur métropolitain







Contexte et enjeux

Rang armature
Ville centre

Type enveloppe
Agglomération

Surface
16 074 m²

Occupation actuelle
2 logements*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
8 locaux d'activité*

Occupation actuelle
5 propriétaires

44 % de foncier public *
État (2)
Promoteur (1)
Propriété divisée en lot (1)
Établissement de santé (1)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation

PPRL
Zone de précaution
Zone bleu clair
Zone de précaution (2100)
Zone bleu clair hachuré

Biodiversité

- Arbre remarquable à préserver - L151-23 CU

Eau

Paysage et patrimoine

- Site de présomption archéologique
- Patrimoine bâti - L151-19 CU
  Élément bâti

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

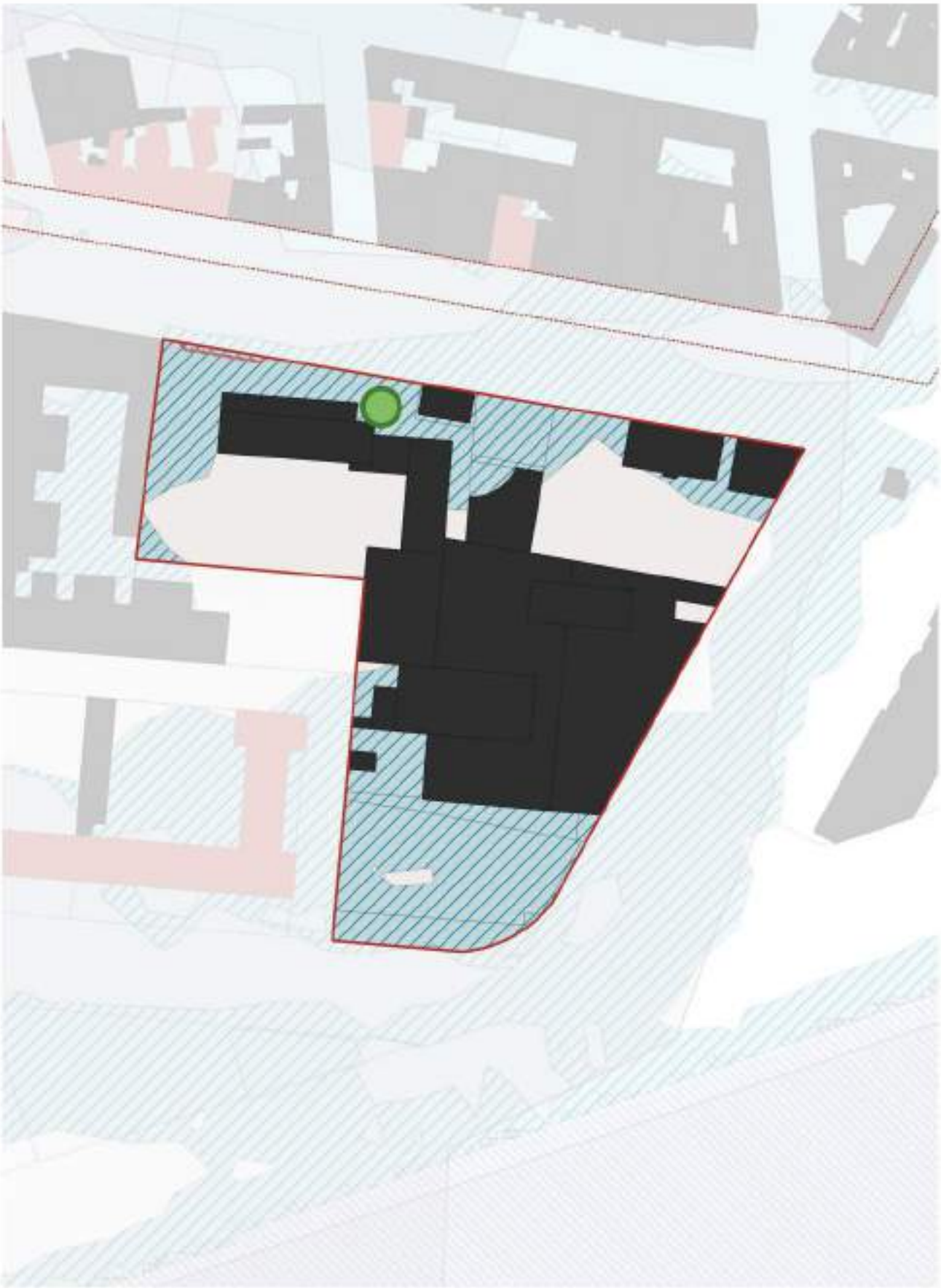
- Proximité d'un arrêt de tramway ou d'une gare
  Gare et 2 stations de tramway à moins de 500m
- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  7 stations de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation mixte, destiné à l'accueil de commerces, activités de services et/ou activités tertiaires, équipements d'intérêt collectifs et services publics, ainsi que 125 nouveaux logements envrion.

Pour chacun des tènements défini de part et d'autre de la voie piétonne centrale, un maximum de 50 % de la surface totale sera dédiée à l'accueil de logements et/ou d'hébergements.

Forme urbaine et organisation spatiale

Afin de dessiner un paysage plus urbain, les nouvelles constructions s'implanteront au plus près du cours Commandant Fratacci et du boulevard de Strasbourg. Elle veilleront à offrir des discontinuités permettant des vues vers les cœurs d'îlots.

Les nouvelles constructions observeront un recul vis-à-vis du commissariat de police situé à l'ouest du secteur.

La construction identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sera maintenue en suivant les prescriptions correspondantes du règlement écrit.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé sur la rue Alexandre Durand.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation sécurisée des piétons et des cyclistes sera créé. Il reliera la rue Alexandre Durand au Boulevard de Strasbourg.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé au nord de l'opération, le long du Boulevard de Strasbourg.

L'arbre remarquable identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de cet arbre est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la construction des édifices.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation spécifique
- Batiment à valoriser
- Espace paysager à créer
- Principe d'alignement à respecter
- Recul à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Cheminement doux à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Arbre remarquable à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.7 – Risques d'inondation à la submersion marine – **p.39**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.1 – Prescriptions associées aux bâtiments remarquables – **p.49**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.5 – Prescriptions associées aux arbres remarquables – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UA – **p.98**

▶ Intégrer les OAP thématiques





▶ Annexes à consulter

Risque inondation

• Plans de Prévention des Risques Littoraux (PPRL)

Citadelle LH20



Le Havre • Citadelle

Le secteur se situe en plein centre du cœur métropolitain de l'agglomération havraise. Il occupe une position stratégique, à la croisée de la ville et du domaine portuaire, du centre reconstruit et du campus universitaire. Ceinturé par des bassins, le site accueille des activités tertiaires, des équipements culturels, sportifs, universitaires et le siège de la direction territoriale d'HAROPA. Ce secteur d'interface est concerné par le risque de submersion et se trouve à l'interface du bien Unesco. Une attention particulière doit être observée par les futurs projets pour maintenir et préserver la valeur universelle exceptionnelle (VUE) du centre reconstruit, particulièrement dans sa dimension paysagère. Il s'agira de préserver les perspectives majeures et la visibilité des émergences bâties du plan initial de la Reconstruction, notamment celles des axes de composition. Il s'agit également de favoriser toutes les démarches (dialogue en amont, information du centre du patrimoine mondial, évaluations d'impacts sur le patrimoine, etc.) permettant la qualité et l'insertion paysagère des projets dans la zone tampon et, au-delà, à l'échelle du cadre plus large, dans le respect de la valeur universelle exceptionnelle et de la préservation des attributs du centre reconstruit. C'est un secteur à enjeux pour la ville du Havre et pour HAROPA qui souhaitent, par un développement d'ensemble du site, affirmer la dimension urbaine et tertiaire du secteur.

Objectifs

• Aménager l'interface ville-port
• Intégrer la Citadelle dans les parcours métropolitains
• Préserver les qualités patrimoniales et portuaires du site
• Adapter le projet au risque submersion



Contexte et enjeux

Rang armature
Ville centre

Type enveloppe
Agglomération

Surface
160 683 m²

Occupation actuelle
1 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
24 locaux d'activité*

Occupation actuelle
4 propriétaires

54 % de foncier public *
État (1)
Structure fluvial ou maritime (1)
Propriété divisée en lot (1)
Société civile à vocation immobilière (1)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation

PPRL
Zone de précaution
Zone bleu clair
Zone orange clair
Zone de précaution (2100)
Zone bleu clair hachuré
Zone de danger (modéré)
Zone bleu foncé
Zone orange foncé
Zone de danger (fort)
Zone rouge clair
Zone marron
Zone spécifique
Zone à reglementation specifique

- Site pollué
  Présence avérée de pollution - Site Basol

Biodiversité

- Bassin - L151-23 CU

Eau

- Milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides

Loi littoral

Agriculture

Paysage et patrimoine

- UNESCO
  Périmètre zone tampon
- Site Patrimonial Remarquable
- Site de présomption archéologique
- Abords de monuments historiques
  16 monuments concernés
- Patrimoine bâti - L151-19 CU
  Élément bâti

Mobilité

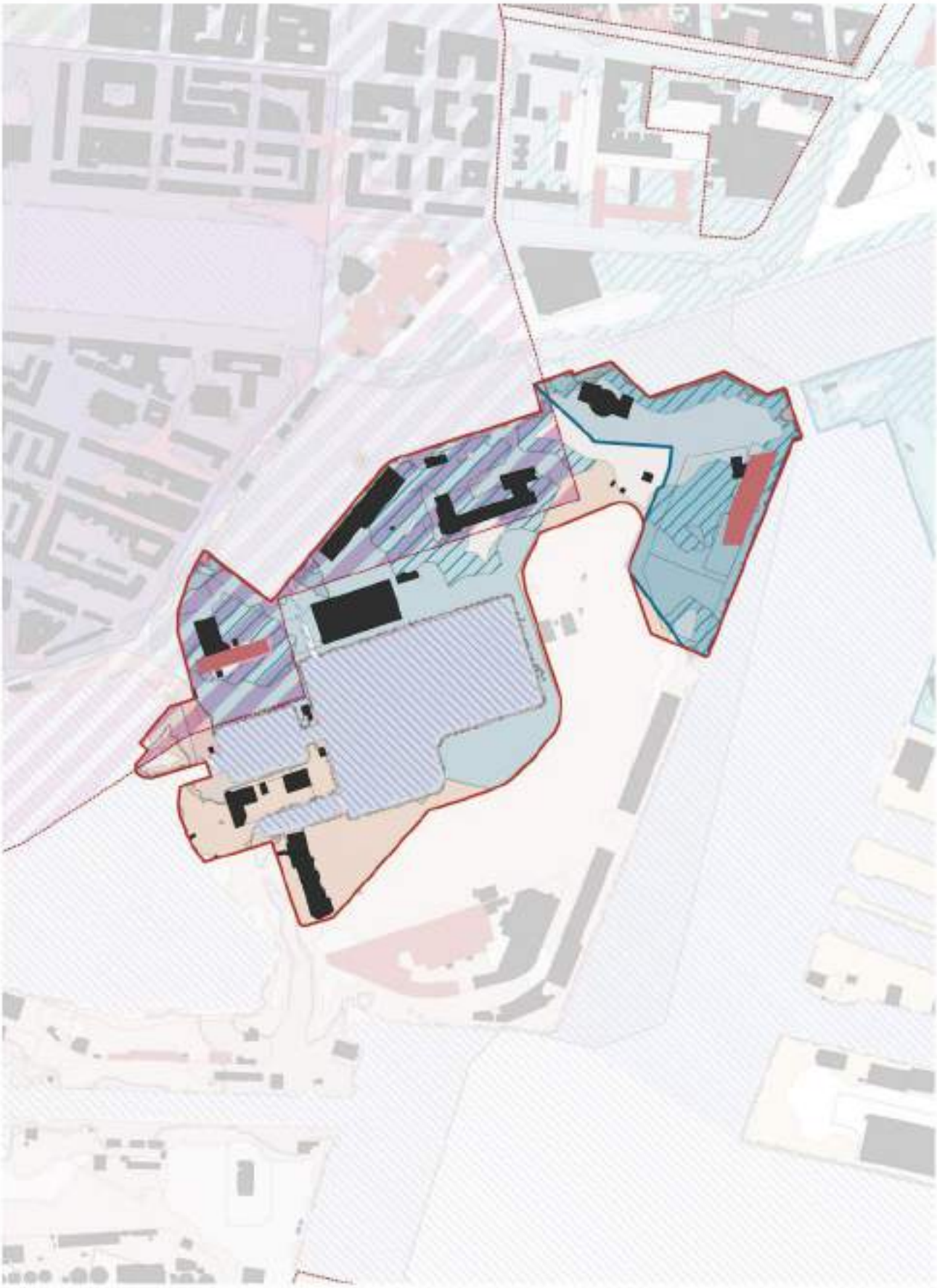
- Proximité d'un arrêt de tramway ou d'une gare
  Gare et 2 stations de tramway à moins de 500m
- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  7 stations de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Servitude
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation portuaire, maritime et tertiaire, destiné à l'accueil de commerces, activités de services et/ou activités tertiaires ainsi que d'équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Forme urbaine et organisation spatiale

Les nouvelles constructions favoriseront des volumétries composées d'un socle, dont la hauteur ne pourra excéder R+2 et d'émergences qui ne pourront pas déborder sur les bassins.

Dans le but de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les nouvelles constructions s'implanteront de façon parallèle aux bassins, en respectant les alignements des constructions voisines existantes (salle omnisport et bâtiment tertiaire).

Le long des bassins, le socle des constructions présentera un recul minimal de 5 m par rapport au quai.

Les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme seront maintenues en suivant les prescriptions correspondantes du règlement écrit.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants seront maintenus. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

La chaussée Lamandé pourra être dévoyée pour passer au sud du bâtiment tertiaire. Reliant le quai casimir Delavigne, l'avenue Vauban et le quai Frissard, elle sera traitée sous la forme d'une voie à double sens compatibles avec le trafic poids lourd. Ses abords pourront être aménagés comme un mail paysager susceptible de sécuriser les déplacements des piétons et des cyclistes.

Le stationnement s'effectuera préférentiellement au sein des lots et/ou des emprises d'implantation des projets. En cas d'aménagement de stationnement en surface on veillera à dissimuler autant que possible la vue des véhicules depuis l'espace public, par les constructions et/ou des alignements végétaux. Dans ce cas, ils présenteront des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Un cheminement doux, permettant la circulation confortable des piétons et des cyclistes, reliera le mail central au bassin de la Barre.

Trois passerelles pourront être aménagées :
• Sur le bassin Vauban, elle relierait le quai Frissard au quai Colbert, dans le prolongement du cours de la République ;
• Sur le bassin de la Citadelle, elle relierait le quai de Norvège au quai de Cadix ;
• Sur le bassin de la Barre, elle relierait la chaussée Lamandée au quai Casimir Delavigne.

Insertion paysagère et environnement

Deux perspectives structurantes seront maintenues :
• entre l'ENSM et le cour de la République / quai Frissard ;
• entre le bassin de la Citadelle et le bassin Paul Vatine.

En cas de requalification de la chaussée Lamandé, cette dernière proposera des espaces paysagers plantés dès que la configuration spatiale le permet.

Le jardin japonais sera préférentiellement intégré dans un aménagement paysager plus large.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation spécifique
- Batiment à préserver ou à mettre en valeur
- Espace paysager à préserver ou à mettre en valeur
- Principe d'alignement à respecter
- Recul à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès routier à conserver
- Voie à requalifier
- Voie à créer
- Accroche douce pour un développement de long terme

Insertion paysagère et environnementale

- Ouverture visuel à préserver
- Traitement végétal des voies à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.7 – Risques d'inondation à la submersion marine – **p.39**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.1 – Prescriptions associées aux bâtiments remarquables – **p.49**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UA – **p.98**
- Dispositions applicables à la zone UI – **p.152**

▶ Intégrer les OAP thématiques



▶ Annexes à consulter

Sites Patrimoniaux Remarquables

• SPR Le Havre

Risque inondation

• Plans de Prévention des Risques Littoraux (PPRL)

Entrée nord LH21



Le Havre / Octeville-sur-Mer • Entrée nord

Le secteur se situe à l'entrée nord de la commune du Havre, à proximité de l'aéroport Le Havre-Octeville. Il se compose des franges sud de la RD 6382, en lien avec le pôle médical du Havre Plateau et des abords de la RD 940 (rue Louis Blériot). Il propose un paysage ouvert, composé d'espaces enherbés et d'une casse automobile implantées au voisinage du hameau du Quesné. C'est un secteur à enjeu pour la commune qui souhaite affirmer la dimension urbaine et économique du secteur en aménegeant les espaces libres et en accueillant de nouvelles activités cohérentes avec leurs voisinages immédiat.

Objectifs

• Aménager une entrée de ville urbaine
• Accueillir de nouvelles activités économiques







Contexte et enjeux

Rang armature
Ville centre / Pôle structurant

Type enveloppe
Agglomération

Surface
39 494 m²

Occupation actuelle
1 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
3 locaux d'activité*

Occupation actuelle
4 propriétaires

23 % de foncier public *
Commune (1)
Personne physique (2)
Société civile à vocation immobilière (1)

Risques et nuisances

- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

- Trame verte et bleue
  Corridor écologique
  Milieu ouvert

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Desserte réseau limitée
- Réseau d'assainissement
  Desserte réseau limitée

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Le Havre / Octeville-sur-Mer • Entrée nord



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation économique et d'équipements divisé en deux zones distinctes :
• un secteur au sud de la RD 6382, destiné à l'accueil d'activités en lien avec le domaine médical et de bureaux ;
• un secteur à proximité du rond-point de l'aéroport, destiné à l'accueil de bureaux et d'activités de services.

Forme urbaine et organisation spatiale

Dans le but de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les constructions s'implanteront au plus près des rues Louis Blériot et de la RD 6382, en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de ces espaces.

Dans le secteur destiné à l'accueil d'activités en lien avec le domaine médical et de bureaux on privilégiera une organisation perpendiculaire des constructions par rapport à la RD 6382. Ces dernières pourront s'organiser autour d'espaces centraux mutualisés (espace paysager, stationnement, stockage).

Desserte et organisation viaire

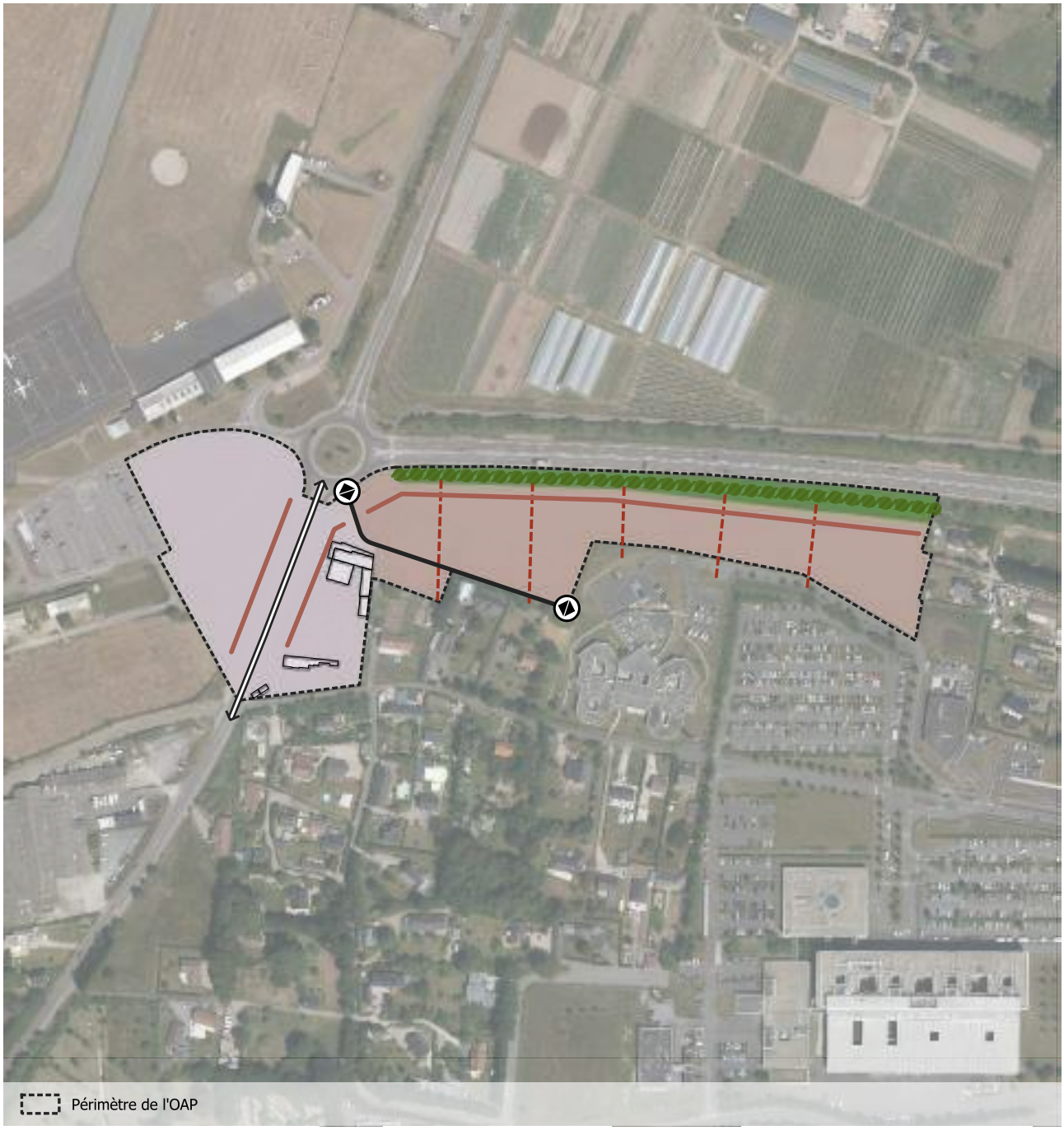
Deux accès seront créés, le premier sur le rond-point de l'aéroport et le second sur la rue René Duvauchelle.

La voirie interne sera traitée sous la forme d'une voie à double sens compatible avec le trafic poids lourd, satisfaisant aux caractéristiques techniques demandées par le service voirie de la collectivité compétente en prévision de sa rétrocession. Elle reliera le rond-point de l'aéroport à la rue René Duvauchelle.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé le long de la RD 6382. Il sera planté, laissé en pleine terre et libre de tout obstacle pour permettre le développement de la flore et le déplacement de la faune.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation économique
- Secteur à vocation économique et d'équipement
- Espace paysager à préserver ou à mettre en valeur
- Principe d'alignement à respecter
- Orientation préférentielle des façades principales

Desserte et organisation viaire

- Accès routier à créer
- Voie à requalifier
- Voie à créer

Insertion paysagère et environnementale

- Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UY – **p.186**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUY – **p.233**

▶ Intégrer les OAP thématiques



Le Havre / Octeville-sur-Mer • Entrée nord

Le Grand Hameau LH22



Le Havre • Le Grand Hameau

Dernière extension urbaine du Havre, le quartier du Grand Hameau constitue une transition entre ville et campagne, mêlant différentes densités bâties et aménagements paysagers. Situé en entrée nord de ville, entre Bléville et le plateau naturel de Dollemard, il s'inscrit dans un territoire en mutation marqué par l'arrivée du tramway, la zone d'activités « Le Havre Plateau » et le Parc des Falaises. Son urbanisation, amorcée en 2006 sur 28 hectares, est presque achevée au sud de l'Avenue du Grand Hameau. Au nord, 7,5 hectares agricoles restent à urbaniser, avec 200 logements intégrant la notion d'interface ville-campagne.

Objectifs

• Proposer un projet d'interface entre la ville et la campagne.
• Favoriser la place des piétons et des cyclistes dans le maillage viaire
• Composer avec la déclivité et talus existants sur le site, pour l'implantation des construction et la gestion des ruissellements







Contexte et enjeux

Rang armature
Ville centre

Type enveloppe
Agglomération

Surface
69 769 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire
100 % de foncier public *
Commune (1)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation
  PPRi
  Ruissellement
  Zone vert clair
- Risque d'érosion
- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

- Trame verte et bleue
  Corridor écologique

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  3 stations de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 30 logements / ha, soit 200 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Les constructions privilégieront l'orientation sud et chercheront à être préservées des vents dominants.

La végétalisation des toitures terrasses est privilégiée lorsqu'elles peuvent être vues depuis un autre immeuble.

Desserte et organisation viaire

Deux accès seront créés sur l'avenue du Grand Hameau. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

Les solutions de dessertes internes s'inspireront des aménagements réalisés dans le reste du quartier. Elles veilleront à garantir un juste dimensionnement des voiries et la sécurisation des déplacements doux.

Le stationnement s'effectuera préférentiellement au sein des constructions. En cas d'aménagement de stationnement en surface on veillera à dissimuler autant que possible la vue des véhicules depuis l'espace public, par les constructions et/ou des alignements végétaux. Dans ce cas, ils présenteront des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons et des cyclistes, reliera l'avenue du Grand Hameau au cimetière de Bléville au nord de l'opération.

Insertion paysagère et environnement

Des espaces paysagers, pensés autour de la trame viaire interne, seront aménagés. Ils proposeront des éléments de mobilier propices aux activités de loisirs et/ou de détente. Il accueilleront un ou plusieurs espaces de récupération des eaux pluviales, préférentiellement des mares, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Espace public à créer ou à réaménager
- Espace paysager à créer

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à créer
- Cheminement doux à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Traitement végétal des voies à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**
1.3 – Risques liés à l'érosion – **p.37**
1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUB – **p.197**

▶ Intégrer les OAP thématiques





▶ Annexes à consulter

Risque inondation

• Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde (PPRI)

Les Trois-Pierres

Aucune orientation d'aménagement et de programmation



Le Tilleul

1 secteur d'OAP

LT01 Parking de la Guézane



Parking de la Guézane LT01



Le Tilleul • Parking de la Guézane

Le secteur se situe au nord-est de la commune du Tilleul, en limite avec la commune d'Étretat. Il s'agit d'un champ qui fait office de parking temporaire depuis plusieurs années pour soulager la commune d'Étretat lors des fortes fréquentations touristiques. C'est un secteur à enjeux pour la commune du Tilleul et la commune d'Étretat qui souhaitent pérenniser le stationnement saisonnier et gérer au mieux les flux du grand site « Falaises d'Étretat – Côte d'Albâtre »

Objectifs

• Pérenniser les aménagements saisonniers
• Gérer les flux du grand site Falaises d'Étretat - Côte d'Albâtre







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle de proximité

Type enveloppe
Village

Surface
47 019 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Société civile à vocation immobilière (1)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation
  Ruissellement
  Aléa non défini
  Zone de risque élevé

Biodiversité

- Trame verte et bleue
  Fond de vallée humide
- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à créer

Eau

- Milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides

Paysage et patrimoine

- Opération grand site
- Site de présomption archéologique
- Abords de monuments historiques
  1 monument concerné
- Sites inscrits

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Absence de réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Le Tilleul • Parking de la Guézane



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, destiné à l'accueil d'un parc destationnement et des équipements nécessaires à son bon fonctionnement, notamment en matière de sanitaires et de gestion des déchets.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

L'aire de stationnement s'inscrira dans un écrin paysager composée de talus cauchois, plantés d'arbres de feuillus de haut-jet ou de haies bocagères, à l'image d'un clos masure caractéristique du Pays de Caux.

Elle sera organisée de manière à assurer une continuité avec le village d'Étretat.

Desserte et organisation viaire

Un maximum de 3 accès seront créés, un premier sur la route de la Guézane et 2 autres sur la route de Criquetotl'Esneval. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

L'accès créé sur la route de la Guézane sera l'accès principal du parc de stationnement. Il sera dimensionné de manière à supporter l'intégralité des flux associés au parc de stationnement (véhicules légers, camping-car et bus). La sortie des véhicules s'effectuera également par cette route, laquelle sera élargie depuis le carrefour avec la route départementale n°39 et équipée de feux tricolores micro régulés, pour faciliter le croisement des véhicules et sécuriser l'accès à l'aire de stationnement. Les accès le long de la route départementale seront limités : l'accès situé le plus au nord sera uniquement affecté à une sortie de secours et de délestage tandis que le second accès sera uniquement utilisé pour la sortie des bus et/ou des navettes.

Les stationnements seront répartis en 3 grands secteurs :

• Au nord, le secteur A pourra recevoir 500 véhicules environ, ainsi qu'environ vingt-cinq camping-car. Il

proposera des stationnements réservés aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'au véhicules électriques qui disposeront de bornes de recharge. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables ;

• Au centre, le secteur B pourra recevoir une quinzaine de bus ;

• Au sud, le secteur C pourra recevoir 270 véhicules environ. Il sera maintenu en herbe. Des plantations de haies agrémenteront l'espace tout en permettant

l'organisation du stationnement. Il sera équipé d'un dispositif permettant de limiter son accès. Des stationnements vélo seront installés à proximité du cheminement doux réalisé. Ils proposeront les dispositifs nécessaires pour permettre un stationnement confortable et sécurisé des vélos.

Un cheminement doux, d'une largeur de 2 mètres environ, longera l'espace paysager réalisé le long de la route de Criquetot-l'Esneval jusqu'à la rue Guy de Maupassant. Il constituera le seul accès piétonnier à l'aire de stationnement.

Insertion paysagère et environnement

Deux espaces paysagers plantés seront aménagés :

• Le premier sera situé le long de la route de Criquetotl'Esneval, proposera une épaisseur minimale de 10 mètres entre la chaussée et le cheminement piéton aménagé. Il intégrera une noue paysagère parallèle à la route de Criquetot-l'Esneval. Ses abords seront valorisés par un traitement paysager comprenant la plantation d'arbres et/ ou arbustes, et de plantes adaptées aux milieux humides ;

• Le second sera situé au nord de l'opération, il servira à mettre à distance les stationnements avec les constructions existantes. Il proposera une épaisseur moyenne minimale de 15 mètres et s'inscrira au sein

d'une zone tampon plus large d'environ 30 mètres comptés depuis la clôture des riverains jusqu'au premier rang de stationnement. Il se composera d'une clôture, d'un talus planté de 2 mètres de haut et de 5 mètres de large et d'une noue longeant l'espace boisé. Les espaces de stationnement s'inscriront dans une trame verte composée de haies bocagères ainsi que de noues de collecte plantées reliées à la grande noue créée le long de la route de Criquetot-l'Esneval. La palette végétale utilisée sera composée d'essences locales susceptibles de créer des ilots de fraicheur. Ils proposeront un revêtement de sol filtrant. L'ensemble des plantations sera organisé afin de créer des liaisons vers les espaces naturels extérieurs de manière à renforcer les corridors écologiques en faveur de la biodiversité.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futurs usages de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage du fond de vallée, les limites avec la route de Criquetot-l'Esneval seront plantées d'un alignement d'arbres de moyens ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. Les limites avec le chemin des Haulles au sud-ouest seront plantées à l'aide d'une haie bocagère.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'équipement
- Espace paysager à créer

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à créer
- Cheminement doux à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Gestion paysagère des eaux pluviales (noue)

Le Tilleul • Parking de la Guézane

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUG – **p.221**

▶ Intégrer les OAP thématiques



Le Tilleul • Parking de la Guézane

Manéglise

2 secteurs d'OAP

MAN01 Ferme Lecordier
MAN02 Le coteau du bourg



Ferme Lecordier MAN01



Manéglise • Ferme Lecordier

Le secteur se situe au sud du centre-bourg de Manéglise. C'est un clos-masure dégradé, partiellement loti, qui accueille quelques terrains de loisir et un verger identifié. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Manéglise qui souhaite encadrer la densification potentielle tout en maintenant les caractéristiques paysagères du clos-masure existant.

Objectifs

• Encadrer la densification
• Valoriser le patrimoine naturel du clos-masure







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
16 290 m²

Occupation actuelle
3 logements*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
4 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (3)
Société civile à vocation immobilière (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver

Eau

Paysage et patrimoine

- Abords de monuments historiques
  1 monument concerné

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 8 logements / ha, soit une dizaine de logements environ, logements existants compris.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1+C.

Les clôtures internes à l'opération, si elles sont nécessaires, ne devront pas dégrader l'ouverture centrale qui caractérise l'esprit clos-masure. Elles resteront basses et privilégieront des solutions végétales.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants au nord du secteur et le long de la route de Branmaze seront maintenus. Un accès sera créé sur la route de Branmaze. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Elle reliera de la route de Branmaze à la voirie existante au nord du secteur.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé en partie centrale, à proximité du verger existant. Il symbolisera l'esprit clos-masure et sera planté, idéalement d'un verger. Il pourra accueillir un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé afin de s'inscrire au mieux dans le paysage de l'opération.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Le verger identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, l'alignement boisé identifié en limite avec la zone agricole à l'est sera planté par des alignements d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublés d'un talus cauchois. Au sud, l'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservés, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins et de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Verger à préserver
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Alignement boisé à préserver
- Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Manéglise • Ferme Lecordier

Le coteau du bourg MAN02



Manéglise • Le coteau du bourg

Le secteur se situe au coeur du centre-bourg de Manéglise, à proximité immédiate de l'église et de la centralité commerçante. Il s'agit d'une parcelle agricole dont la plus grande partie est relativement plane avant de plonger vers le talweg voisin. Cette position l'intègre au sein du zonage érosion du PPRi de la Lézarde. Malgré ces contraintes, c'est un secteur à enjeux pour la commune de Manéglise qui souhaite acceuillir de nouveaux habitants tout en adaptant les aménagements à la topographie locale.

Objectifs

• Accueillir de nouveaux habitants
• Proposer un projet cohérent avec la topographie







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
-

Surface
4 706 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

41 % de foncier public *
Commune (1)
Personne physique (1)

Risques et nuisances

- Risque d'érosion
- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

- Trame verte et bleue
  Corridor écologique
- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver
  Alignement boisé à créer

Eau

Paysage et patrimoine

- Abords de monuments historiques
  1 monument concerné

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Extension ~ 50 m
- Réseau d'assainissement
  Servitude

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 15 logements / ha, soit 8 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions du centre-bourg et sera compris entre R+C et R+1.

Dans le but de valoriser le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée pour les logements individuels.

Desserte et organisation viaire

Les solutions de dessertes internes resteront proportionnées au dimensionnement du programme prévu. Les chemins d'accès privatifs seront mutualisés autant que possible.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la rue de l'Église à la place de la Mairie. À défaut d'une réalisation immédiate, le projet prévoira les emprises pour la réalisation future de ce cheminement.

Insertion paysagère et environnement

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole à l'est et au sud seront plantées d'un alignement boisé, préférentiellement composé d'arbres de moyen ou de haut jet. À l'ouest de l'opération, l'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins et de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Recul à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accroche douce pour un développement de long terme

Insertion paysagère et environnementale

- Alignement boisé à créer
- Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**
1.3 – Risques liés à l'érosion – **p.37**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUC – **p.204**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Mannevillette

2 secteurs d'OAP

MVL01 Rue d'Estouteville
MVL02 Clos sud



Rue d'Estouteville MVL01



Mannevillette • Rue d'Estouteville

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Mannevillette, en face de l'école primaire. C'est un pré pâturé commun occupé qui ne présente pas de contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Mannevillette qui souhaite encadrer la division potentielle de l'ensemble tout en préservant les qualités paysagères existantes.

Objectifs

• Encadrer la densification







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
3 598 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

Eau

- Périmètre de captage
  Périmètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Absence de réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Mannevilleette • Rue d'Estouteville



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle séparé en deux parties distinctes :
• un secteur destiné à l'accueil de logements individuels en cœur d'opération ;
• un secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs le long de la rue d'Estouteville.

Le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 25 logements / ha, soit 6 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements sera hiérarchisé et dépendant de la typologie bâtie :
• pour les logements individuels, les gabarits seront compris entre R+C et R+1+C ;
• pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, les gabarits seront compris entre R+1+C et R+2.

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les logements intermédiaires et/ou collectifs s'implanteront de façon parallèle et au plus près de la rue d'Estouteville, en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de cet axe.

Les logements individuels s'implanteront de façon préférentielle selon une orientation nord/sud des façades principales en privilégiant les accès en partie nord et les pièces de vie et les jardins en partie sud.

Dans le but d'augmenter le nombre de logement susceptibles de profiter d'une bonne orientation, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés est recommandée pour les logements individuels.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé sur la rue des Tennis. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs et terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole à l'est seront plantées d'un alignement boisé, préférentiellement composé d'arbres de moyen ou de haut jet. Un recul vis-à-vis de cet alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Principe d'alignement à respecter
- Orientation préférentielle des façades principales
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Mannevillette • Rue d'Estouteville

Clos sud MVL02



Mannevillette • Clos sud

Le secteur se situe au sud du centre-bourg de Mannevillette, à proximité de l'école. Il s'agit d'un clos masure d'intérêt ayant malheureusement perdu ses caractéristiques architecturales et paysagères, sans contrainte règlementaire spécifique. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Mannevillette qui souhaite encadrer la densification potentielle tout en restaurant les caractéristiques paysagères du clos-masure.

Objectifs

• Encadrer la densification
• Valoriser le patrimoine naturel du clos-masure







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
12 581 m²

Occupation actuelle
1 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver
  Alignement boisé à créer

Eau

- Périmètre de captage
  Périmètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

- Clos-masure
  Intérêt
- Patrimoine bâti - L151-19 CU
  Élément bâti

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Servitude
- Réseau d'assainissement
  Servitude

Emplacement réservé

- 1 emplacement réservé
  MVL 01 - Voie publique

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Mannevillette • Clos sud



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 12 logements / ha, soit 9 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1+C.

Dans le but de valoriser le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée pour les logements individuels.

Les clôtures internes à l'opération, si elles sont nécessaires, ne devront pas dégrader l'ouverture centrale qui caractérise l'esprit clos-masure. Elles resteront basses et privilégieront des solutions végétales.

Les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme seront maintenues en suivant les prescriptions correspondantes du règlement écrit.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé depuis la rue d'Estouteville en partie sud du secteur. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs et terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie créée, sera proposé en partie centrale de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la place de retournement à la rue d'Estouteville en empruntant le chemin d'accès existant.

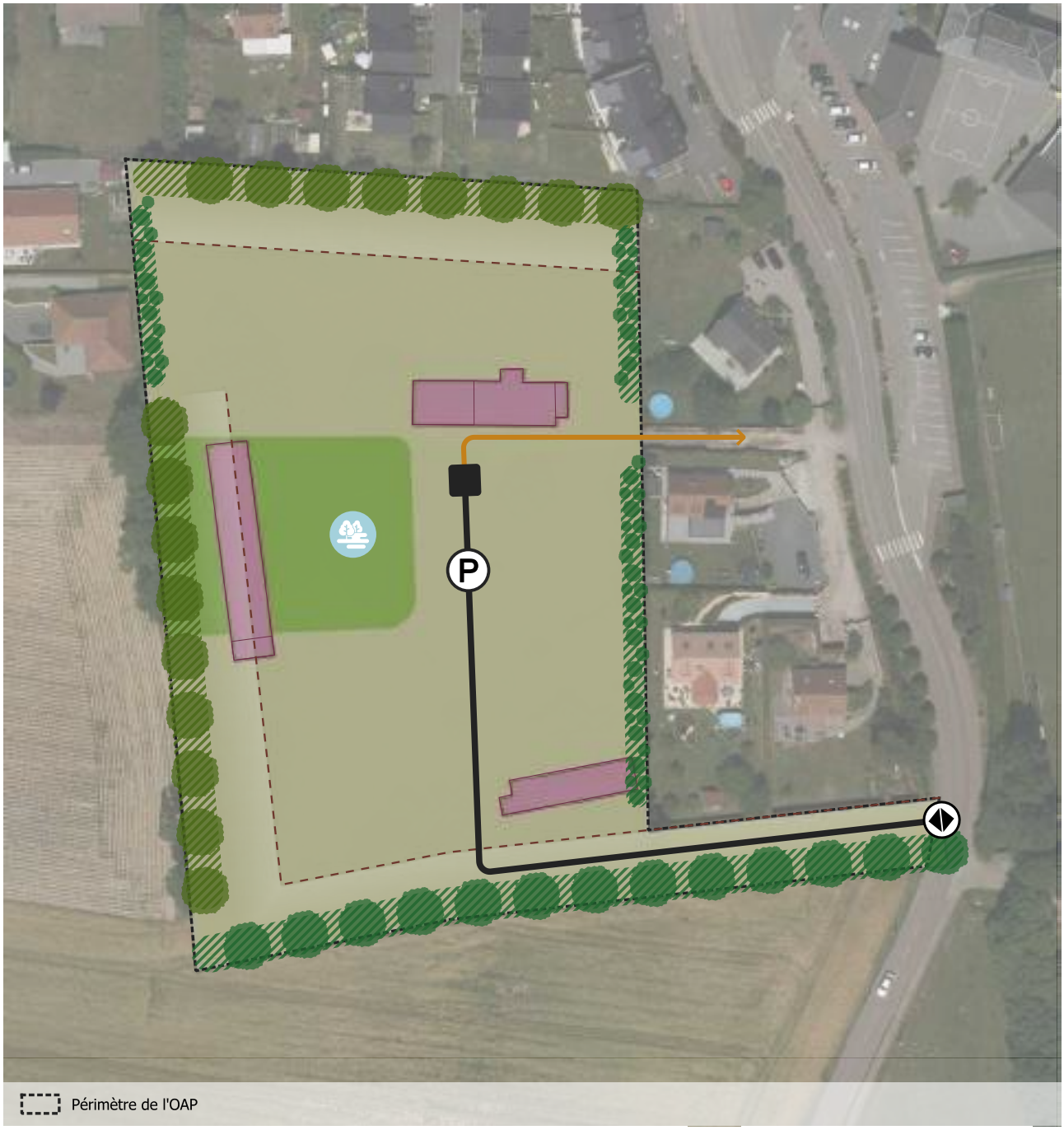
Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé en partie centrale. Il symbolisera l'esprit clos-masure et sera planté, idéalement d'un verger. Il pourra accueillir un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé afin de s'intégrer dans le paysage du clos-masure.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole au sud seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. Les alignements boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins et de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Batiment à préserver ou à mettre en valeur
- Espace paysager à créer
- Recul à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Alignement boisé à préserver
- Mare ou bassin à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.1 – Prescriptions associées aux bâtiments remarquables – **p.49**

4.3 – Prescriptions associées aux clos-masures – **p.52**

Clos-masure(s)
MVL01 - Intérêt

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Emplacements reservés

8.1 – Emplacements reservés pour ouvrage public, voie publique, espace vert et continuité écologique – **p.61**

Emplacement(s) réservé(s)
MVL03 - Voie publique

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**

▶ Intégrer les OAP thématiques







Mannevillette • Clos sud

Montivilliers

3 secteurs d'OAP

MTV01 Résidence du temple
MTV02 Autret - Prévotière
MTV03 Le nouveau quartier



Résidence du temple MTV01



Montivilliers • Résidence du temple

Le secteur se situe au sud-est du centre-bourg de Montivilliers, à proximité immédiate du stade Jules Tauvel et du temple. C'est un terrain en friche pentu, pollué, concerné par le PPRi de la Lézarde (ruissellement) et intégré au site patrimonial remarquable de Montivilliers. Malgré ces contraintes, c'est un secteur à enjeux pour la commune de Montivilliers qui souhaite encadrer la densification afin de l'intégrer dans le grand paysage.

Objectifs

• Encadrer la densification
• Intégrer l'opération dans le paysage local et lointain







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle urbain structurant

Type enveloppe
Agglomération

Surface
6 928 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

100 % de foncier public *
Commune (1)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation
  PPRi
  Ruissellement
  Zone vert clair
- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

- Trame verte et bleue
  Corridor écologique

Eau

Paysage et patrimoine

- Site Patrimonial Remarquable
- Abords de monuments historiques
  5 monuments concernés

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de tramway ou d'une gare
  Gare à moins de 500m
- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  2 stations de bus à moins de 300m

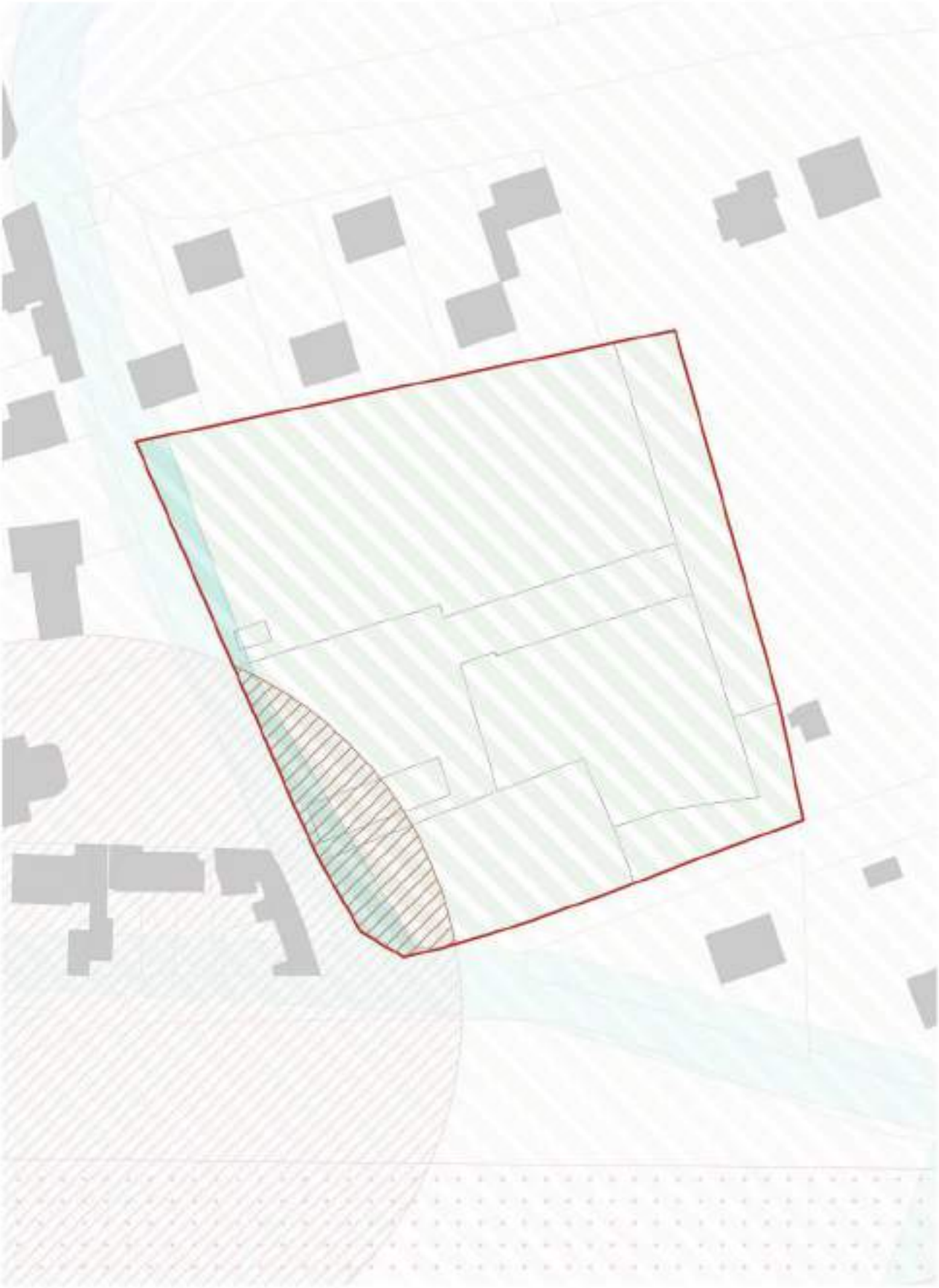
Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  Servitude

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Montivilliers • Résidence du temple



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 12 logements / ha, soit 6 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1.

Afin de valoriser le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée pour les logements individuels.

Desserte et organisation viaire

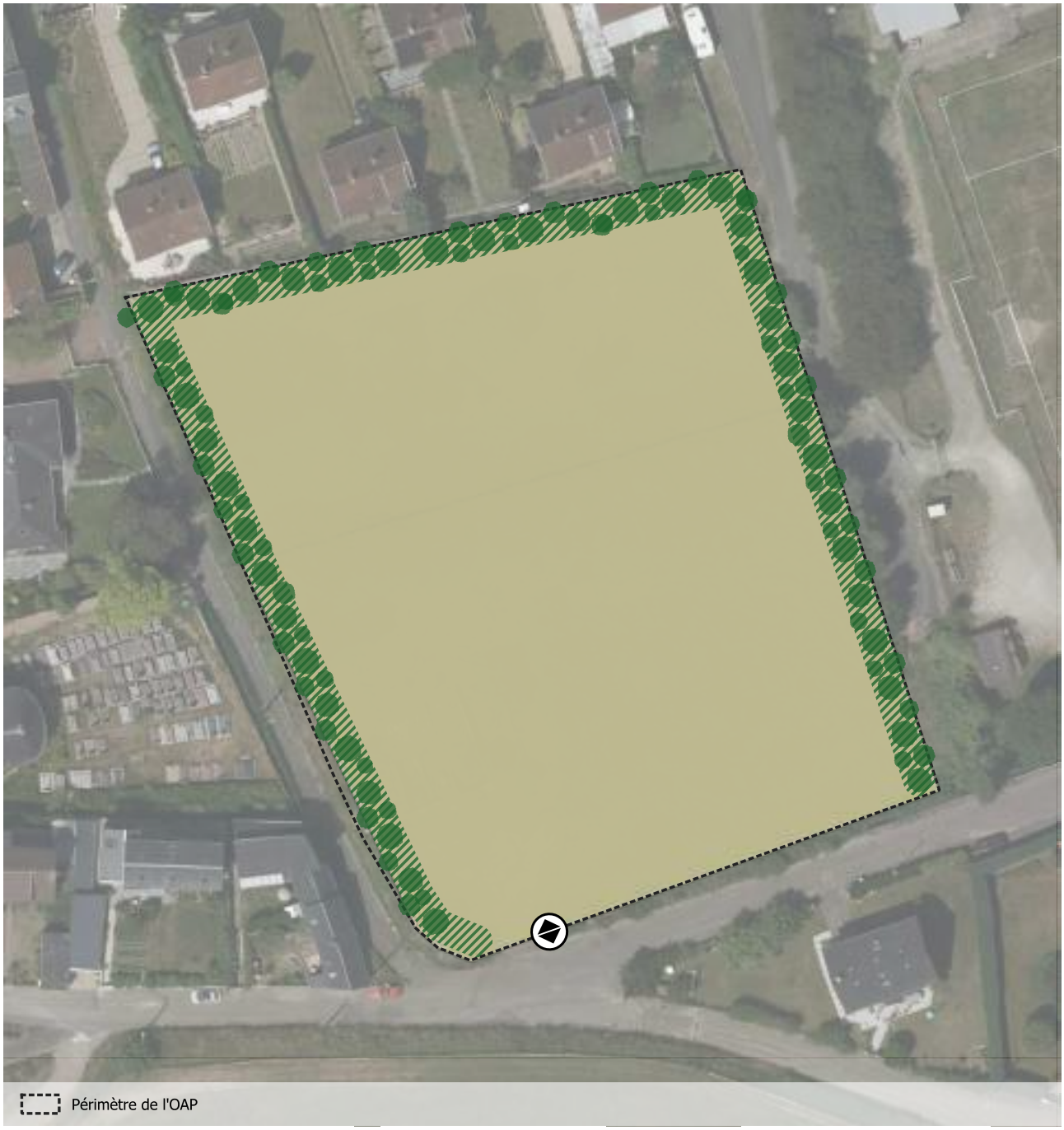
Un accès sera créé rue des Sports. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé. Il pourra accueillir un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé afin de s'intégrer dans le paysage de l'opération.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

Secteur à vocation d'habitat individuel

Desserte et organisation viaire

Accès à créer

Insertion paysagère et environnementale

Masque végétal à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**
1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**

Mixité sociale et fonctionnelle

11.2 – Secteurs de mixité sociale au titre de l'article du L151-15 CU – **p.65**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**
• Dispositions applicables à la zone UG – **p.146**

▶ Intégrer les OAP thématiques





▶ Annexes à consulter

Sites Patrimoniaux Remarquables

• SPR Montivilliers

Risque inondation

• Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde (PPRI)

Autret - Prévotière MTV02



Montivilliers • Autret - Prévotière

Le secteur se situe au sud du centre-bourg de Montivilliers, le long de l'avenue Maréchal Foch. Il se compose, dans sa partie est, d'un patrimoine architectural et paysager remarquable composé de deux maisons de maître et de leurs jardins en premier rideau paysager et d'un espace enherbé dans le second rideau paysager qui se situe vers le fond de vallée où l'on retrouve un puits identifié à l'inventaire du patrimoine remarquable. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Montivilliers qui souhaite encadrer la densification potentielle de la parcelle tout en préservant les qualités architecturales et paysagères du site.

Objectifs

• Encadrer la densification
• Mettre en valeur le patrimoine architectural et naturel







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle urbain structurant

Type enveloppe
Agglomération

Surface
10 354 m²

Occupation actuelle
2 logements*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (1)
Organisme de logement social (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Trame verte et bleue
  - Corridor écologique
  - Éléments de corridor boisé
  - Fond de vallée humide
- Alignement boisé - L151-23 CU
  - Alignement boisé à préserver
  - Alignement boisé à créer

Eau

- Milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides

Paysage et patrimoine

- Site Patrimonial Remarquable
- Parc et jardin - L151-19 CU
- Patrimoine bâti - L151-19 CU
  - Élément bâti

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de tramway ou d'une gare
  Gare à moins de 500m
- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  2 stations de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  Sous réserve d'un poste de refoulement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité nette de 25 logements / ha, soit une vingtaine de logements, logement existant compris, dont au moins 30 % dédiés à la location sociale.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec le gabarit des maisons existantes identifiées et sera compris entre R+C et R+1+C.

Les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme seront maintenues en suivant les prescriptions correspondantes du règlement écrit.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé sur l'avenue Maréchal Foch requalifiée sous la forme d'une voie à double sens satisfaisant aux caractéristiques techniques demandées par le service voirie de la collectivité compétente en prévision de sa rétrocession. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs et terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie créée, sera proposé en partie centrale de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Insertion paysagère et environnement

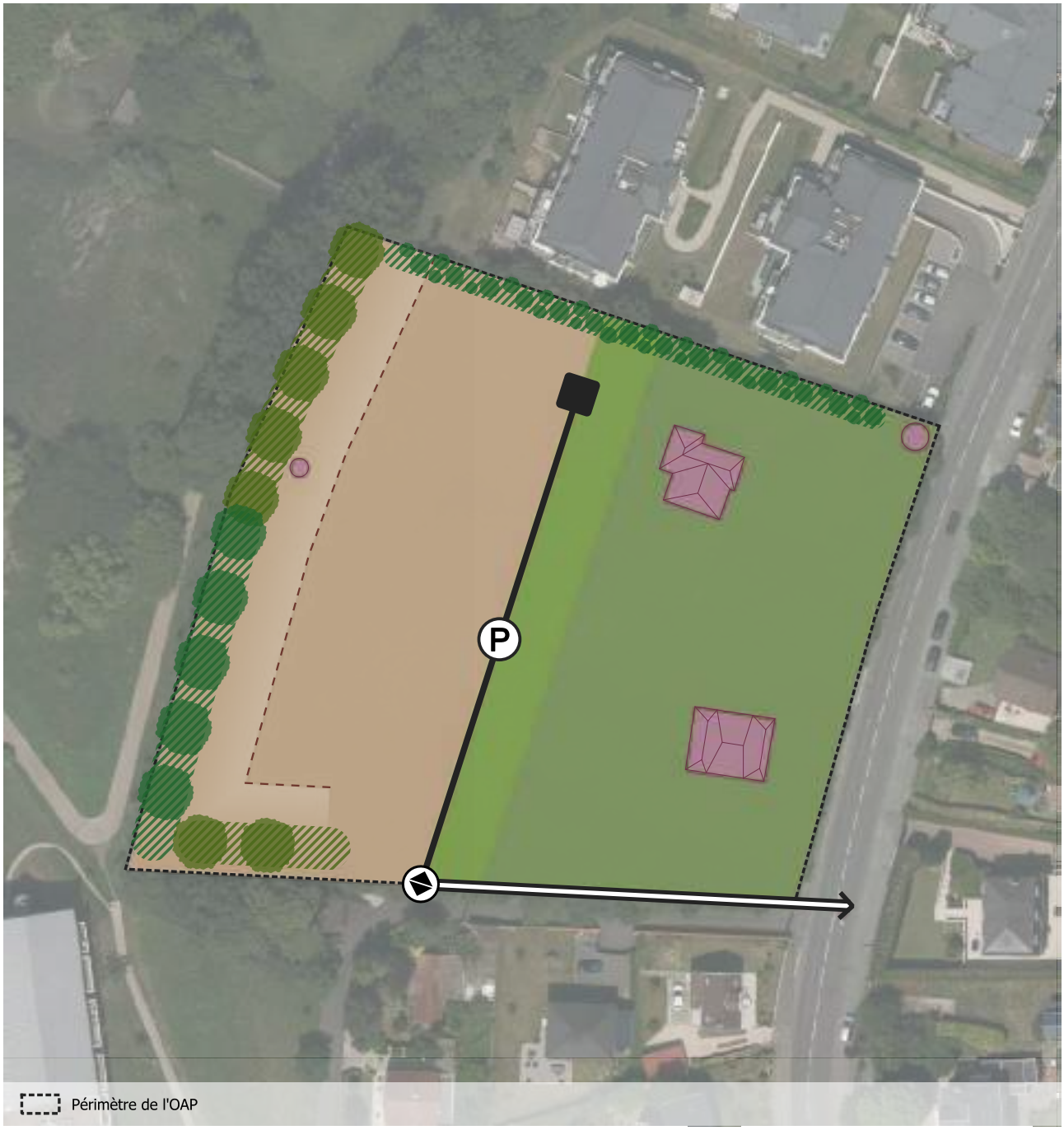
Un espace paysager permettant la mise à distance des nouvelles constructions avec les constructions existantes sera aménagé en partie centrale de l'opération, le long de la voirie créée.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Les parcs et jardins remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme seront préservés, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage de la vallée de Lézarde, les limites ouest seront plantées d'un alignement boisé, préférentiellement composé d'arbres de moyen ou de haut jet. Au nord et au sud, les alignements boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin d'offrir des conditions d'ensoleillement optimales pour les jardins.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Batiment à préserver ou à mettre en valeur
- Espace paysager à créer
- Parc et jardin remarquable
- Recul à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à requalifier
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.1 – Prescriptions associées aux bâtiments remarquables – **p.49**

4.2 – Prescriptions associées aux parcs et jardins – **p.50**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Mixité sociale et fonctionnelle

11.2 – Secteurs de mixité sociale au titre de l'article du L151-15 CU – **p.65**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**

▶ Intégrer les OAP thématiques





▶ Annexes à consulter

Sites Patrimoniaux Remarquables

• SPR Montivilliers

Le nouveau quartier MTV03



Montivilliers • Le nouveau quartier

Le secteur se situe à l'ouest de la commune de Montivilliers, le long de la route d'Octeville. Il est composé de parcelles agricoles cultivées et est impacté par plusieurs périmètres de cavités souterraines ainsi que par le passage d'une canalisation de transport d'hydrocarbure sur sa partie est. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Montivilliers qui souhaite y aménager un quartier fonctionnel, agréable à vivre et respectueux de l'environnement.

Objectifs

• Proposer un projet urbain pour la commune
• Accueillir de nouveaux habitants
• Garantir un aménagement intégré dans le paysage local







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle urbain structurant

Type enveloppe
Agglomération

Surface
226 681 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

89 % de foncier public *
Commune (1)
Personne physique (1)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation
  PPRi
  Ruissellement
  Zone vert clair
- Risque d'érosion
- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

- Site de présomption archéologique

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  3 stations de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Extension ~ 30 m
- Réseau d'assainissement
  Extension ~ 30 m

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle séparé en plusieurs parties distinctes :
• des secteurs préférentiellement réservés pour l'accueil de logements individuels ;
• des secteurs préférentiellement réservés pour l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs ;

Le projet présentera une densité nette minimale de 20 logements / ha, avec un maximum de 428 logements, dont environ 40 % de logements aidés (dédiés à la location sociale ou en accession aidée).

Le projet fera l'objet d'une conception d'ensemble et pourra être réalisé en différentes phases.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements sera hiérarchisé et dépendant de la typologie bâtie :
• pour les logements individuels, les gabarits seront compris entre R+C et R+1+C ;
• pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, les gabarits seront compris entre R+1+C et R+3 à l'exception de ceux situés le long de la coulée verte à l'est du secteur qui seront limités à R+1+C.

Dans le but de valoriser le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée pour les logements individuels.

Desserte et organisation viaire

Les accès des véhicules se feront depuis la route d'Octeville (RD31).

Les voies créées seront hiérarchisées en fonction de leurs usages et du trafic projeté. D'une manière générale, une large place sera accordée aux modes doux afin de créer un quartier aux mobilités apaisées, préservé du « tout voiture ».

La voirie interne sera traitée sous la forme d'une voie à double sens, satisfaisant aux caractéristiques techniques demandées par le service voirie de la collectivité compétente en prévision de sa rétrocession. Elle s'attachera à réaliser un bouclage au sein de l'opération tout en reliant les deux accès créés le long de route d'Octevilles entre-eux. Elle pourra être complétée par des voiries secondaires, traitées sous la forme de zone de rencontre, donnant la priorité aux modes actifs qui s'attacheront à proposer des solutions de bouclage. En cas d'impossibilité, elles seront terminées à leurs extrémités par des places permettant le retournement des véhicules.

Des cheminements doux relieront la rue du manoir à la coulée verte.

Les voies seront végétalisées et accompagnées d'un traitement paysager afin d'améliorer la qualité paysagère du projet.

Insertion paysagère et environnement

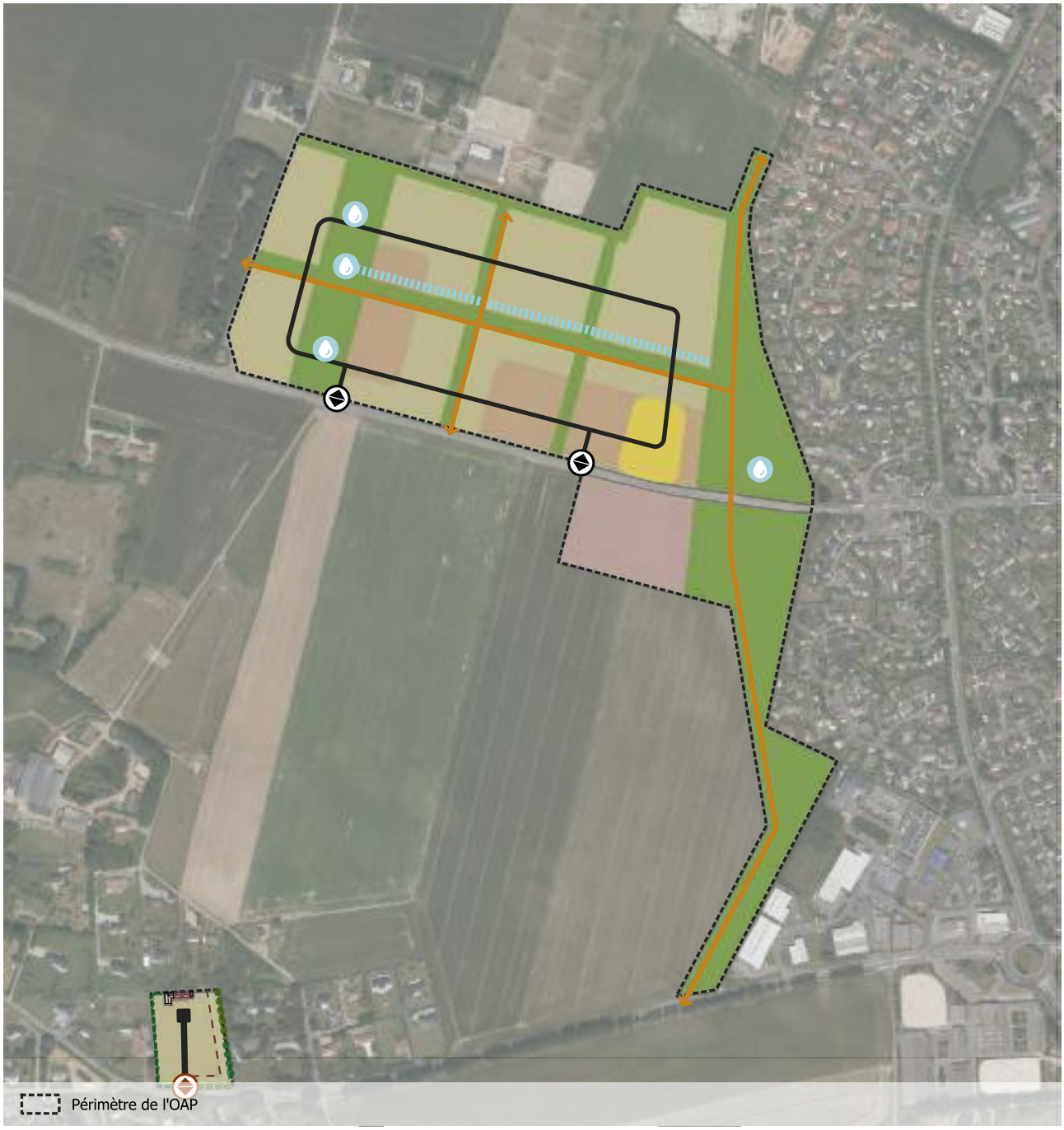
Une place publique sera créée à l'est du périmètre, en lien avec la route d'Octeville.

Au moins trois espaces paysagers distincts seront créés :
• à l'ouest, un espace permettant de gérer les ruissellements identifiés par le PPRi de la vallée de la Lézarde. Il comprendra des dispositifs de récupération des eaux pluviales dont les abords seront valorisés par un traitement paysager afin de s'intégrer dans le paysage de l'opération ;
• à l'est, un espace « coulée verte » planté, susceptible de préserver des espaces de réservoirs et de corridors pour la biodiversité locale. Il comprendra un dispositif de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé afin de s'intégrer dans le paysage de l'opération ;
• au sud de la route d'Octeville, un espace agricole et évènementiel.

La gestion des eaux pluviales se fera au moyen de noues paysagères parallèles aux voiries créées et débouchant dans les espace paysagers aménagés.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole au nord seront gérées par une interface paysagère, préférentiellement doublée d'un talus cauchois.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'habitat intermédiaire et/ou collectif
- Secteur à vocation spécifique
- Espace public à créer ou à réaménager
- Espace paysager à créer

Desserte et organisation viaire

- Accès routier à créer
- Voie à créer
- Cheminement doux à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Gestion paysagère des eaux pluviales (noue)
- Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**
1.3 – Risques liés à l'érosion – **p.37**
1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**

Mixité sociale et fonctionnelle

11.2 – Secteurs de mixité sociale au titre de l'article du L151-15 CU – **p.65**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUB – **p.197**

Intégrer les OAP thématiques





▶ Annexes à consulter

Risque inondation

• Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde (PPRI)

Notre-Dame-du-Bec

1 secteur d'OAP

NDB01 Terrain de foot



Terrain de foot NDB01



Notre-Dame-du-Bec • Terrain de foot

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Notre-Dame-du-Bec, à proximité des espaces naturels du fond de la vallée de la Lézarde et dans le rayon de protection du château du Bec. À ce titre, il concentre de nombreux enjeux écologiques et croise 2 corridors de la trame verte et bleue. Il est également concerné par le PPRi de la Lézarde (débordement de cours d'eau) sur un axe traversant le long de sa partie sud. Malgré ces nombreuses contraintes, le site reste un secteur à enjeux important pour la commune de Notre-Dame-du-Bec qui souhaite proposer une offre de logement intergénérationnelle intégrée dans le centre-bourg.

Objectifs

• Proposer une nouvelle offre résidentielle
• Intégrer les enjeux écologiques au projet
• Adapter le projet aux risques naturels







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
3 492 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

85 % de foncier public *
Commune (1)
Personne physique (1)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation

PPRi
Débordement de cours d'eau
Zone rouge
Zone bleu foncé
Zone bleu clair
Ruissellement
Zone marron
Zone vert clair

Biodiversité

- Trame verte et bleue
  Éléments de corridor boisé
  Fond de vallée humide
- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver

Eau

- Milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides

Paysage et patrimoine

- Abords de monuments historiques
  1 monument concerné

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

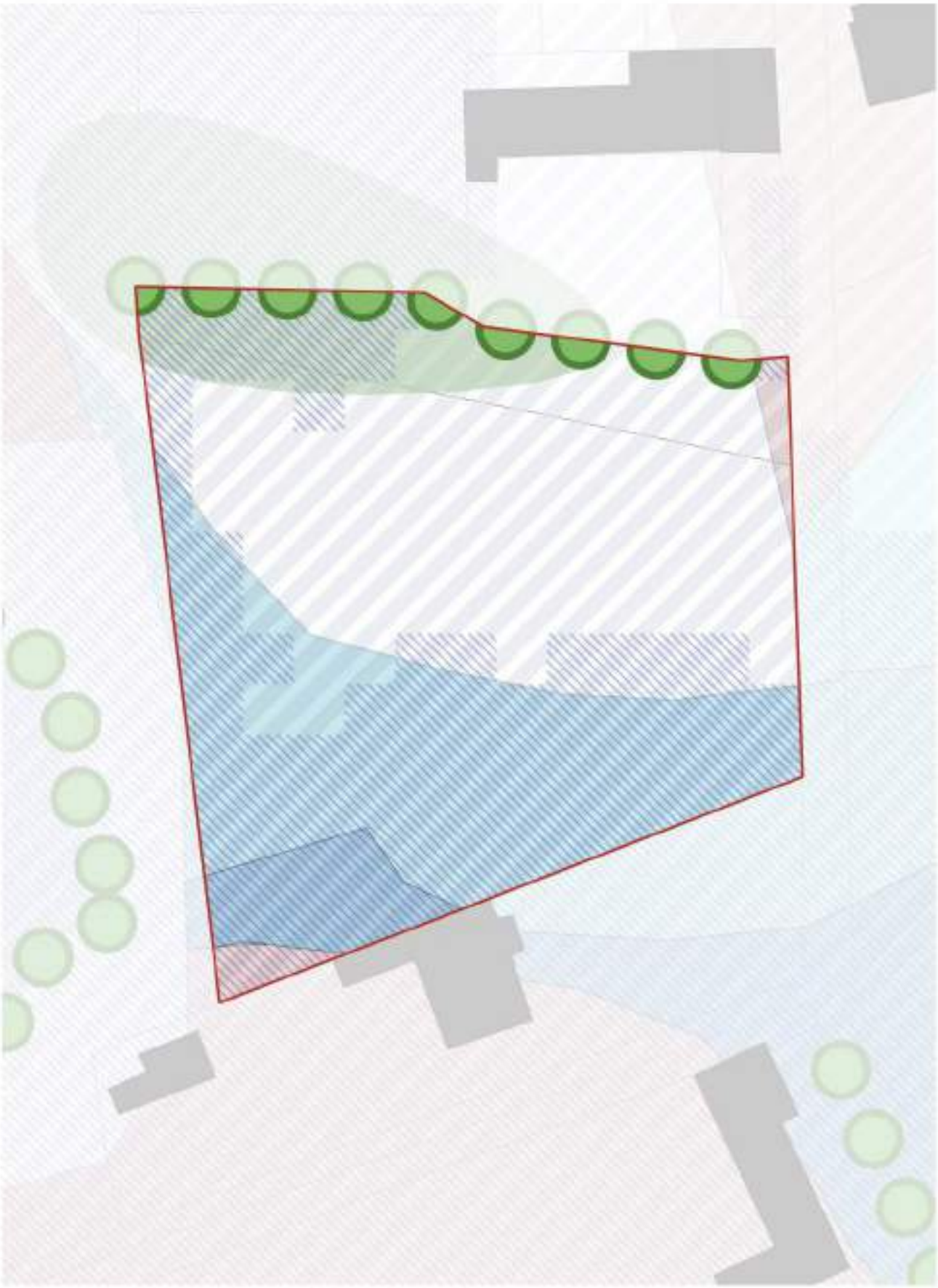
Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  Servitude

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Notre-Dame-du-Bec • Terrain de foot



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 20 logements / ha, soit 8 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits des constructions existantes du centre-bourg et sera compris entre R+1 et R+1+C.

Les logements s'implanteront de façon préférentielle selon une orientation nord/sud des façades principales en privilégiant les accès en partie nord et les pièces de vie et les jardins en partie sud.

Les clôtures internes à l'opération, si elles sont nécessaires, ne devront pas obérer le déplacement de la faune locale. Elles resteront basses et privilégieront des solutions végétales.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé sur la route de la Lézarde. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis l'accès créé, sera proposé en partie nord de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

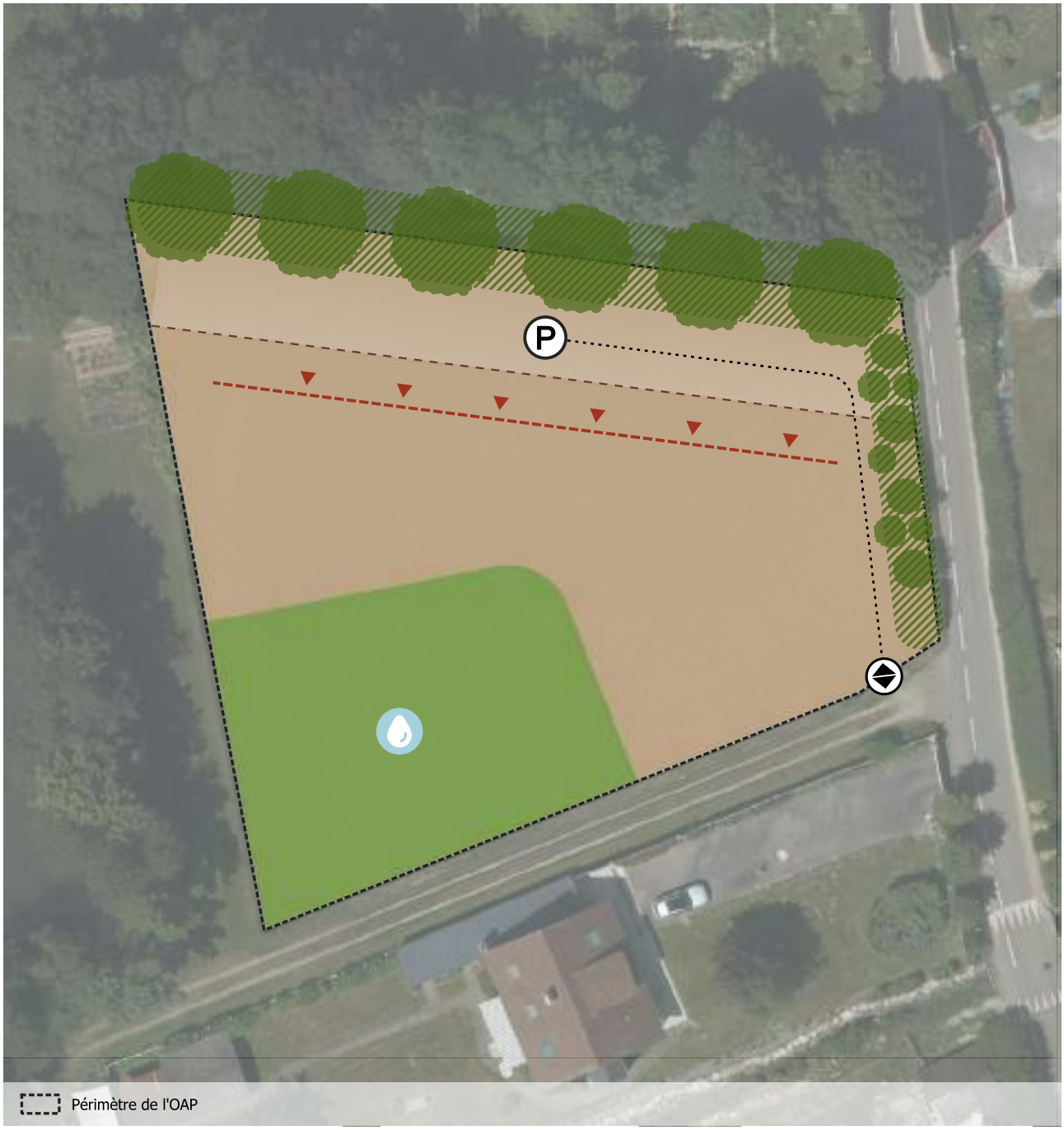
Insertion paysagère et environnement

Dans le but de préserver et de renforcer les écosystèmes existants à proximité de l'opération, on aménagera un espace paysager traité de manière cohérente avec le milieu humide et susceptible d'améliorer localement le risque ruissellement identifié. Il proposera des éléments de mobilier permettant des activités de jeux et/ou de détente. Il pourra accueillir un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

L'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de cet alignement boisé est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Espace paysager à créer
- Orientation préférentielle des façades principales
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à préserver
- Alignement boisé à préserver
- Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**
1.5 – Risques d'inondation par débordement de cours d'eau – **p.38**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUD – **p.210**

▶ Intégrer les OAP thématiques





▶ Annexes à consulter

Risque inondation

• Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde (PPRI)

Octeville-sur-Mer

4 secteurs d'OAP

LH21 Entrée nord
OSM01 L'Estran
OSM02 La Prairie
OSM03 ZAE des Hautes Vallées



L’Estran OSM01



Octeville-sur-Mer • L'Estran

Le secteur se situe en partie nord du centre-bourg d'Octeville-sur-Mer, à proximité de la RD 31 et en face du pôle d'équipement communal. Il se compose de trois parcelles agricoles cultivées qui ne présentent aucune de contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Octeville-sur-Mer qui souhaite développer son pôle d'équipement communal.

Objectifs

• Développer les équipements communaux







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
-

Surface
24 786 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

66 % de foncier public *
Commune (1)
Promoteur (1)

Risques et nuisances

- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver
  Alignement boisé à créer

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  Extension ~ 30 m + Sous réserve d'une pompe de relevage

Emplacement réservé

- 1 emplacement réservé
  OSM 11 - Voie publique

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et/ou restauration, susceptible d'accueillir des équipements culturels, une chaufferie, des professions libérales et des activités de restauration.

Desserte et organisation viaire

Deux accès seront créés rue Michel Morin. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec les infrastructures routières à l'ouest seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. L'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation économique et d'équipement
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Emplacements reservés

8.1 – Emplacements reservés pour ouvrage public, voie publique, espace vert et continuité écologique – **p.61**

Emplacement(s) réservé(s)
OSM12 - Voie publique

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUG – **p.221**

▶ Intégrer les OAP thématiques



La Prairie

OSM02



Octeville-sur-Mer • La Prairie

Le secteur se situe au nord-est du centre-bourg d'Octeville-sur-Mer, entre la RD 31 et deux lotissements pavillonnaires. Il se compose de terrains agricoles comprenant une prairie régulièrement fauchée au sud et un terrain cultivé au nord. C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Octeville-sur-Mer qui souhaite développer un projet urbain d'ensemble susceptible d'accueillir de nouveaux habitants.

Objectifs

- Accueillir de nouveaux habitants
- Proposer de nouvelle typologies de logements
- Réduire le déficit communal en logements sociaux







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
Village

Surface
88 334 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
0 % de foncier public *
Personne physique (4)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Servitude
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Octeville-sur-Mer • La Prairie



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

La vocation du site de la Prairie est l'accueil de nouveaux logements sur parcelles privées. Ces parcelles seront desservies à partir du chemin de Saint-Supplix et du chemin de la Prairie. La densité brute souhaitée sera de l'ordre de 30 à 40 logements par hectare, soit un total de 300 à 330 logements sur l'ensemble de l'opération. Le projet s'inscrit dans un objectif de mixité sociale avec une part de logements sociaux fixée à 50 % du nombre total de logements créés. Il est souhaité que les logements construits au sud du site soient favorables à l'accueil des aînés.

Mixité sociale et fonctionnelle

Prescription

La programmation en logement social devra atteindre un minimum de 50 % du nombre total de logements créés.

Recommandations

Le projet proposera des logements en accession/location privée et sociale.

Les logements présenteront une des typologies diversifiées, du T2 au T4. La programmation devra être évaluée en fonction de l'état de la demande et des programmations des dernières opérations réalisées dans la commune et dans l'environnement proche du projet. L'ensemble des programmes doit concourir à offrir une diversité de typologie répondant aux besoins communaux. Le projet global veillera à favoriser l'implantation de logements adapté aux aînés.

Espaces publics

Prescriptions

Le projet prévoira la création d'espaces publics.

L'aménagement d'ensemble permettra de mettre en relation le projet avec les entités urbaines existantes.

Recommandations

Les espaces publics seront variés et conçus de façon différenciée pour permettre de nouveaux usages en fonction des objectifs assignés, des publics et de leur rôle dans le fonctionnement du quartier.

Certains espaces seront spécialisés tandis que d'autres seront laissés à l'appropriation de chacun (petite enfance, jeunes, personnes âgées, etc.) ou bien à certains usages spécifiques (jeux, jardinage, mobilité, etc.).

Les transitions entre l'espace public et l'espace privé seront clarifiés au moyen de transitions qualitatives. On veillera notamment à marquer les limites de domanialité tout en favorisant des pratiques de sociabilité ou à susciter une gestion collective des cœurs d'îlots.

L'aménagement participera à assurer la sécurité des personnes et la sûreté urbaine via une bonne gestion des espaces (prévention situationnelle, gérer la tranquillité publique).

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Prescriptions

Le projet proposera des logements individuels, intermédiaires et de petits collectifs proposant des jardins au rez-de-chaussée et des balcons et/ou terrasses aux étages supérieurs. Les accès seront préférentiellement individualisés.

Recommandations

Les formes d'habitat compactes seront privilégiées :

• Pour les logements individuels en bande, on veillera à organiser le bâti par rapport à la voirie, assembler les logements pour ménager des espaces libres plantés et à garantir un fonctionnement bioclimatique des constructions ;

• Pour les logements individuels denses, on préférera une taille des parcelles comprise entre 200 et 600 m² ainsi qu'une organisation régulière pour gérer le soleil en façade et laisser la place à la végétation.

Les bâtiments situés le long de la RD31 joueront un rôle de bâtiment écran afin de protéger les constructions à l'intérieur du quartier des nuisances entrainées par le RD31 mais également pour offrir des logements confortables en respectant les normes acoustiques, en localisant les pièces à vivre côté quartier.

L'organisation des constructions proposera des transitions douces entre espaces publics et privés, vers de nouveaux frontages.

L'implantation des constructions se fera en lien avec la topographie.

Le projet d'ensemble organisera une transition progressive des hauteurs entre les bâtiments.

Qualité architecturale des constructions

Prescriptions

Une architecture qualitative et pérenne sera proposée sur le secteur, tant sur l'écriture des volumes et des façades que sur la qualité des matériaux employés.

Les volumétries et hauteurs des constructions seront adaptées au contexte, dans le respect des habitations existantes en périphérie.

Recommandations

L'écriture architecturale privilégiera une approche contemporaine, tout en étant identitaire des lieux et de leur histoire.

La hauteur des habitations individuelles sera limitée pour s'inclure de façon cohérente dans le tissu existant.

Hauteur des constructions

Prescriptions

Les constructions de type « R+C » (combles non aménageables) devront respecter une hauteur de 2,70 mètres à l'égout de toiture et de 6,00 mètres au faîtage.

Les constructions de type « R+C » (combles aménageables) devront respecter une hauteur de 3,90 mètres à l'égout de toiture et de 7,00 mètres au faîtage.

Les constructions de type « R+1+C » (combles non aménageables) devront respecter une hauteur de 6,00 mètres à l'égout de toiture et de 9,50 mètres au faîtage.

Les constructions de type « R+1+C » (combles aménageables) devront respecter une hauteur de 6,00 mètres à l'égout de toiture et de 10,00 mètres au faîtage.

Les constructions de type « R+2+C » (combles aménageables) devront respecter une hauteur de 10,00 mètres à l'égout de toiture et de 13,50 mètres au faîtage.

Les toitures terrasses devront respecter une hauteur maximale de 12,00 mètres à l'acrotère.

Qualité et confort des logements

Prescriptions

On privilégiera les logements traversants ou à double exposition.

Au moins une vue sur l'extérieur est demandée par pièce avec taux d'occupation supérieur à 10 %.

Les logements seront protégés du rayonnement solaire rasant à l'est et à l'ouest.

La proportion de surface de baie par rapport à la surface de plancher devra être au minimum de 25 %.

Les logements produiront 60 à 70 % des besoins en eau chaude par le solaire (ECS), soit environ 50 à 60 m² de capteurs solaires thermiques par bâtiment.

Les logements privilégieront l'exposition sud/sud-est/sud-ouest. Le nombre d'ouverture sur les façades sud sera maximisé tandis que celles sur les façades nord seront limitées pour minimiser la déperdition thermique des bâtiments.

La pollution lumineuse sera limitée au moyen d'éclairages adaptés en hauteur, intensités, direction des flux lumineux et périodes d'éclairage.

On privilégiera les stores extérieurs pour protéger les logements du rayonnement solaire.

Recommandations

Les façades ouest et sud-ouest seront protégées des vents dominants par des masques végétaux. On privilégiera les essences caduques pour ne pas contrarier les apports solaires passifs.

L'isolation des couvertures des constructions pourra être améliorée au moyen d'une lame d'air sous couverture plus importante (par exemple, 10 cm pour une pente de 30 %). Le dimensionnement de l'isolation devra être suffisant (par exemple, 30 cm de laine de bois) avec une bonne étanchéité à l'air. Enfin l'isolant devra être suffisamment dense (> 50 kg/m3), ce qui permettra un amortissement et un déphasage des flux de chaleur (ouate de cellulose, fibre de bois).

Les parois des constructions garantiront une très forte inertie des ouvrages. Les parois et planchers hauts seront lourds, soit un I > 64 Wh/m².K (brique mono-mur par exemple).

L'enveloppe présentera une surisolation (U de chaque paroi verticale < 0,20, notamment pour les parois orientées au nord). Elle utilisera également des casquettes, pergolas et autres stores extérieurs en façade sud et ouest afin de limiter le rayonnement solaire direct en période estivale. On valorisera également les solutions techniques pour le captage et la diffusion thermique telles que les doubles peaux, des murs trombes, des serres, etc. dans une réflexion double, d'apports de chaleur « gratuite » (solaire passif) et de rafraîchissement naturel (free-cooling).

Les apports solaires passifs seront favorisés dans les pièces de vie et les pièces fonctionnelles (garage, cuisine, etc.) seront utilisées comme espaces « tampon » en hiver.

Chaque bâtiment devra être conçu afin d'être ventilés de façon optimale par l'exploitation des vents moyens pour une ventilation naturelle et la mise en œuvre de dispositif de free-cooling pour tous les ouvrages et de sur-ventilation nocturne.

Qualité environnementale et prévention des risques

Prescriptions

L'aménagement des espaces paysagers sera varié (composition végétale, strates, haies, jardins collectifs, noues, places arborées, etc.).

La gestion des eaux pluviales sera réalisée par un réseau de noues et de fossés végétalisés qui joueront un rôle de collecte et de transfert des eaux pluviales, participeront au stockage, à la réduction du volume d'eau par infiltration et évapotranspiration, à l'épuration des eaux d'écoulement et à l'intégration de l'eau dans le paysage du quartier. Ces noues seront végétalisées.

Les eaux de toitures seront récupérées par des cuves (enterrées ou intégrées au bâti).

Les limites de domanialité seront marquées par des haies plantée, y compris sur le domaine public.

Sur l'ensemble du secteur, l'intégralité des plantations devra être réalisée à l'aide d'essences locales. Les espèces exotiques envahissantes sont interdites. On privilégiera autant que possible les surfaces non imperméabilisées.

Recommandations

Des nichoirs, idéalement placés sur certains arbres du futur quartier pourront permettre d'accueillir l'avifaune locale.

Le choix et la disposition des végétaux pour les noues se feront en fonction de la durée et de la fréquence des inondations.

• Pour les noues secondaires, on choisira un enherbement par des graminées (fétuque rouge, agrostis, pâturin, etc.), un couvre-sol fleuris sur talus (pervenche, géranium, etc.) et des buissons en haut de talus (Épine-vinette, groseillier, spirée, etc.) ;

• Pour les noues primaires avec seuil, on choisira un enherbement par des graminées (fétuque rouge, agrostis, pâturin, ray-grass) du fond de fossé entre les seuils, des hélophytes au niveau des seuils (roseau commun, baldingère, massette, etc.) et des arbustes et arbres en haut de talus.

Il conviendra de réaliser des noues nécessitant un entretien minimum et de s'assurer de la facilité de gestion de ces espaces par la commune.

La pression de l'eau sera limitée à 3 bars. Sa température sera adaptée au mieux par rapport aux besoins (70° C maximum pour l'eau de vaisselle et de bain).

On installera du matériel hydre-économe (robinet avec aérateurs/mousseurs, douchette, chasse d'eau double débit, etc.) dans les logements pour un fonctionnement plus économe.

Les compteurs individuels seront de classe C avec affichage de la consommation et télé ou radio relevé dans le but de favoriser la transparence de la consommation.

On favorisera la plantation de haies aux essences variées en limite des jardins privatifs. La physionomie de la haie et les végétaux seront choisis en fonction de l'effet recherché (haies « brise-vue » entre les jardins privatifs par exemple).

Les haies basses dominées mixtes seront composées de pruneliers, rosier des chiens, charmille, hêtre commun, aubépine, noisetier, cornouiller. Les haies basses co-plantées seront composées par des arbres de haut jet (chêne pédonculé, charme, merisier, orme champêtre, etc.).

Dans les parcelles privatives, on privilégiera la plantation d'arbres au développement limité comme des arbres fruitiers (pommiers, pruniers, etc.), de l'amélanchier vulgaire ou de l'érable champêtre.

On privilégiera des sols capables d'infiltrer l'eau avec des revêtements de coefficient de ruissellement faible :

• Pour les parkings, on privilégiera un revêtement avec un coefficient de ruissellement maximal de 0,7 (stabilisé, pavés autobloquants, graviers, etc.) ;

• Pour les voies tertiaires (profils 2 et 3) circulant à l'intérieur des îlots d'habitats, on privilégiera des revêtements perméables (grave ou pavage).

L'eau collectée sera réutilisée sur place pour l'arrosage des jardins et des espaces verts (citernes de stockage des eaux de toiture) et le nettoyage des espaces collectifs.

Collecte des déchets

Prescriptions

Pour l'habitat collectif, des loges seront aménagées (espaces clos et sec) à l'interface domaine public/ domaine privé. Elles comporteront au moins deux bacs (tri sélectif et ordures ménagères).

Recommandations

On facilitera le tri dans chaque logement en les équipant d'un espace de tri, pour entreposer les différents déchets (verre, emballage, organique, etc.) avant l'apport volontaire.

Pour les secteurs d'habitat individuel ou semi-individuels, on implantera des conteneurs de collecte en entrée de parcelle (accolés aux îlots de stationnement par exemple) dans le but de garantir un accès facilité aux camions de ramassage tout en interdisant leur circulation à l'intérieur des îlots.

Chantier vert

Prescriptions

Les Chantiers Verts ont pour but principal de gérer les nuisances environnementales engendrées par les différentes activités liées au chantier et aux matériaux de déconstruction. L'objectif est de trouver des solutions tant techniques qu'organisationnelles afin de limiter l'impact environnemental du chantier.

Pour un chantier de construction, réduire les nuisances environnementales répond à deux objectifs, selon deux échelles :

• Celle du chantier et de sa proximité. Il s'agit alors des nuisances ressenties par les usagers, extérieurs ou intérieurs au chantier (personnel du chantier, les riverains, les occupants dans le cas de réhabilitation, les usagers de la voie publique, etc.). Ces nuisances sont par exemple le bruit, les salissures, la circulation, les stationnements, etc. ;

• Celle de l'atteinte à l'environnement et à la population en général. L'objet est alors de préserver les ressources naturelles. Cet objectif revêt une importance particulière en termes de déchets produits et de pollutions induites.

On mettra en place des systèmes de rétention, récupération et collecte des matériaux et produits du chantier, avec une élimination des produits dangereux conforme aux réglementations en vigueur.

Les eaux de lavage des centrales à béton seront récupérées dans un bac de décantation.

Les huiles de décoffrage seront récupérées dans un bac étanche à l'abri des intempéries pour éviter tout risque de fuite et les orienter vers un récupérateur agréé.

Les différentes nuisances du chantier seront limitées.

On gérera les déchets inhérents au chantier en évitant leur production et en optimisant leur élimination avec pour objectif de les recycler et les valoriser au maximum dans des filières d'élimination distinctes (DI, DIB, DIS).

Les travailleurs seront sensibilisés et un travail de communication sera entrepris avec les habitants en fonction des différentes phases du projet :

• Avant le chantier, plusieurs réunions publiques ouvertes aux riverains pourront avoir lieu dans le but de connaître leurs craintes et souhaits vis-à-vis du chantier à venir, de les informer sur le chantier (nature, durée, nuisances probables et leur fréquence, etc.) ainsi que sur la volonté des entreprises de réduire les nuisances. Ces réunions permettront de recueillir leur perception du quartier, de leur habitat et des nuisances préexistantes avant le démarrage du chantier (bruit, circulation, sentiment d'insécurité, etc.), d'identifier les points sensibles des bâtiments (absence de climatisation nécessitant l'ouverture des fenêtres l'été, isolation phonique médiocre, façades récemment ravalées, etc.) et de connaître leurs expériences en matière de voisinage de chantier et ce qu'ils en retiennent ;

• Pendant le chantier, une réunion publique d'information sera proposée lors du démarrage du chantier, précisant les actions engagées pour réduire les nuisances. En outre, une campagne de communication sera menée pour que la population soit maintenue informée de l'évolution des travaux de façon continue. Plusieurs supports pourront être utilisés, comme des panneaux à proximité des chantiers avec horaires de travail, des plannings prévisionnels des niveaux sonores et des déplacements particulièrement gênants (ex : arrivée de gros engins de chantier). Les supports numériques de type « PanneauPocket » ou équivalent sont à privilégier.

Recommandations

On distingue trois types de cibles pour la mise en œuvre d'actions de gestion et de réduction des nuisances environnementales :

• Les flux entrants du chantier, c'est à dire les engins et matériels utilisés sur le chantier, les matériaux et produits mis en œuvre, etc. ;

• Le chantier lui-même : techniques employées, gestion des déchets, etc.

• Les flux sortants du chantier, c'est à dire les déchets évacués, les nuisances générées vis-à vis des riverains, etc.

La consommation des huiles de décoffrage sera réduite au strict minimum (le prix peu élevé de l'huile et le manque d'informations se traduit souvent par des consommations largement supérieures aux besoins). On informera les travailleurs sur les règles d'utilisation des huiles de décoffrage (rédaction d'un « aide-mémoire » de l'utilisateur par exemple). Les pulvérisateurs seront entretenus et du matériel spécifique (tuyaux et buses de rechange pour un fonctionnement optimal du matériel et une consommation minimisée d'huile) seront mis à disposition. On privilégiera des systèmes coffrant sans huile lorsque cela est possible. À défaut, on utilisera des huiles moins nocives (huiles à base végétale présentant un pourcentage de biodégradabilité de leur partie non volatile relativement élevé).

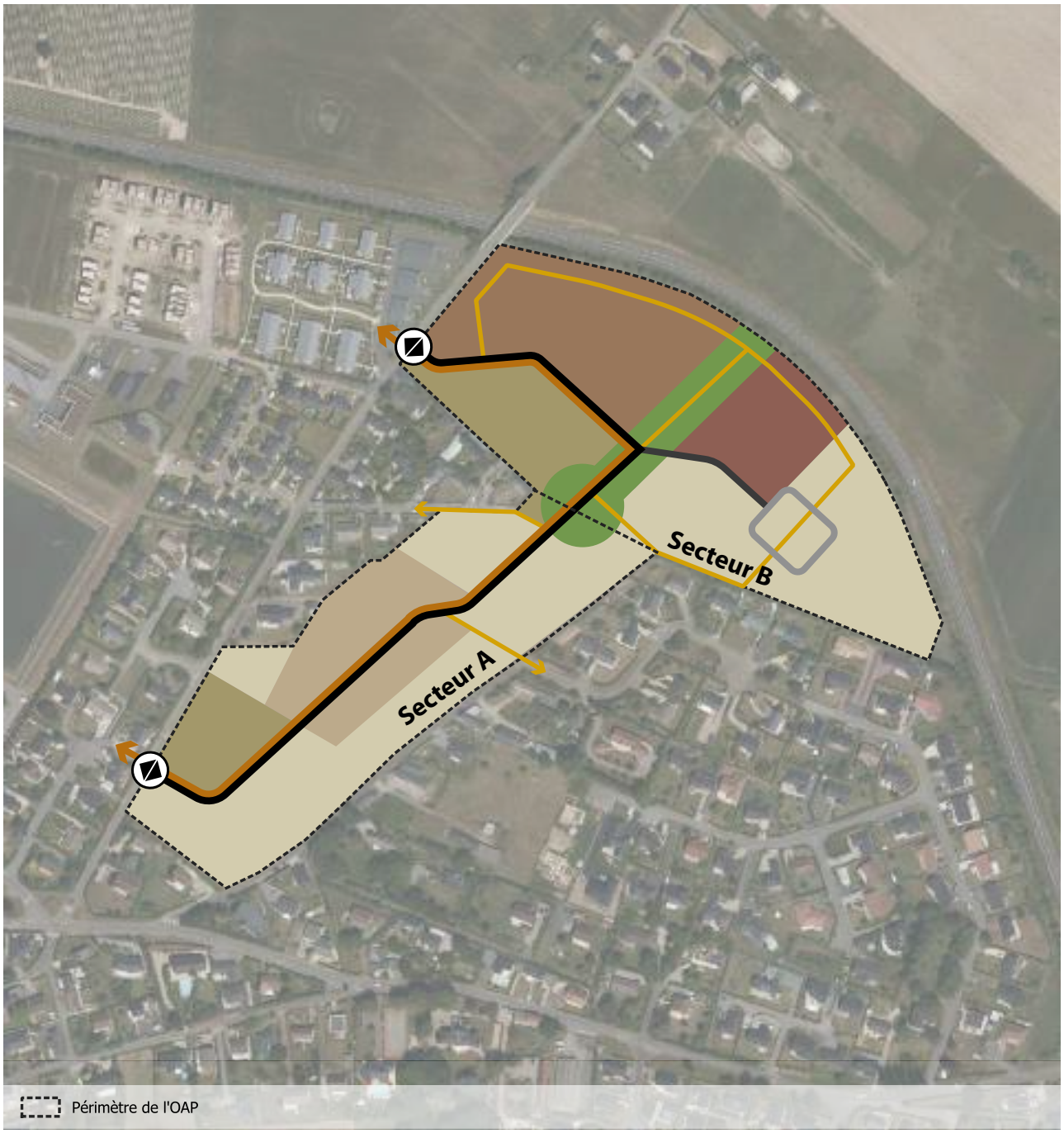
Les nuisances sonores seront réduites. On remplacera les engins et matériels pneumatiques par leurs équivalents électriques (marteaux-piqueurs) afin de supprimer le compresseur à moteur thermique, source de bruit continue et importante. Les engins (pelles, chargeurs, bulls, etc.) seront insonorisés (un marteau-piqueur insonorisé émet par exemple 100 dB(A) au lieu de 130 dB(A)). Si la place disponible sur le chantier le permet, il est recommandé de doubler les engins et matériels pour réduire d'autant les durées d'émission, en n'augmentant le niveau sonore que de 3 dB(A). On pourra également prévoir des places de retournement, de façon que les engins puissent opérer un demi-tour au lieu de reculer (cela évite le bruit du klaxon de recul). Enfin, on pourra imposer le port de protections auditives aux travailleurs.

Les circulations seront organisées afin de limiter les problèmes d'encombrement et de sécurité associés, de bruit et de poussière. En phase terrassement, diminuer les rotations pour l'évacuation des déblais et l'apport de remblais. Les déblais peuvent être stockés sur un terrain limitrophe, la moitié restant sur ce terrain pour son remblai et l'autre moitié étant utilisée ultérieurement en remblai sur le chantier. En phase gros œuvre, on privilégiera des livraisons de matériaux en grande quantité, par semi-remorques pour limiter les rotations. Cela nécessite toutefois de prendre les dispositions nécessaires pour éviter les vols et autres dégradations. Les accès au site seront pensés de manière à réduire le nombre de personnes impactées.

Pour les salissures et poussières, on installera une rampe propre en sortie de chantier lors de la phase terrassement pour le décrottage des roues des camions avant leur accès sur la voie publique. On limitera au strict nécessaire les sorties de camions les jours de pluie et on nettoiera manuellement ou mécaniquement les voies publiques aux abords des points d'accès au site. Lors du remplissage des silos à ciment, on installera un dépoussiéreur (matériel industriel standard) pour limiter la poussière émise.

Les entreprises devront réserver une demi-journée de formation (sur le triage des déchets notamment) pour leurs employés si ne n'est déjà fait. Dans le cas contraire, l'entreprise apportera la preuve de sa compétence en présentant ses qualifications professionnelles, les attestations de formation de son personnel dans le domaine du tri et de l'élimination des déchets.

Version graphique



- Secteur à vocation d'habitat individuel Hauteur maximale R+C
- Secteur à vocation d'habitat individuel denses de type maisons mitoyennes Hauteur maximale R+1+C
- Secteur à vocation d'habitat collectif Hauteur maximale R+1+C
- Secteur à vocation d'habitat collectif Hauteur maximale R+2
- Secteur à vocation d'habitat collectif Hauteur maximale R+2+C

- Accès à créer
- Voie structurante à double sens Zone 30
- Voie secondaire à double sens Zone 30
- Voie tertiaire de desserte de maisons à sens unique - Zone 20
- Voie structurante pour les mobilités douces piétons et cycles
- Cheminement à l'attention majoritaire des piétons

- Espace partagé à l'échelle du quartier

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Mixité sociale et fonctionnelle

11.2 – Secteurs de mixité sociale au titre de l'article du L151-15 CU – **p.65**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUC – **p.204**

▶ Intégrer les OAP thématiques





ZAE des Hautes Vallées OSM03



Octeville-sur-Mer • ZAE des Hautes Vallées

Le secteur se situe à l'est du centre-bourg d'Octeville-sur-Mer, dans la zone d'activités des Hautes Vallées. Il se compose d'une parcelle agricole cultivée qui ne présente aucune contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Octeville-sur-Mer qui souhaite permettre le développement de l'activité économique.

Objectifs

• Développer les activités économiques







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
Village

Surface
16 506 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
3 propriétaires

10 % de foncier public *
Commune (1)
Personne physique (1)
Société civile à vocation immobilière (1)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation
  PPRi
  Ruissellement
  Zone vert clair
- Risque d'érosion

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Octeville-sur-Mer • ZAE des Hautes Vallées



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation économique, susceptible d'accueillir des activités de services et/ou industrielles.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant impasse Marie Curie sera maintenu.

Insertion paysagère et environnement

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole à l'ouest seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. Un recul vis-à-vis de cet alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation économique
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Alignement boisé à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.3 – Risques liés à l'érosion – **p.37**
1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UY – **p.186**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUY – **p.233**

▶ Intégrer les OAP thématiques



▶ Annexes à consulter

Risque inondation

• Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde (PPRI)

Oudalle

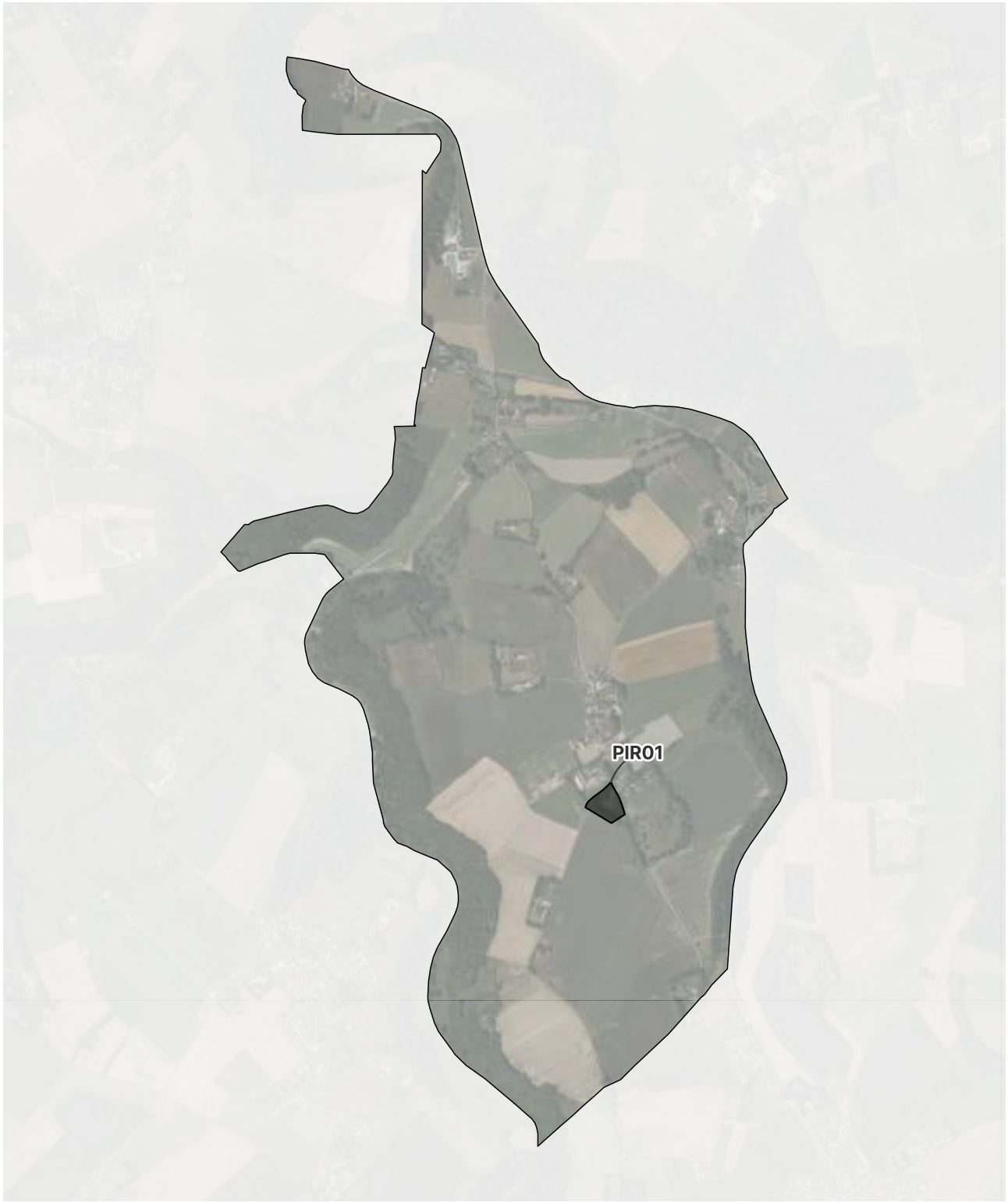
Aucune orientation d'aménagement et de programmation



Pierrefiques

1 secteur d'OAP

PIR01 Le Moulin



Le Moulin PIR01



Pierrefiques • Le Moulin

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Pierrefiques, le long de la rue du petit Rougemare. Il se compose d'une parcelle enherbée, en partie concernée par le périmètre de réciprocité de l'exploitation agricole voisine mais qui ne présente pas d'autre contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Pierrefiques qui souhaite accueillir de nouveaux habitants tout en préservant le patrimoine naturel du site.

Objectifs

• Accueillir de nouveaux habitants
• Encadrer la densification
• Préserver les éléments du patrimoine naturel







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
7 302 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (2)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation
  Ruissellement
  Aléa non défini
  Zone de risque élevé
- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Proximité de bâtiment d'élevage
  Périmètre de réciprocité
- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Servitude
- Absence de réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Pierrefiques • Le Moulin



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 8 logements / ha, soit 3 logements environ.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions du centre-bourg et sera compris entre R+C et R+1.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant sur la rue du petit Rougemare sera maintenu. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

Les solutions de dessertes internes resteront proportionnées au dimensionnement du programme prévu, les chemins d'accès privatifs seront mutualisés autant que possible.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager, permettant la mise à distance des nouvelles constructions avec l'exploitation agricole voisine, sera aménagé en partie nord du secteur. Il sera planté, idéalement au moyen d'un verger. Il pourra accueillir des éléments de mobilier permettant des activités de jeux et/ou de détente.

Les alignements boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins et de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Espace paysager à créer
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**
1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUE – **p.216**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Rogerville

Aucune orientation d'aménagement et de programmation



Rolleville

5 secteurs d'OAP

ROL01 Ilot Bertrand
ROL02 Terrain Caillou
ROL03 Abbé Maze
ROL04 Terrain Lethuillier
ROL05 Ilot Genêt



Ilot Bertrand

ROL01



Rolleville • Ilot Bertrand

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Rolleville, à proximité immédiate des commerces et de l'église. C'est un îlot bâti faisant l'objet d'une procédure de renouvellement urbain partielle visant et démolir / reconstruire les bâtiments pour élargir la RD 32 (rue du Maréchal Foch). C'est un secteur à enjeux pour la commune de Rolleville qui souhaite planifier une opération urbaine de renouvellement d'ensemble du centre-bourg.

Objectifs

• Permettre l'élargissement de la rue du Maréchal Foch
• Renouveler le parc immobilier







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle de proximité

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
1 620 m²

Occupation actuelle
12 logements*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
16 propriétaires

28 % de foncier public *
Structure intercommunale (1)
Personne physique (14)
Investisseur professionnel (1)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation
  PPRi
  Ruissellement
  Zone vert foncé

Biodiversité

- Trame verte et bleue
  Fond de vallée humide

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

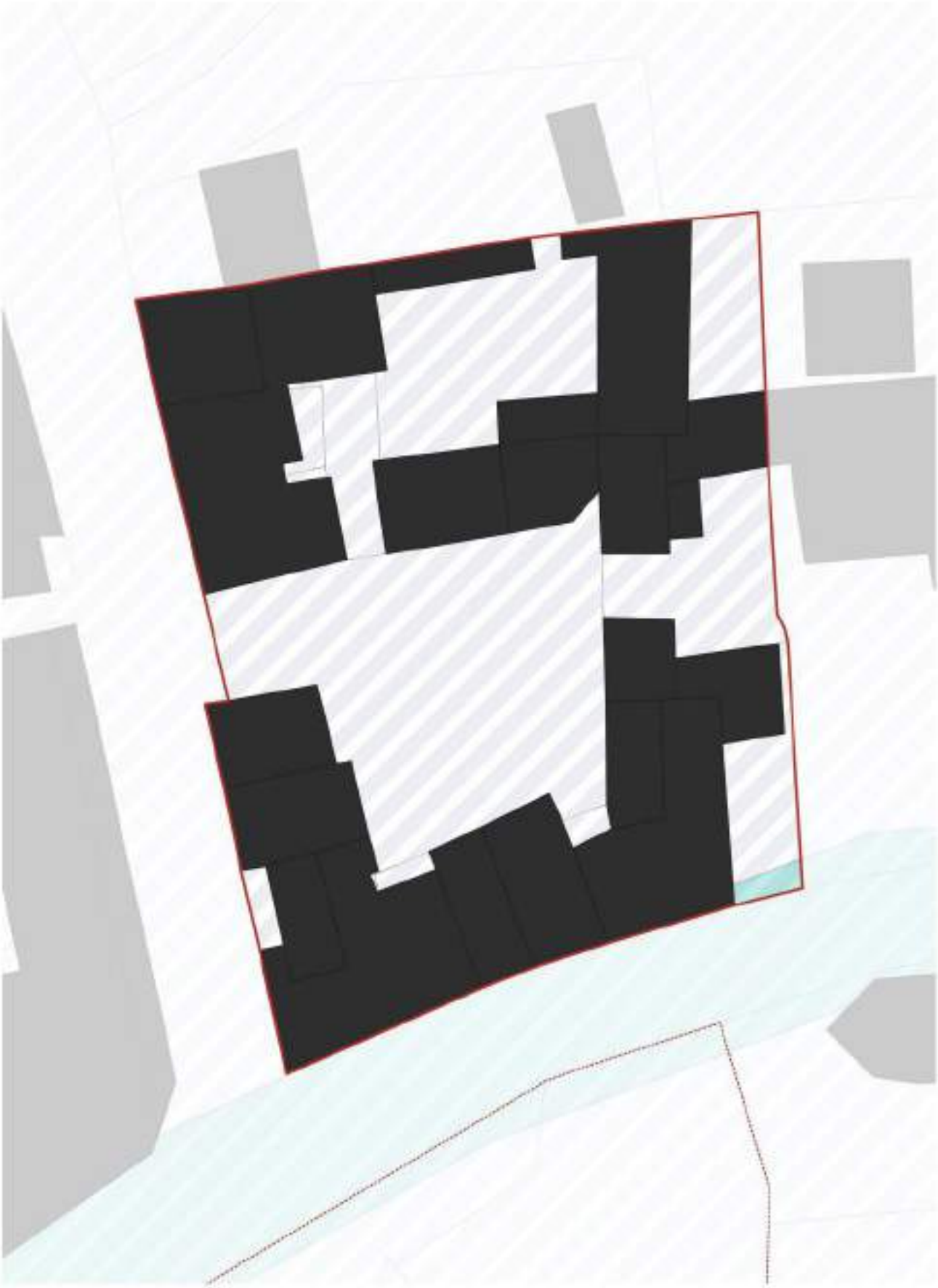
- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  2 stations de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Servitude
- Réseau d'assainissement
  Servitude

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 50 logements / ha, soit une dizaine de logements, logements existants compris.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants du centre-bourg et sera compris entre R+1+C et R+2+C.

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les logements s'implanteront au plus près de la rue du Maréchal Foch, en veillant à proposer un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de cet espace.

Dans le but d'intégrer au mieux les logements dans le paysage urbain du centre-bourg, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée en cas de logements individuels.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant sur la rue du Maréchal Foch sera maintenu.

L'accès aux logements et aux garages situés à l'intérieur de la cour seront préservés.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Principe d'alignement à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UB – **p.104**

▶ Intégrer les OAP thématiques





▶ Annexes à consulter

Risque inondation

• Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde (PPRI)

Terrain Caillou ROL02



Rolleville • Terrain Caillou

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Rolleville, à proximité immédiate des commerces et de l'église. C'est un jardin privé, utilisé comme pré pâturé, qui présente une légère déclivité depuis la rue du Maréchal Foch au nord-ouest vers la rivière de la Lézarde au sud-est. Le site est en partie concerné par le PPRi de la Lézarde (débordement de cours d'eau) et se trouve à l'intérieur d'un corridor identifié à la trame verte et bleue. Malgré ces enjeux environnementaux, c'est un secteur à enjeux pour la commune de Rolleville qui souhaite planifier une opération urbaine de renouvellement d'ensemble du centre-bourg.

Objectifs

• Proposer un projet urbain pour le centre-bourg
• Affirmer la centralité communale
• Adapter le projet aux risques naturels







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle de proximité

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
7 418 m²

Occupation actuelle
1 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
7 propriétaires

7 % de foncier public *
Structure intercommunale (1)
Commune (1)
Personne physique (5)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation

PPRi
Débordement de cours d'eau
Zone bleu clair
Ruissellement
Zone vert foncé

Biodiversité

- Trame verte et bleue
  Fond de vallée humide

Eau

- Milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

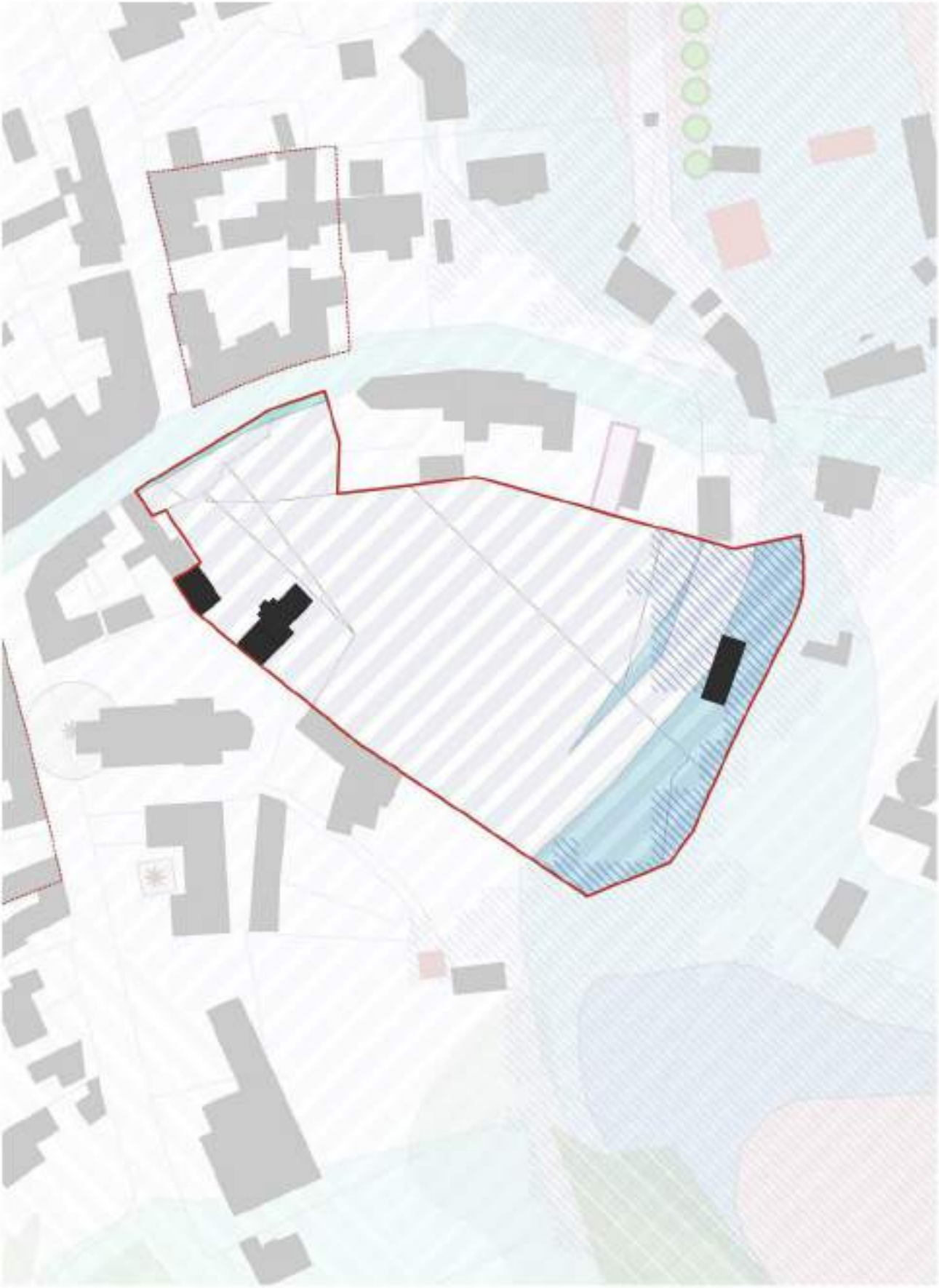
- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  Servitude

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle séparé en deux parties distinctes :
• un secteur destiné à l'accueil de logements individuels en cœur d'opération ;
• un secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs à proximité de la place Bertrand.

Le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 40 logements / ha, soit une trentaine de logements.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements sera hiérarchisé et dépendant de la typologie bâtie :
• pour les logements individuels, les gabarits seront compris entre R+C et R+1+C ;
• pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, les gabarits seront cohérents avec les gabarits du centre-bourg et compris entre R+1+C et R+2+C.

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les logements intermédiaires et/ou collectifs s'implanteront au plus près de l'espace public créé en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de cet espace.

Dans le but de valoriser le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée pour les logements individuels dans l'ensemble de l'opération.

Les logements individuels privilégieront une implantation adaptée à la topographie locale et utiliseront un système de terrasses nivelées, de la place Bertrand jusqu'à la Lézarde.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé à l'intersection entre la rue du Maréchal Foch et la rue Victor Petitpas.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs et terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules. Elle pourra être complétée par une voirie secondaire, reliant la voirie créée à la rue Victor Petitpas via les propriétés privées situées au nord du secteur.

Au moins un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie créée, sera proposé en partie centrale de l'opération, à proximité des logements intermédiaires et/ou collectifs. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la place de retournement créée à la place du champ de Foire.

Insertion paysagère et environnement

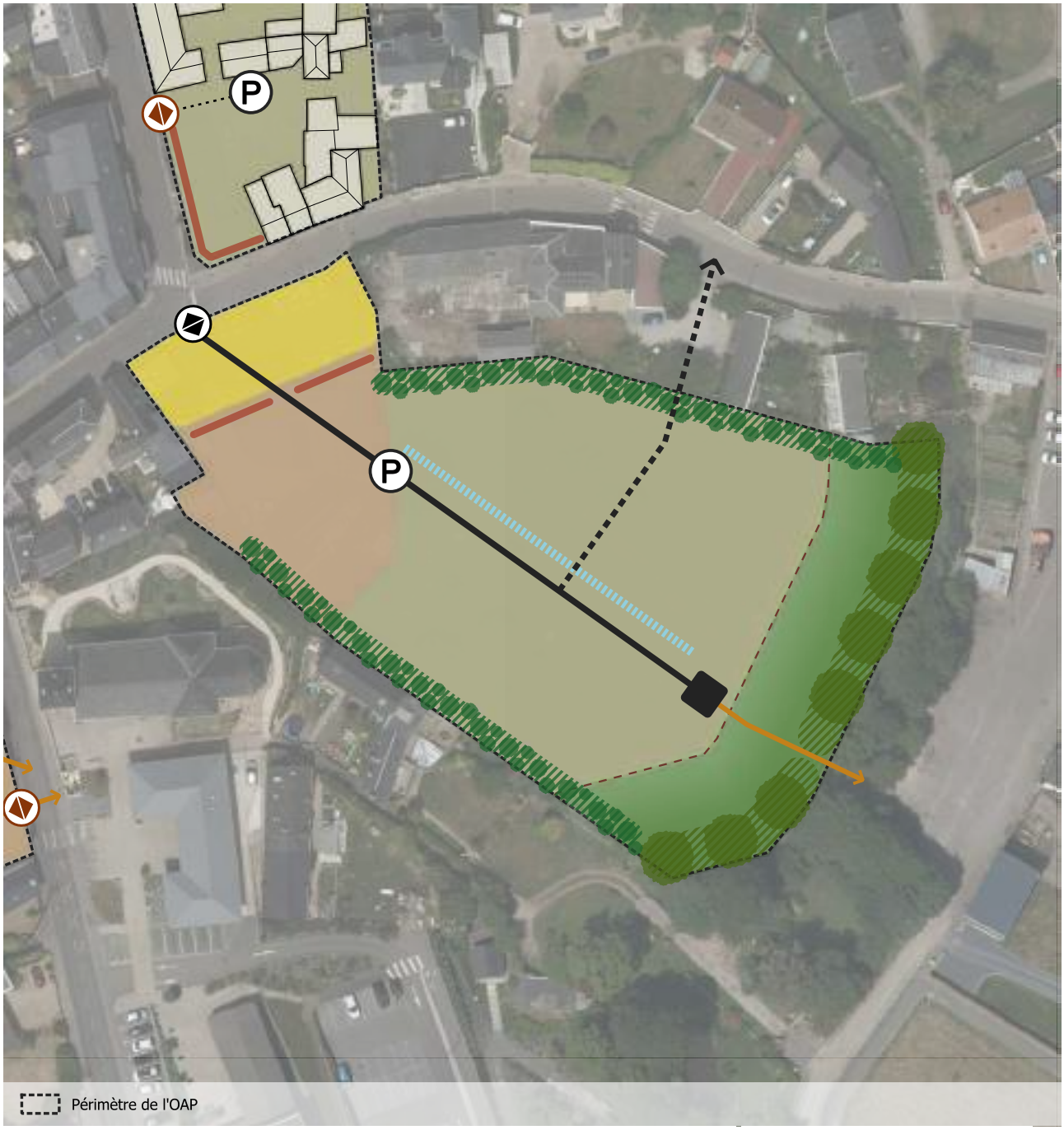
Un espace public sera aménagé en partie nord de l'opération, aux abords de la rue Abbé Maze. Il accueillira quelques places de stationnement mais devra préserver des espaces clairement identifiés pour les piétons.

La gestion des eaux pluviales se fera à l'aide d'une noue paysagère située à proximité de la voirie créée et qui pourra être connectée à la rivière de la Lézarde.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

La rivière de la Lézarde et ses berges, identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, seront préservées conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul des nouvelles constructions vis-à-vis de ces éléments sera mis en place afin de conserver des espaces d'expansion des eaux et de permettre l'aménagement d'une ripisylve développée.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Espace public à créer ou à réaménager
- Espace paysager à préserver ou à mettre en valeur
- Principe d'alignement à respecter
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Accroche fonctionnelle pour un développement de long terme
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à préserver
- Gestion paysagère des eaux pluviales (noue)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**
1.5 – Risques d'inondation par débordement de cours d'eau – **p.38**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UB – **p.104**

▶ Intégrer les OAP thématiques





▶ Annexes à consulter

Risque inondation

• Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde (PPRI)

Abbé Maze ROL03



Rolleville • Abbé Maze

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Rolleville, à proximité immédiate des commerces et de l'église. C'est un îlot bâti faisant l'objet d'une procédure de renouvellement urbain visant et démolir / reconstruire les bâtiments. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Rolleville qui souhaite planifier une opération urbaine de renouvellement d'ensemble du centre-bourg.

Objectifs

• Proposer un projet urbain pour le centre-bourg
• Affirmer la centralité communale
• Améliorer les conditions de circulation sur la rue Abbé Maze







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle de proximité

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
3 018 m²

Occupation actuelle
13 logements*
5 logements vacants depuis 2 ans ou plus
1 local d'activité*

Occupation actuelle
7 propriétaires

16 % de foncier public *
Commune (1)
Personne physique (5)
Établissement public foncier (1)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation

PPRi
Ruissellement
Zone vert foncé

Biodiversité

- Trame verte et bleue

Corridor écologique
Fond de vallée humide

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun

1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation mixte, destiné à l'accueil de commerces, activités de services et/ou activités tertiaires, d'équipements publics ainsi que des logements présentant une densité minimale nette de 50 logements / ha, soit 15 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants du centre-bourg et sera compris entre R+C et R+1+C. Un dépassement de ce gabarit jusqu'à R+2+C est autorisé le long de la rue Abbé Maze.

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les logements s'implanteront au plus près de l'espace public créé en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de cet espace.

Dans le but d'intégrer au mieux les logements dans le paysage urbain du centre-bourg, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée en cas de logements individuels.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant rue Abbé Maze sera conservé.

La rue Abbé Maze et la rue Charles Barbanchon seront requalifiées pour permettre le croisement sécurisé des véhicules.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la rue Abbé Maze à la rue Charles Barbanchon. Il traversera l'espace paysager aménagé en cœur d'opération.

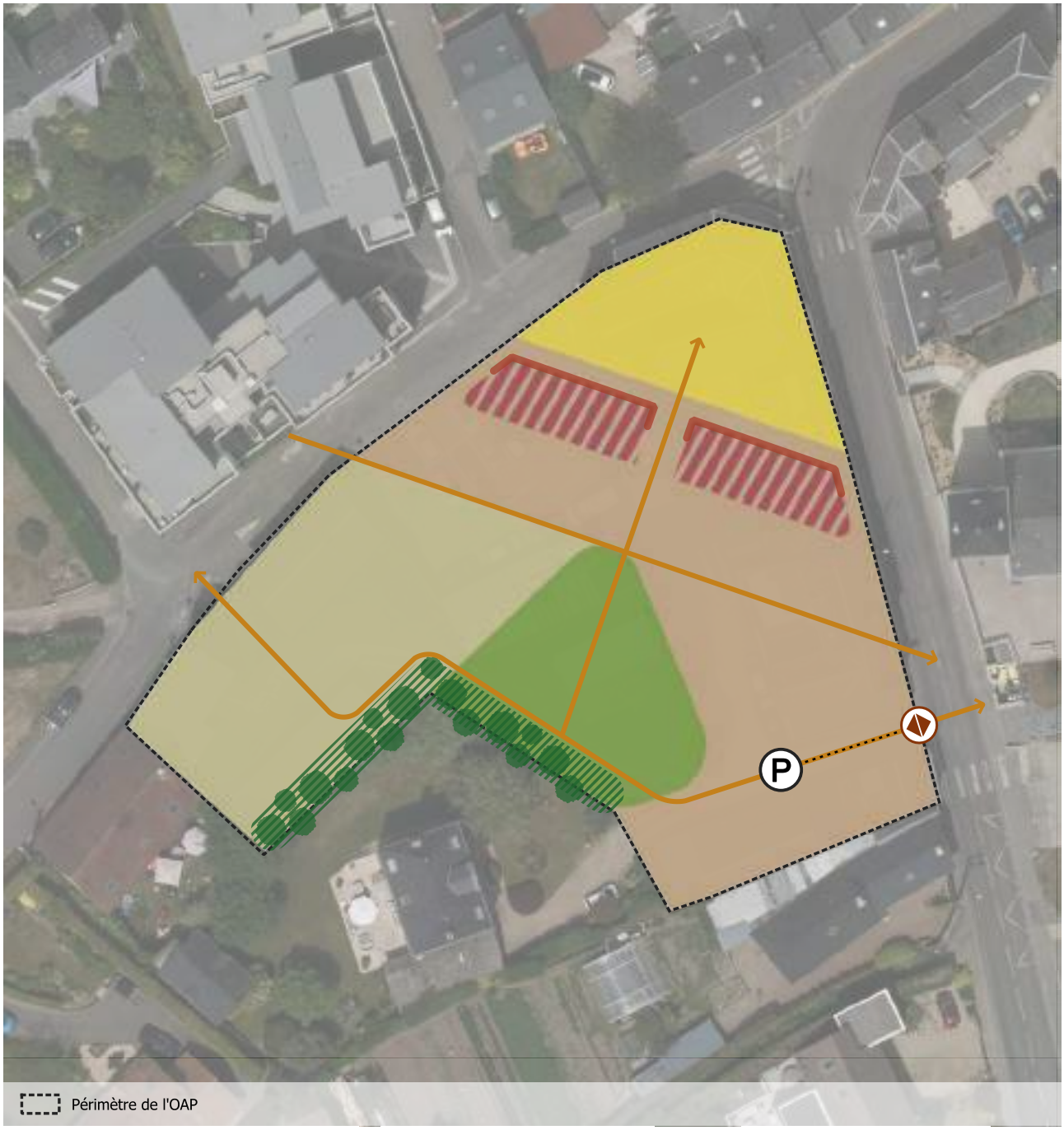
Insertion paysagère et environnement

Un espace public sera aménagé en partie nord de l'opération, aux abords de la rue Abbé Maze. Il accueillira quelques places de stationnement mais devra préserver des espaces clairement identifiés pour les piétons.

Un espace paysager planté, idéalement au moyen d'un verger, sera aménagé en cœur d'opération afin de mettre à distance les nouveaux logements de la maison voisine existante au sud de l'opération.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- RDC à vocation d'activité à privilégier
- Espace public à créer ou à réaménager
- Espace paysager à créer
- Principe d'alignement à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UB – **p.104**

▶ Intégrer les OAP thématiques





▶ Annexes à consulter

Risque inondation

• Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde (PPRI)

Terrain Lethuillier ROL04



Rolleville • Terrain Lethuillier

Le secteur se situe sur le coteau est de Rolleville, en limite avec la zone agricole du plateau. Il se compose d'une parcelle pâturée, marginalement concernée par le PPRi de la Lézarde (ruissellement). C'est un secteur à enjeux pour la commune de Rolleville qui souhaite encadrer la densification du secteur tout en adaptant le projet à la topographie locale.

Objectifs

• Encadrer la densification
• Adapter le projet à la topographie







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle de proximité

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
5 372 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation

PPRi
Ruissellement
Zone vert foncé
Zone vert clair

Biodiversité

- Trame verte et bleue
  Corridor écologique
- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à créer

Eau

- Périmètre de captage
  Périmètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Servitude
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 15 logements / ha, soit 6 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1+C.

L'ensemble des logements s'implantera de manière raisonnée et réfléchie dans la pente, en suivant les orientations définies dans l'OAP thématique « Projets de qualité ». On veillera notamment à privilégier une implantation soit sur la partie haute, soit sur la partie basse des terrains, au plus près des accès créés.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé rue du Relais. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens donnant la priorité aux modes actifs et terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules.

Insertion paysagère et environnement

Deux espaces paysagers seront aménagés en partie est et ouest de l'opération, le long des limites longitudinales du secteur. L'espace sud proposera un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé afin de s'intégrer dans le paysage de l'opération.

La gestion des eaux pluviales se fera au moyen d'une noue paysagère parallèle à la voirie créée et débouchant dans l'espace paysager aménagé en partie sud de l'opération.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole à l'est seront plantées d'un alignement boisé, préférentiellement composé d'arbres de moyen ou de haut jet. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Espace paysager à créer
- Recul à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à créer
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Gestion paysagère des eaux pluviales (noue)
- Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUD – **p.210**

▶ Intégrer les OAP thématiques





▶ Annexes à consulter

Risque inondation

• Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde (PPRI)

Ilot Genêt

ROL05



Rolleville • Ilot Genêt

Le secteur se situe au nord du centre-bourg de Rolleville, le long de la RD 32. C'est une parcelle enherbée, en pente depuis la RD 32 vers la Lézarde. Elle est concernée par le PPRi de la Lézarde (débordement de cours d'eau) et se trouve forterment prédisposée à la présence de zone humide dans sa partie basse. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Rolleville qui souhaite permettre la densification du site tout en préservant les qualités environnementales existantes.

Objectifs

• Encadrer la densification
• Préserver le patrimoine paysager existant







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle de proximité

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
5 357 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation

PPRi
Débordement de cours d'eau
Zone bleu foncé
Zone bleu clair

Biodiversité

- Trame verte et bleue
  Fond de vallée humide

Eau

- Zone humide
- Milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

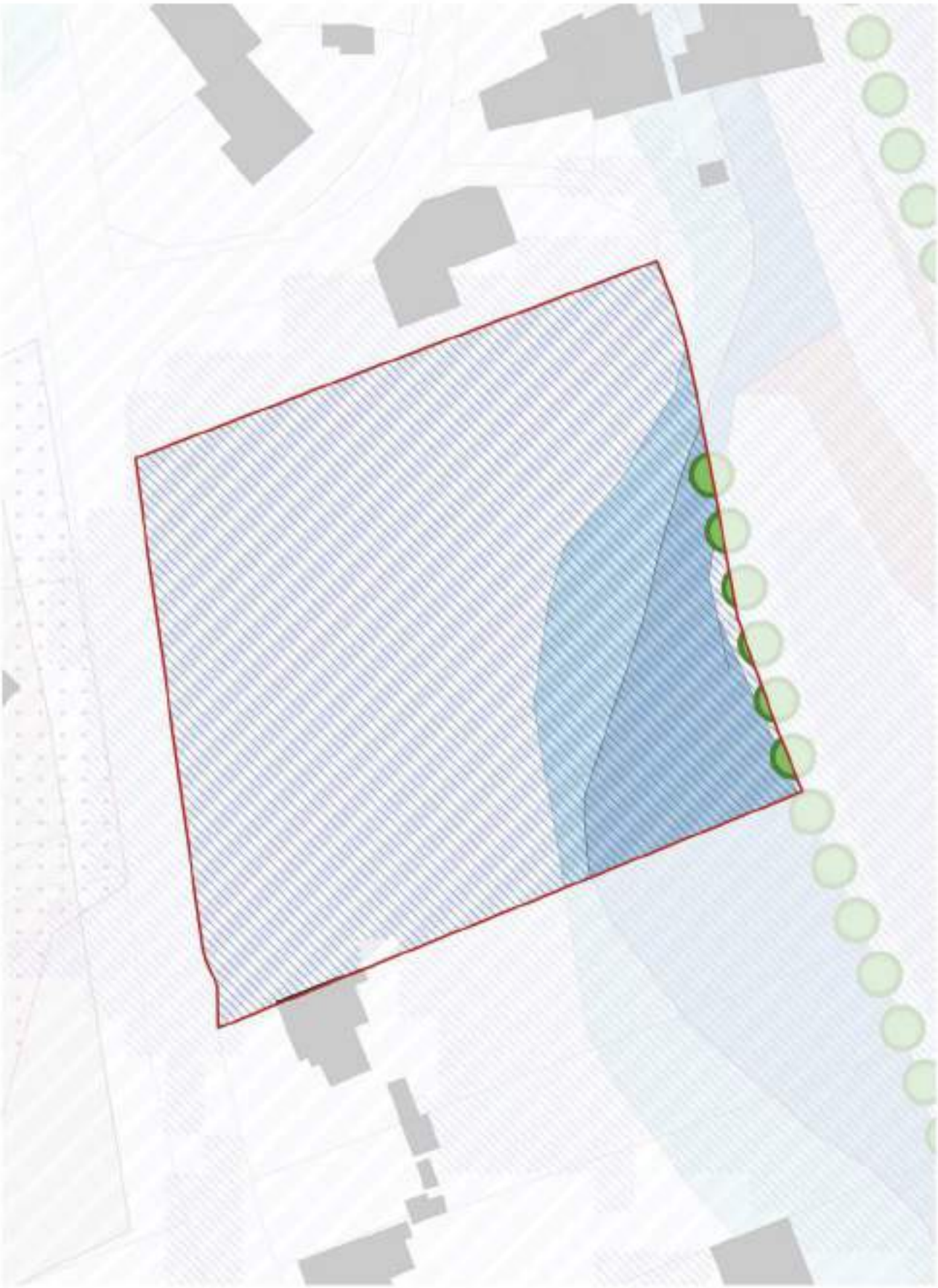
- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Desserte réseau limitée
- Réseau d'assainissement
  Desserte réseau limitée

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 20 logements / ha, soit 6 logements environ.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants du voisinage et sera compris entre R+C et R+1+C.

Dans le but de prolonger la séquence urbaine existante au sud de l'opération, les logements s'implanteront parallèlement à la rue Maréchal Foch en veillant à respecter un recul suffisant pour permettre l'entrée sécurisée des véhicules et des personnes au sein des logements.

Afin de valoriser le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée dans l'ensemble de l'opération.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé rue du Maréchal Foch. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis l'accès créé, sera proposé en partie centrale de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Insertion paysagère et environnement

Dans le but de préserver les écosystèmes existants, la partie est de l'opération proposera un espace paysager traité de manière cohérente avec le milieu humide et susceptible d'améliorer localement le risque de débordement de cours d'eau identifié.

La gestion des eaux pluviales se fera à l'aide d'une noue paysagère qui pourra être connectée à la Lézarde. Elle s'intégrera dans un espace paysager laissé en pleine terre et libre de tout obstacle pour permettre le développement de la flore et le déplacement de la faune.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

La rivière de la Lézarde et ses berges, identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, seront préservées conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces éléments est recommandé pour les nouvelles constructions afin de conserver des espaces d'expansion des eaux et de permettre l'aménagement d'une ripisylve développée.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Espace paysager à créer
- Principe d'alignement à respecter
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à préserver
- Gestion paysagère des eaux pluviales (noue)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.5 – Risques d'inondation par débordement de cours d'eau – **p.38**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.4 – Prescriptions associées aux zones humides – **p.57**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUC – **p.204**

▶ Intégrer les OAP thématiques





▶ Annexes à consulter

Risque inondation

• Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde (PPRI)

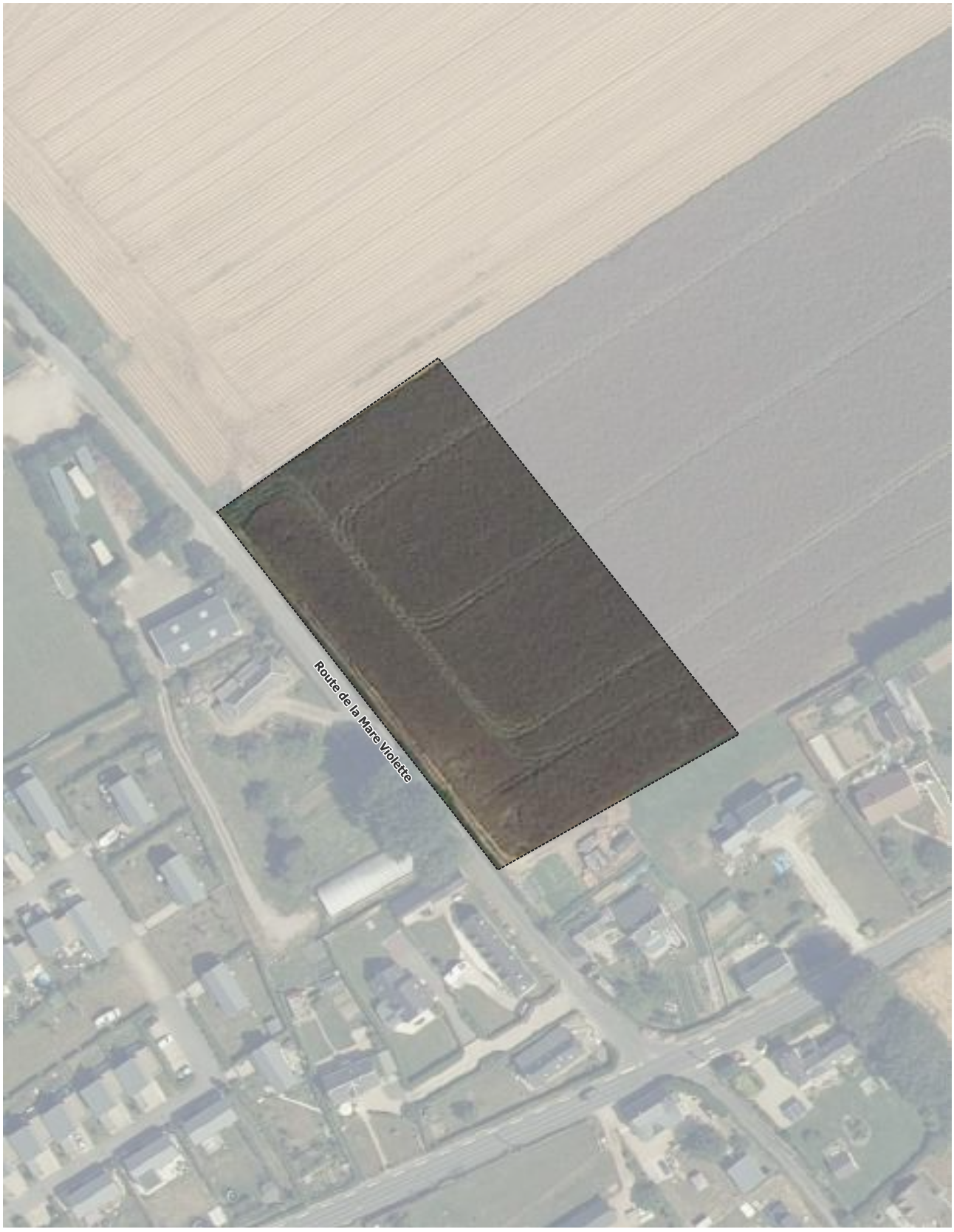
Sainneville

2 secteurs d'OAP

SAI01 Route de la Mare Violette
SAI02 Le verger de l'Église



Route de la Mare Violette SAI01



Sainneville • Route de la Mare Violette

Le secteur se situe à l'est du centre-bourg de Sainneville, à proximité des équipements sportifs communaux. Il se compose d'une parcelle agricole cultivée qui ne présente pas de contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Sainneville qui souhaite accueillir de nouveaux habitants

Objectifs

• Accueillir de nouveaux habitants
• Encadrer la densification







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
-

Surface
8 216 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à créer

Eau

Paysage et patrimoine

- Abords de monuments historiques
  1 monument concerné

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Sainneville • Route de la Mare Violette



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 15 logements / ha, soit une dizaine de logements.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1.

Les logements situés au sud de la voirie centrale s'implanteront de façon préférentielle selon une orientation nord/sud des façades principales en privilégiant les accès en partie nord et les pièces de vie et les jardins en partie sud.

Desserte et organisation viaire

Deux accès seront créés sur la route de la mare Violette. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à sens unique, donnant la priorité aux modes actifs. Elle reliera les accès créés sur la rue de la mare Violette du sud vers le nord.

Insertion paysagère et environnement

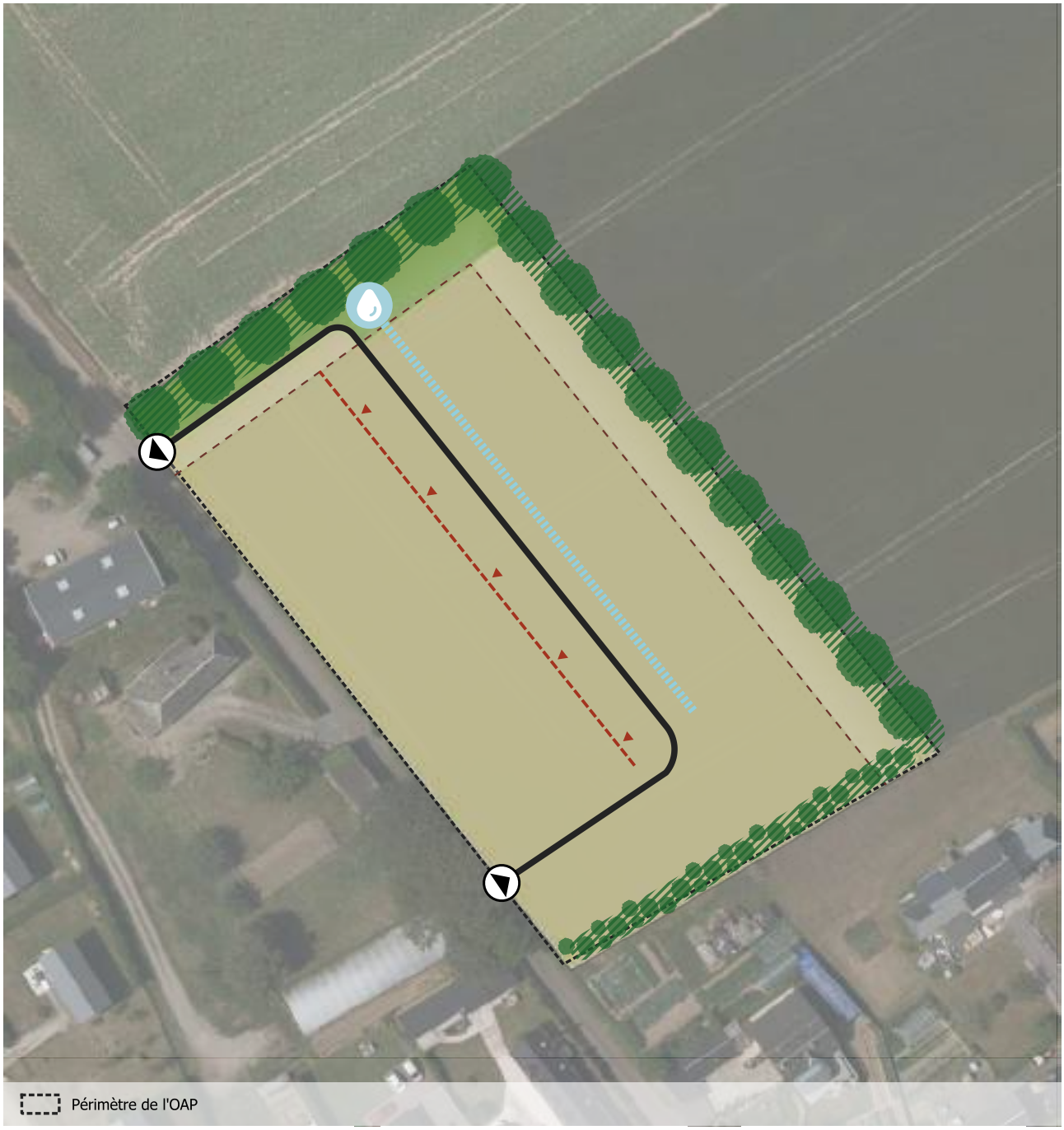
Un espace paysager sera aménagé en partie nord de l'opération. Il proposera un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé afin de s'intégrer dans le paysage de l'opération.

La gestion des eaux pluviales se fera au moyen d'une noue paysagère parallèle à la voirie créée et débouchant dans l'espace paysager aménagé.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole au nord et à l'est seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. Un recul vis-à-vis de cet alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Espace paysager à créer
- Orientation préférentielle des façades principales
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à créer (zone de rencontre)

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Gestion paysagère des eaux pluviales (noue)
- Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUD – **p.210**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Sainneville • Route de la Mare Violette

Le verger de l'Église SAI02



Sainneville • Le verger de l'Église

Le secteur se situe au nord du centre-bourg de Sainneville, à proximité immédiate de l'église. Il se compose d'une parcelle agricole cultivée ainsi que d'un fond de jardin privatif qui sont en partie concernés par le PPRi de la Lézarde (érosion). C'est un secteur à enjeux pour la commune de Sainneville qui souhaite accueillir de nouveaux habitants tout en diversifiant le parc de logement communal.

Objectifs

• Accueillir de nouveaux habitants
• Encadrer la densification
• Proposer de nouvelles typologies de logements







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
8 845 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (2)

Risques et nuisances

- Risque d'érosion
- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à créer

Eau

Paysage et patrimoine

- Abords de monuments historiques
  1 monument concerné

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Extension ~ 100 m
- Réseau d'assainissement
  Sous réserve d'un poste de refoulement

Emplacement réservé

- 4 emplacements réservés
  SAI 01 - Voie publique
  SAI 03 - Voie publique
  SAI 02 - Voie publique
  SAI 04 - Installation d'intérêt général

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Sainneville • Le verger de l'Église



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle séparé en deux parties distinctes :
• un secteur destiné à l'accueil de logements individuels à l'est ;
• un secteur destiné à l'accueil de commerces, activités de services et/ou activités tertiaires ainsi que de logements intermédiaires et/ou collectifs à l'ouest.

Le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 30 logements / ha, soit 10 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements sera hiérarchisé et dépendant de la typologie bâtie :
• pour les logements individuels, les gabarits seront compris entre R+C et R+1 ;
• pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, les gabarits seront compris entre R+1 et R+1+C. Le dépassement ponctuel de ce gabarit est possible en cas de programmation mixte.

Afin de valoriser le foncier disponible, les logements s'implanteront au plus près de l'espace public créé.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé impasse de la Lagune. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs et terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie centrale, sera proposé en partie sud de l'opération, à proximité des logements intermédiaires et/ou collectifs. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la place de retournement à l'église à l'est de l'opération.

Insertion paysagère et environnement

Un espace public sera créé à proximité immédiate des logements intermédiaires et/ou collectifs. Il proposera des espaces identifiés susceptibles d'être utilisés par les commerces voisins (terrasse, vente extérieur).

Deux espaces paysagers distincts seront créés de part et d'autre des opérations de logements. Ils seront plantés, idéalement de vergers.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole au nord seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. Un recul vis-à-vis de cet alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- RDC à vocation d'activité à privilégier
- Espace public à créer ou à réaménager
- Espace paysager à créer
- Principe d'alignement à respecter
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- Accroche douce pour un développement de long terme
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**
1.3 – Risques liés à l'érosion – **p.37**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Emplacements reservés

8.1 – Emplacements reservés pour ouvrage public, voie publique, espace vert et continuité écologique – **p.61**

Emplacement(s) réservé(s)
SAI01 - Voie publique
SAI02 - Voie publique
SAI03 - Voie publique
SAI04 - Installation d'intérêt général

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUD – **p.210**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Sainneville • Le verger de l'Église

Saint-Aubin-Routot

2 secteurs d'OAP

SAR01 Coeur de bourg
SAR02 L'entrée de bourg



Coeur de bourg SAR01



Saint-Aubin-Routot • Coeur de bourg

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Saint-Aubin-Routot, en face de l'école et de la mairie et le long de la RD 6015. Il se compose de plusieurs parcelles, dont deux occupées par des logements et neprésente pas de contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Aubin-Routot qui souhaite planifier une opération d'ensemble dans le centre-bourg.

Objectifs

• Proposer un projet urbain
• Encadrer la densification
• Valoriser l'image du centre-bourg







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
12 405 m²

Occupation actuelle
2 logements*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
4 propriétaires

20 % de foncier public *
Commune (1)
Personne physique (2)
Société civile à vocation immobilière (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver
  Alignement boisé à créer

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement - Inconnu

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation mixte séparé en deux parties distinctes :
• un secteur destiné à l'accueil de logements individuels à l'ouest ;
• un secteur destiné à l'accueil de commerces, activités de services et/ou activités tertiaires ainsi que de logements intermédiaires et/ou collectifs à l'est ;

Le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 35 logements / ha, soit 30 logements environ, logements existants compris.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements sera hiérarchisé et dépendant de la typologie bâtie :
• pour les logements individuels, les gabarits seront compris entre R+1 et R+1+C ;
• pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, les gabarits seront compris entre R+1+C et R+2+C. Ces hauteurs devront être adaptées en fonction de la topographie locale en privilégiant des éléments plus bas le long de la RD 6015 et plus haut sur les arrières.

Afin de dessiner un paysage plus urbain, les logements intermédiaires et/ou collectifs s'implanteront au plus près de la RD 6015 et de l'espace public créé en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de ces espaces.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant sur la RD 6015 sera maintenu et un accès sera créé sur la rue de l'Église. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

Les voiries internes seront traitées sous forme de zones de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Chacune des voies sera terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules.

Des espaces de stationnement mutualisés, accessibles depuis les voiries créées, seront proposés en partie est et ouest de l'opération. Ils présenteront des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera les deux places de retournement entre elles. Il pourra être complété par un autre cheminement reliant l'emplacement réservé existant au sud du secteur. À défaut d'une réalisation immédiate, le projet réservera les emprises nécessaires pour la réalisation future de ce cheminement.

Insertion paysagère et environnement

Un espace public sera créé en partie nord de l'opération, le long de la RD 6015. Il proposera des espaces identifiés susceptibles d'être utilisés par les commerces voisins (terrasse, vente extérieur).

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole à l'ouest seront plantées d'un alignement boisé, préférentiellement composé d'arbres de moyen ou de haut jet. Au nord de l'opération, l'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins et de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- RDC à vocation d'activité à privilégier
- Espace public à créer ou à réaménager
- Espace paysager à créer
- Principe d'alignement à respecter
- Orientation préférentielle des façades principales
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Accroche douce pour un développement de long terme
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**

▶ Intégrer les OAP thématiques





L'entrée de bourg SAR02



Saint-Aubin-Routot • L'entrée de bourg

Le secteur se situe l'est du centre-bourg de Saint-Aubin-Routot dont il marque l'entrée, en limite avec la zone agricole. Il est en partie occupé par un magasin de bois de chauffage et des espaces pâturés. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Aubin-Routot qui souhaite organiser le développement des activités économiques tout en aménageant de façon qualitative le paysage d'entrée de bourg.

Objectifs

• Réaménager l'entrée de bourg
• Accueillir de nouvelles activités économiques et favoriser l'extension de l'activité existante







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
29 587 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
1 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (1)
Investisseur professionnel (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver
  Alignement boisé à créer

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation économique, susceptible d'accueillir des activités de services et/ou industrielles.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des activités de service sera compris entre un bâtiment de plain-pied et R+1+C.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants sur la RD 6015 et sur la rue du Four à Chaux seront maintenus. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la RD 6015 sera proposé au sud de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé en partie sud, le long de la RD 6015. Il sera planté, idéalement d'un verger. Il accueillira un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole à l'est seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. L'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation économique
- Verger à préserver
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Alignement boisé à préserver
- Mare ou bassin à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UY – **p.186**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUY – **p.233**

▶ Intégrer les OAP thématiques



Saint-Aubin-Routot • L'entrée de bourg

Sainte-Adresse

1 secteur d'OAP

SA01 Marine Marchande



Marine Marchande SA01



Sainte-Adresse • Marine Marchande

Le site de l'ancienne école nationale de la marine marchande forme un ensemble homogène de 3,5 hectares environ bordé par la route du Cap au sud, la rue Georges Boissaye du Bocage au nord, un secteur résidentiel à l'est alliant logements individuels et collectifs et un terrain de football à l'ouest.

Il fait partie d'une opération plus vaste de recomposition du plateau du cap de la Hève, depuis sa composante naturelle au niveau du front de mer à l'ouest jusqu'à sa composante urbaine à l'est. Le site de l'ex-ENSM marque la transition entre la ville et le grand paysage naturel du Cap. C'est également le premier élément visible aux promeneurs à l'issue de la montée depuis la plage et le Nice Havrais. Les opérations d'aménagement et de constructions doivent prendre en compte et s'inscrire dans ce contexte singulier, dans un secteur stratégique d'aménagement, sur l'une des dernières emprises foncières d'importance mobilisable sur la commune de Sainte-Adresse.

Le site se compose de deux parcelles (XD 180 pour 5.181 m² et XD 181 pour 29.307 m²), et d'un bâtiment central, occupant une surface au sol de 1 835 m² et composé de 6 niveaux (sous-sol, R+4 et 5ème étage partiel). Ce bâtiment, ex-siège de l'ENSM est le dernier témoin monumental de l'histoire académique du site. C'est à ce titre qu'il a été décidé de le conserver pour qu'il puisse être réhabilité et intégré au projet d'aménagement global.

Une nouvelle voirie sera aménagée sur la limite ouest du secteur. Cette dernière permettra de relier la route du Cap au sud à la rue Georges Boissaye du Bocage au nord. La partie ouest de la route du Cap actuellement existante pourrait être convertie, à terme, en un chemin dédié aux modes doux. Cet élément est une donnée d'entrée importante pour le projet qui s'attachera à se connecter à ce futur chemin et à exploiter au mieux la nouvelle voirie créée.

Le secteur est identifié au titre de l'article R151-8 du Code de l'urbanisme. À ce titre, la présente orientation d'aménagment et de programmation définit les éléments suivants :

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

2° la mixité fonctionnelle et sociale ;

3° la qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° les besoins en matière de stationnement ;

5° la desserte par les transports en commun ;

6° la desserte des terrains par les voies et réseaux ;

Elle comporte également un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.



Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle urbain structurant

Type enveloppe
Agglomération

Surface
32 879 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

Établissement public foncier (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Trame verte et bleue
  Corridor écologique

Eau

Paysage et patrimoine

- Abords de monuments historiques
  1 monument concerné

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

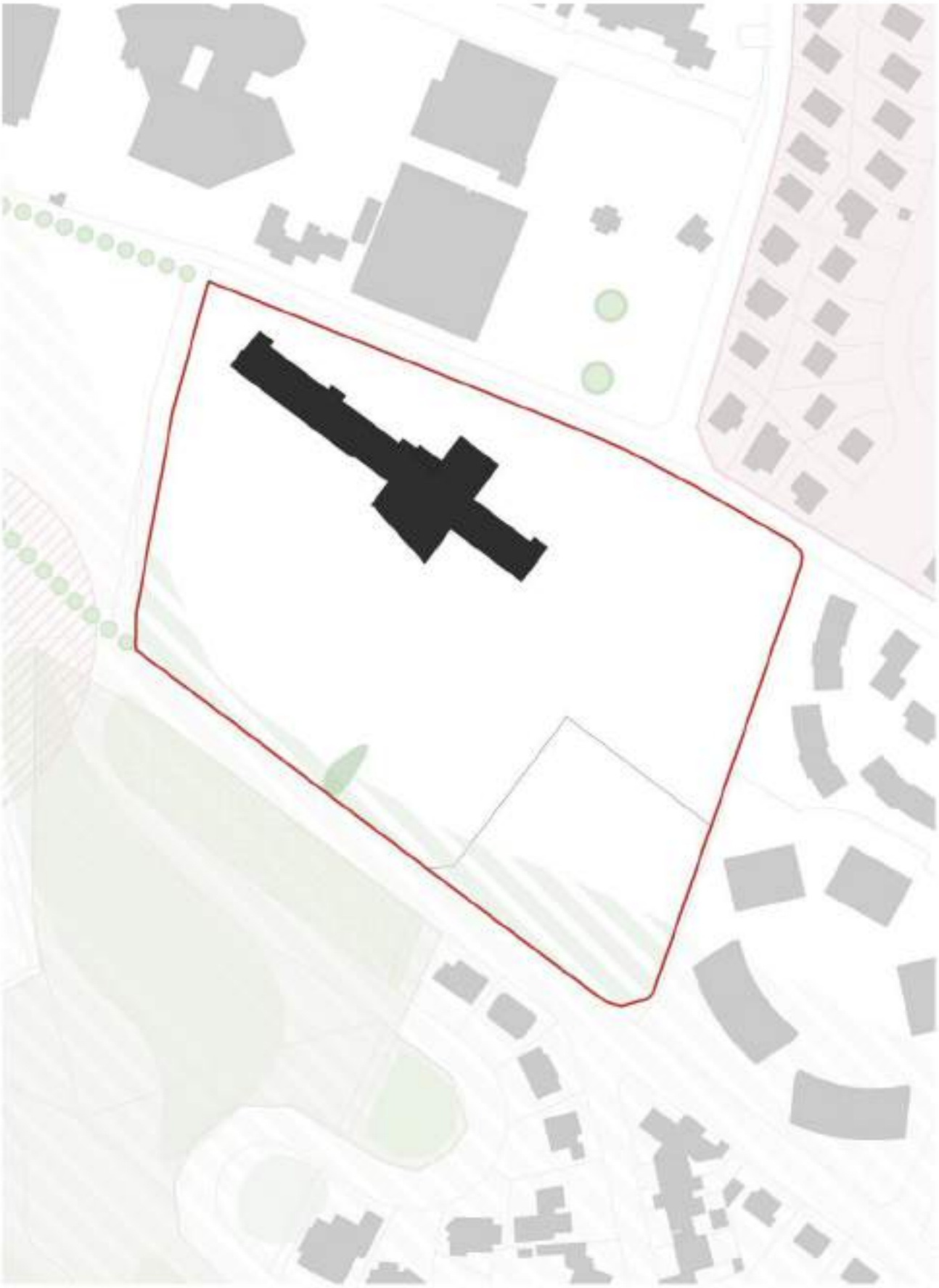
- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  3 stations de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Desserte réseau limitée
- Réseau d'assainissement
  Desserte réseau limitée

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

La commune de Sainte-Adresse vise à travers cette opération à offrir à ses habitants mais aussi aux visiteurs un site d'exception, « à la hauteur » de ce qu'offre le site du Cap. Le réaménagement de l'ancienne école nationale de la marine marchande doit permettre la création d'espaces paysagers audacieux. Ils devront « faire référence » au-delà des limites communales pour (re)devenir un site couru, singulier, spectaculaire.

À cet effet, les prescriptions suivantes sont attendues :

Un espace paysager de qualité sera aménagé. Il représentera une superficie minimale de 20 % de la surface totale de la parcelle (soit environ 7 000 m²). Il sera ouvert et accessible au public. Cet aménagement sera utile à la biodiversité locale.

Un espace ouvert au public sera aménagé au pied du bâtiment central. Une attention particulière sera apportée au traitement du revêtement et au mobilier urbain associé.

Le bâtiment central (ex bâtiment de l'ENSM) sera conservé et réhabilité. Le projet d'ensemble veillera à mettre en valeur la façade sud du bâtiment en proposant une ou plusieurs perspectives de qualité.

À l'exception du bâtiment central, dont la hauteur ne pourra excéder R+6, la hauteur des nouvelles constructions ne pourra excéder R+5.

Le recours à l'utilisation de clôtures devra se limiter au minimum et être intégré dans un plan d'ensemble afin de limiter leur impact visuel dans le projet et de ménager des transparences vers le cœur d'îlot. Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures seront végétales ou végétalisées en excluant les parois pleines et leur hauteur n'excèdera pas 1,50 m à l'ouest (sur le nouveau barreau routier), au nord (rue Georges Boissaye du Bocage) et à l'est (sur la venelle existante). Cette hauteur maximale est réduite à 1,20 m au sud (route du Cap) ainsi que pour l'ensemble des clôtures séparatives à l'intérieur des îlots). Les espèces nécessitant des travaux d'entretien importants, ou dont le système racinaire pourrait endommager les trottoirs et chaussées (bambous, thuyas, peupliers, etc...) sont interdites.

Les portillons à claire-voie sont autorisés (hors PVC), leur hauteur ne pourra excéder celle définie pour les clôtures.

Rappel des dispositions de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme sur la mutualisation des règles d'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, et non sur chacun des lots issus de la division.

La mixité fonctionnelle et sociale

L'ambition de la commune est de proposer un nouvel ensemble urbain qui intègre une programmation diversifiée complémentaire avec les aménités existantes dans le voisinage. Outre les logements, le projet d'aménagement pourra comprendre un espace culturel et pourra intégrer quelques commerces et /ou services.

À cet effet, les prescriptions suivantes sont attendues :

Le projet proposera une production comprise entre 280 logements minimum et 310 logements maximum (y compris bâtiment principal réhabilité) ;

La part du nombre de logements sociaux est fixée à 30 % de la production totale.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le projet attendu doit proposer un aménagement exemplaire du site, aussi bien dans ses composantes qualitatives que dans ses composantes techniques.

À cet effet, les prescriptions suivantes sont attendues :

Les nouvelles constructions devront au minimum respecter le niveau RE 2020 seuil en vigueur ;

Le projet pourra prévoir des dispositifs de production d'énergie et/ou intégrer son éventuel raccordement (type réseau de chaleur ou chaufferie collective) ;

Les eaux pluviales seront gérées à l'échelle de l'opération d'aménagement et pourront être valorisées sur le site.

Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des logements collectifs sera traité de manière prioritaire en souterrain.

Le stationnement automobile de surface devra être traité de façon paysagère en minimisant les surfaces imperméables et en prévoyant un traitement paysager adapté (plantation d'arbres et/ou d'arbustes, etc) ;

Les stationnements vélos seront placés dans des zones dédiées et équipées.

Le projet respectera les ratios suivants :

Desserte par les transports en commun

Le projet prévoira un accès sécurisé aux arrêts existants sur les voies en périphérie du site.

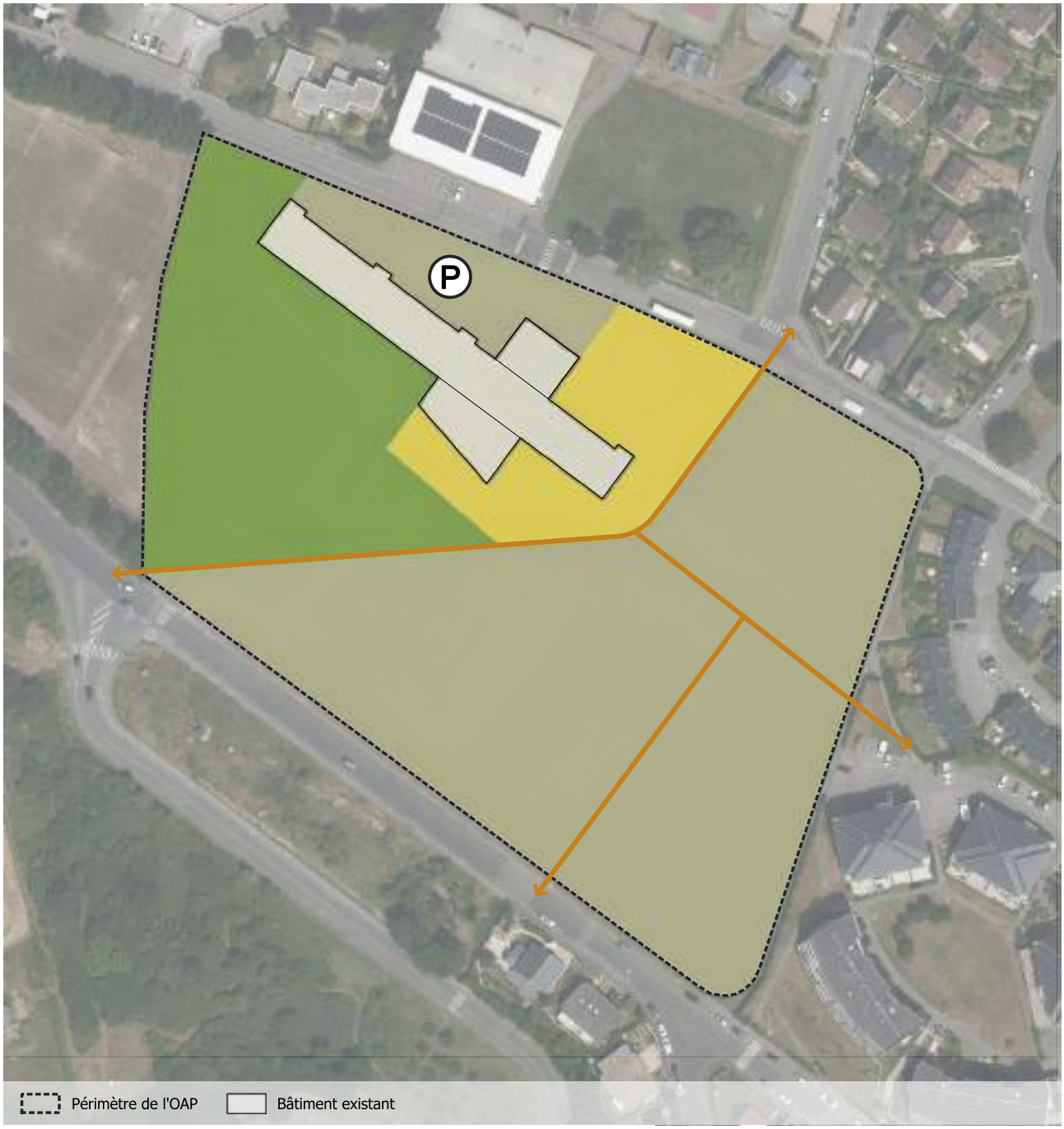
Desserte des terrains par les voies et réseaux

Les constructions seront raccordées aux différents réseaux nécessaires à leur bon fonctionnement.

L'aménagement des espaces public et des cheminements internes prévoira un accès ponctuel aux véhicules motorisés (urgences / déménagements).

Destination des constructions	Nombre minimum de stationnement des véhicules motorisés	Nombre minimum de stationnement des bicyclettes
Habitation	1 place par logement pour des logements de type studio, T1 ou T2 --- 1,5 places par logement de type T3 et supérieur	1 local vélo par opération de plus de 2 logements, permettant d'abriter au minimum 1 vélo par logement
Logements sociaux, avec prêts aidés de l'etat et/ou locatifs intermediaires	1 place par logement	
Commerce et activités tertiaires et médicales (hors hébergement)	Aucune place pour un local d'une surface inférieure à 100 m² --- 1 place par local par tranche entamée de 50 m² entre 100 m² et 1 000 m²	Offre dimensionnée en fonction de la fréquentation attendue (employés, visiteurs, usagers, etc...). Cette dernière peut être groupée dans le cadre d'une opération d'ensemble
Restauration	1 place pour 20 m² de surface de restauration (hors terrasse)	
Hébergement	0,5 place par unité d'hébergement, arrondi à l'unité inférieure	
Equipement 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'une place par 200m² de plancher	

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Espace public à créer ou à réaménager
- Espace paysager à créer

Desserte et organisation viaire

- Cheminement doux à créer ou à conserver
- Ⓟ Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Mixité sociale et fonctionnelle

11.2 – Secteurs de mixité sociale au titre de l'article du L151-15 CU – **p.65**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UZ – **p.195**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Sainte-Marie-au-Bosc

1 secteur d'OAP

SMB01 Pôle de la Mairie



Pôle de la Mairie SMB01



Sainte-Marie-au-Bosc • Pôle de la Mairie

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Sainte-Mairie-au-Bosc, au voisinage immédiat de la mairie et de la salle polyvalente. Il s'agit d'un pré entretenu et représentant un potentiel de densification de près de 5,5 hectares. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Sainte-Marie-au-Bosc qui souhaite conserver un espace paysager autour de la salle polyvalente et encadrer la densification potentielle du site.

Objectifs

• Conserver un espace paysager à proximité de la salle polyvalente
• Encadrer la densification







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
6 137 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

10 % de foncier public *
Commune (1)
Personne physique (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Servitude
- Réseau d'assainissement
  Servitude

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Sainte-Marie-au-Bosc • Pôle de la Mairie



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 15 logements / ha, soit 8 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants du centre-bourg et sera compris entre R+C et R+1+C.

Dans le but de valriser le foncier disponible et de cadrer l'espace paysager, les futurs logements s'implanteront au plus près de celui-ci, dans un principe d'alignement des constructions. Ils privilégieront des implantations mitoyennes, sur un ou deux côtés, susceptibles de construire un front bâti caractéristique des paysages de centre-bourg du pays de Caux.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé rue de l'Église, à proximité du parking de la salle polyvalente.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Elle cherchera à relier la rue de l'Église à la rue Guillaume le Conquérant en utilisant les chemins privatifs existants, éventuellement recalibrés, au sud du secteur. À défaut d'une réalisation immédiate, le projet réservera les emprises nécessaires pour un raccordement futur et la voirie interne proposera un espace permettant le retournement des véhicules.

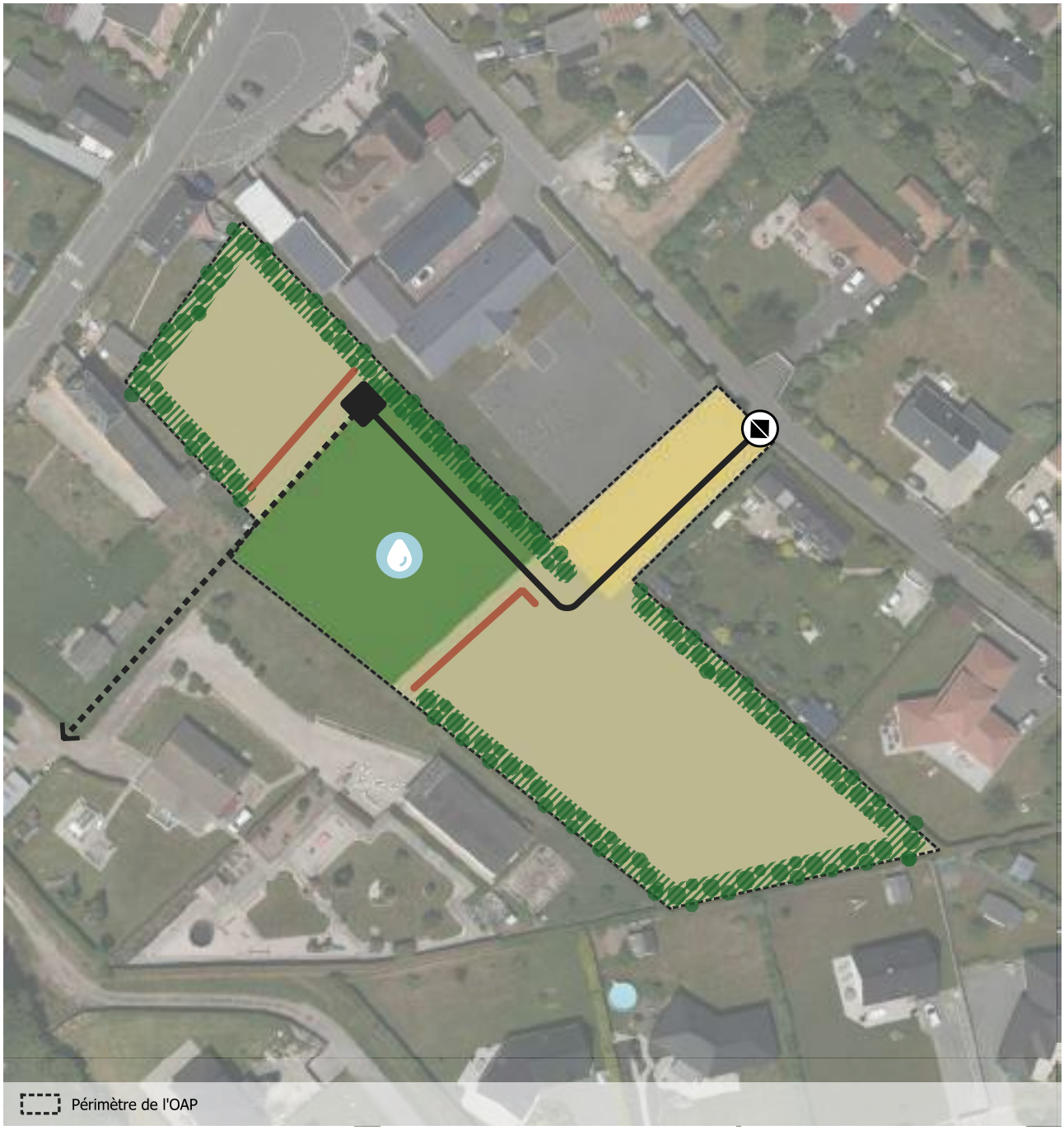
Les chemins d'accès privatifs des logements situés au sud de l'espace paysager seront mutualisés autant que possible.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager planté sera aménagé en partie centrale de l'opération, à proximité de la salle polyvalente. Il proposera des éléments de mobilier permettant des activités de jeux et/ou de détente. Il pourra accueillir un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé afin de s'intégrer dans le paysage du centre-bourg.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'équipement
- Espace paysager à préserver ou à mettre en valeur
- Principe d'alignement à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Accroche fonctionnelle pour un développement de long terme
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Saint-Gilles-de-la-Neuville

1 secteur d'OAP

SGN01 Le verger



Le verger SGN01



Saint-Gilles-de-la-Neuville • Le verger

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Saint-Gilles-de-la-Neuville, en second rideau depuis les voies d'accès principales. Il accueille un grand verger, divisé en deux poches distinctes et est concerné dans sa partie ouest par le risque d'effondrement (cavité souterraine). C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Gilles-de-la-Neuville qui souhaite encadrer la densification potentielle tout en valorisant le patrimoine naturel existant.

Objectifs

• Encadrer la densification
• Mettre en valeur le patrimoine naturel







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
5 358 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver

Eau

Paysage et patrimoine

- Patrimoine bâti - L151-19 CU
  Élément bâti

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

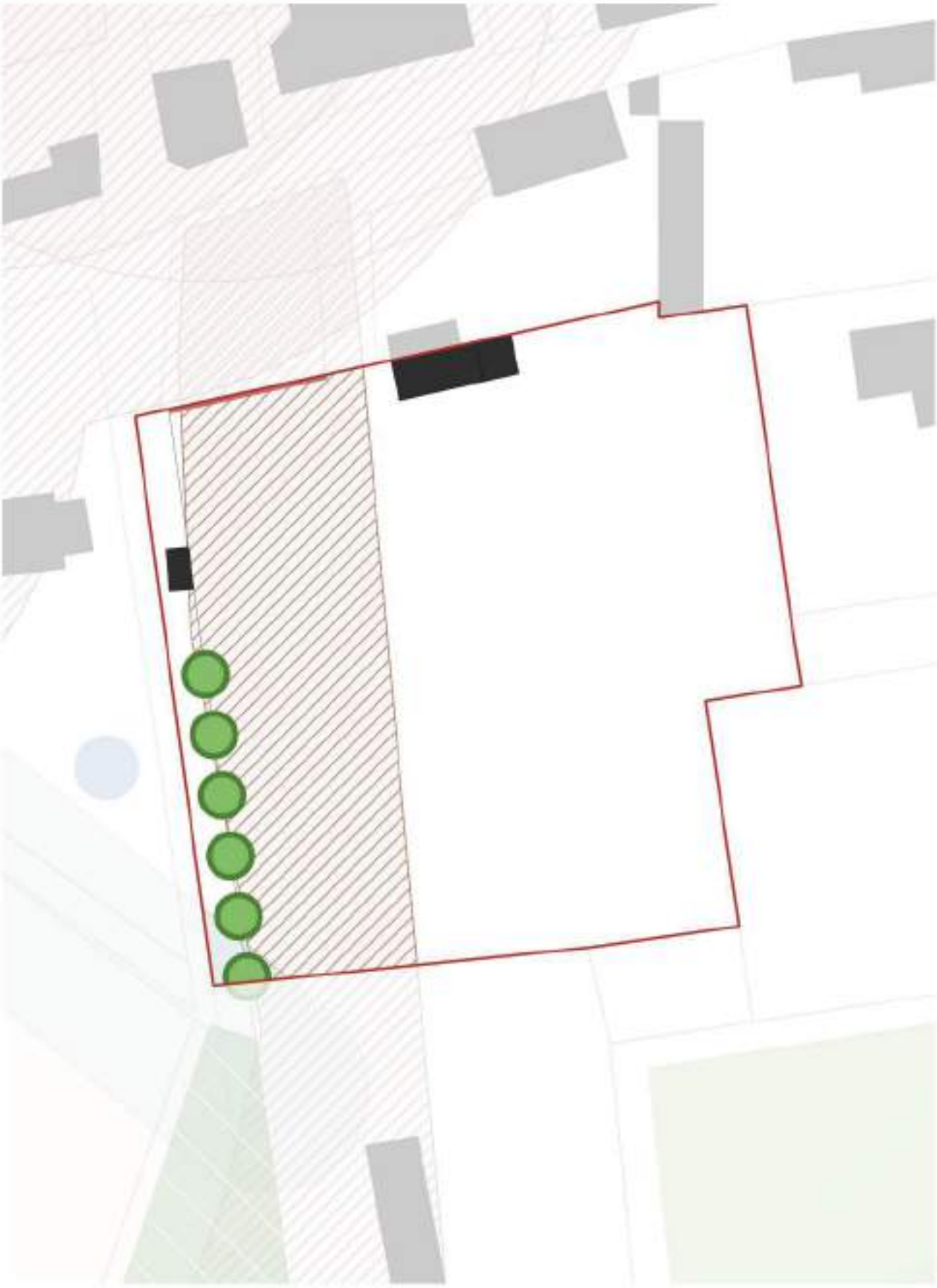
Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  Indisponible – R151-34 1°

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Saint-Gilles-de-la-Neuville • Le verger



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 15 logements / ha, soit 8 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des constructions présentera une cohérence avec les gabarits existants du centre-bourg et sera compris entre R+C et R+1+C.

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les logements s'implanteront de façon préférentielle selon une orientation nord/sud des façades principales en privilégiant les pièces de vie et les jardins en partie sud.

Le mur identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sera maintenu en suivant les prescriptions correspondantes du règlement écrit.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants chemin des Hêtres et route de Gommerville seront maintenus. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Elle reliera le chemin des Hêtres à la route de Gommerville.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie créée, sera proposé en partie centrale de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Insertion paysagère et environnement

Les spécimens arborés existants seront préférentiellement maintenus.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

L'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un espace enherbé sera préservé le long de cet alignement pour permettre son entretien. Un recul vis-à-vis de cet alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Batiment à préserver ou à mettre en valeur
- Orientation préférentielle des façades principales
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver
- Voie à créer
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Masque végétal à préserver
- Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**
1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.1 – Prescriptions associées aux bâtiments remarquables – **p.49**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Saint-Jouin-Bruneval

3 secteurs d'OAP

SJB01 Les Courlis
SJB02 Rue Lord Louis Mountbatten
SJB03 Le haut de la valleuse



Les Courlis SJB01



Saint-Jouin-Bruneval • Les Courlis

Le secteur se situe à l'extrémité nord du centre-bourg de Saint-Jouin-Bruneval. Il s'agit de la seconde phase de l'opération d'aménagement d'ensemble du « Clos des Courlis », démarrée à l'ouest du secteur. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Jouin-Bruneval qui souhaite prolonger et terminer les aménagements engagés et accueillir de nouveaux habitants.

Objectifs

• Accueillir de nouveaux habitants
• Prolonger l'opération du « Clos des Courlis »
• Encadrer la densification







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle de proximité

Type enveloppe
Village

Surface
21 284 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
5 propriétaires

14 % de foncier public *
Commune (1)
Personne physique (4)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation
  Ruissellement
  Aléa non défini
  Zone de risque élevé
- Risque technologique
  PPRT CIM

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à créer

Eau

Paysage et patrimoine

- Opération grand site

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation mixte séparé en deux parties distinctes :
• un secteur destiné à l'accueil de logements individuels ;
• un secteur destiné à l'accueil d'équipement d'intérêt collectif et services publics à proximité du bâtiment existant ;

Le projet présentera une densité nette minimale de 15 logements / ha, soit une trentaine de logements.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1.

Dans le but de valoriser le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée pour les logements individuels dans l'ensemble de l'opération.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant rue du 8 mai 1945 sera maintenu et deux accès seront créés, le premier sur la rue du 8 mai 1945 et le second vers la phase 1 de l'opération. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Elle reliera la phase 1 de l'opération aux deux accès de la rue du 8 mai 1945.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera l'espace paysager central à la rue du 8 mai 1945.

Insertion paysagère et environnement

Au moins un espace paysager sera aménagé en partie centrale de l'opération, à proximité de la zone agricole. Il sera planté, idéalement d'un verger.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage local, les limites avec la zone agricole au nord seront plantées d'un alignement boisé, préférentiellement composé d'arbres de moyen ou de haut jet. Un recul vis-à-vis de cet alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'équipement
- Espace paysager à créer
- Recul à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver
- Voie à créer
- Cheminement doux à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUC – **p.204**

▶ Intégrer les OAP thématiques





▶ Annexes à consulter

Risque technologique

Rue Lord Louis Mountbatten SJB02



Saint-Jouin-Bruneval • Rue Lord Louis Mountbatten

Le secteur se situe au nord du centre-bourg de Saint-Jouin-Bruneval, au voisinage immédiat d'un clos-masure remarquable identifié à l'inventaire des clos-masures. Il comprend un espace enherbé ainsi que les jardins des logements existants le long du chemin des Cèdres. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Jouin-Bruneval qui souhaite densifier l'espace ouest tout en rationalisant les accès pour permettre la densification des fonds de parcelles à l'est.

Objectifs

• Accueillir de nouveaux habitants
• Encadrer la densification







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle de proximité

Type enveloppe
Village

Surface
14 365 m²

Occupation actuelle
1 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
6 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (6)

Risques et nuisances

- Risque technologique
  PPRT CIM

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver

Eau

Paysage et patrimoine

- Opération grand site

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 15 logements / ha, soit 10 logements environ.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements individuels présentera une cohérence avec les gabarits existants au voisinage de l'opération et sera compris entre R+C et R+1.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant avenue Lord Louis Mountbatten sera maintenu. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs et terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules.

Les chemins d'accès privatifs des logements en densification situé à l'est de l'opération seront mutualisés. À défaut d'une réalisation immédiate, le projet réservera les emprises nécessaires à la réalisation de ces aménagements.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera l'avenue Lord Louis Mountbatten au chemin des Cèdres.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole au nord seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. À l'ouest, les limites avec la rue Lord Louis Mountbatten seront préférentiellement composées d'une haie mixte d'arbustes et d'arbres de moyen jet. En complément, les alignements boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins et de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Accroche fonctionnelle pour un développement de long terme
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUD – **p.210**

▶ Intégrer les OAP thématiques





▶ Annexes à consulter

Risque technologique

Le haut de la valleuse SJB03



Saint-Jouin-Bruneval • Le haut de la valleuse

Le secteur se situe à l'entrée sud du centre-bourg de Saint-Jouin-Bruneval, entre la rue des Œillets et la valleuse Boucherot. Il se compose d'un bâtiment agricole situé sur le tracé d'une future voirie d'accès à la valleuse Boucherot. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Jouin-Bruneval qui souhaite intégrer cette infrastructure dans le paysage et aménager le foncier attenant.

Objectifs

• Intégrer la voirie dans le grand paysage
• Accueillir de nouveaux habitants







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle de proximité

Type enveloppe
Village

Surface
3 240 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
5 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (4)
Société civile à vocation immobilière (1)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation
  Ruissellement
  Aléa non défini
  Zone de risque élevé
- Risque technologique
  PPRT CIM

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à créer

Eau

Paysage et patrimoine

- Opération grand site

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Desserte réseau limitée
- Réseau d'assainissement
  Desserte réseau limitée

Emplacement réservé

- 1 emplacement réservé
  SJB 21 - Voie publique

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Saint-Jouin-Bruneval • Le haut de la valleuse



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 15 logements / ha, soit 3 logements environ.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des constructions présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant rue des Œillets sera maintenu et un accès sera créé chemin de la valleuse Boucherot. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

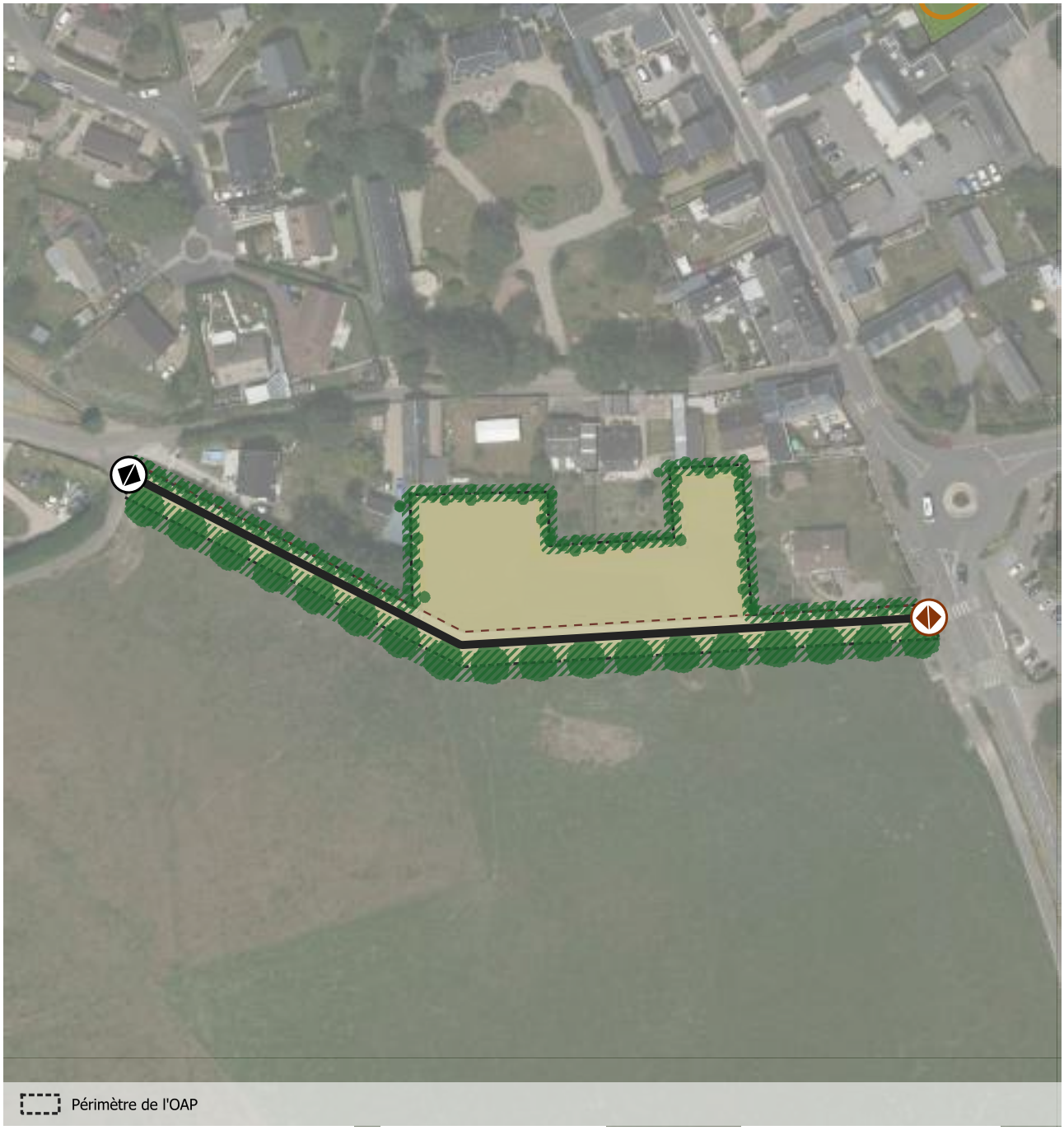
La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Elle reliera la rue des Œillets au chemin de la valleuse Boucherot.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole au sud seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver
- Voie à créer

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Emplacements reservés

8.1 – Emplacements reservés pour ouvrage public, voie publique, espace vert et continuité écologique – **p.61**

Emplacement(s) réservé(s)
SJB32 - Voie publique

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**

▶ Intégrer les OAP thématiques





▶ Annexes à consulter

Risque technologique

Saint-Laurent-de-Brèvedent

2 secteurs d'OAP

SLB01 Ancien centre du HAC
SLB02 Rue du Point du Jour



Ancien centre du HAC SLB01



Saint-Laurent-de-Brèvedent • Ancien centre du HAC

Le secteur se situe au sud de la commune, à la limite avec la commune de Gainneville (qui est propriétaire du terrain). Il s'agit de la friche de l'ancien centre d'entrainement du HAC comprenant les bâtiments et les terrains de football extérieurs. C'est un secteur à enjeux pour les communes de Saint-Laurent-de-Brèvedent et de Gainneville qui souhaitent y installer une centrale de production d'énergie photovoltaïque.

Objectifs

• Résorber la friche
• Mettre en place une production énergétique décarbonnée







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Hameau structuré

Surface
57 312 m²

Occupation actuelle
1 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
2 locaux d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

0 % de foncier public *
Établissement public foncier (1)
Société civile à vocation immobilière (1)

Risques et nuisances

- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

- Trame verte et bleue
  Corridor écologique
- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver

Eau

- Périmètre de captage
  Périmètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Desserte réseau limitée
- Réseau d'assainissement
  Desserte réseau limitée

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, susceptible d'accueillir une centrale de production d'énergie photovoltaïque ainsi que les activités liées à son exploitation et à sa valorisation.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants seront maintenus, uniquement pour le trafic des véhicules légers, et un accès sera créé sur la route du Château, pour le trafic des véhicules de grand gabarit (bus, poids lourds, etc.). Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

L'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de cet alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation économique
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**
1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UY – **p.186**

▶ Intégrer les OAP thématiques



Rue du Point du Jour SLB02



Saint-Laurent-de-Brèvedent • Rue du Point du Jour

Le secteur se situe dans le hameau du Carreau, au nord du centre-bourg de Saint-Laurent-de-Brèvedent. C'est un potentiel de densification situé dans un grand jardin privé qui abrite quelques arbres fruitiés « fatigués » et un potager, ainsi que des alignements boisés identifiés. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Laurent-de-Brèvedent qui souhaite encadrer la densification éventuelle tout en préservant le patrimoine naturel existant.

Objectifs

• Encadrer la densification
• Préserver le patrimoine naturel







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Hameau structuré

Surface
4 988 m²

Occupation actuelle
1 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver

Eau

- Périmètre de captage
  Périmètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

- Patrimoine bâti - L151-19 CU
  Élément bâti

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 15 logements / ha, soit 6 logements environ, logement existant compris.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des constructions présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1+C.

Dans le but de valoriser le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée pour les logements individuels situés le long de la rue du Point du Jour.

Les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme seront maintenues en suivant les prescriptions correspondantes du règlement écrit.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé sur la rue du Point du Jour. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs et terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé en partie nord, le long du chemin Vert. Il sera planté, idéalement d'un verger, et proposera des espaces de pleine terre, libres de tout obstacle, pour permettre le développement de la flore et le déplacement de la faune.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

L'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de l'alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Batiment à préserver ou à mettre en valeur
- Espace paysager à créer
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.1 – Prescriptions associées aux bâtiments remarquables – **p.49**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Saint-Laurent-de-Brèvedent • Rue du Point du Jour

Saint-Martin-du-Bec

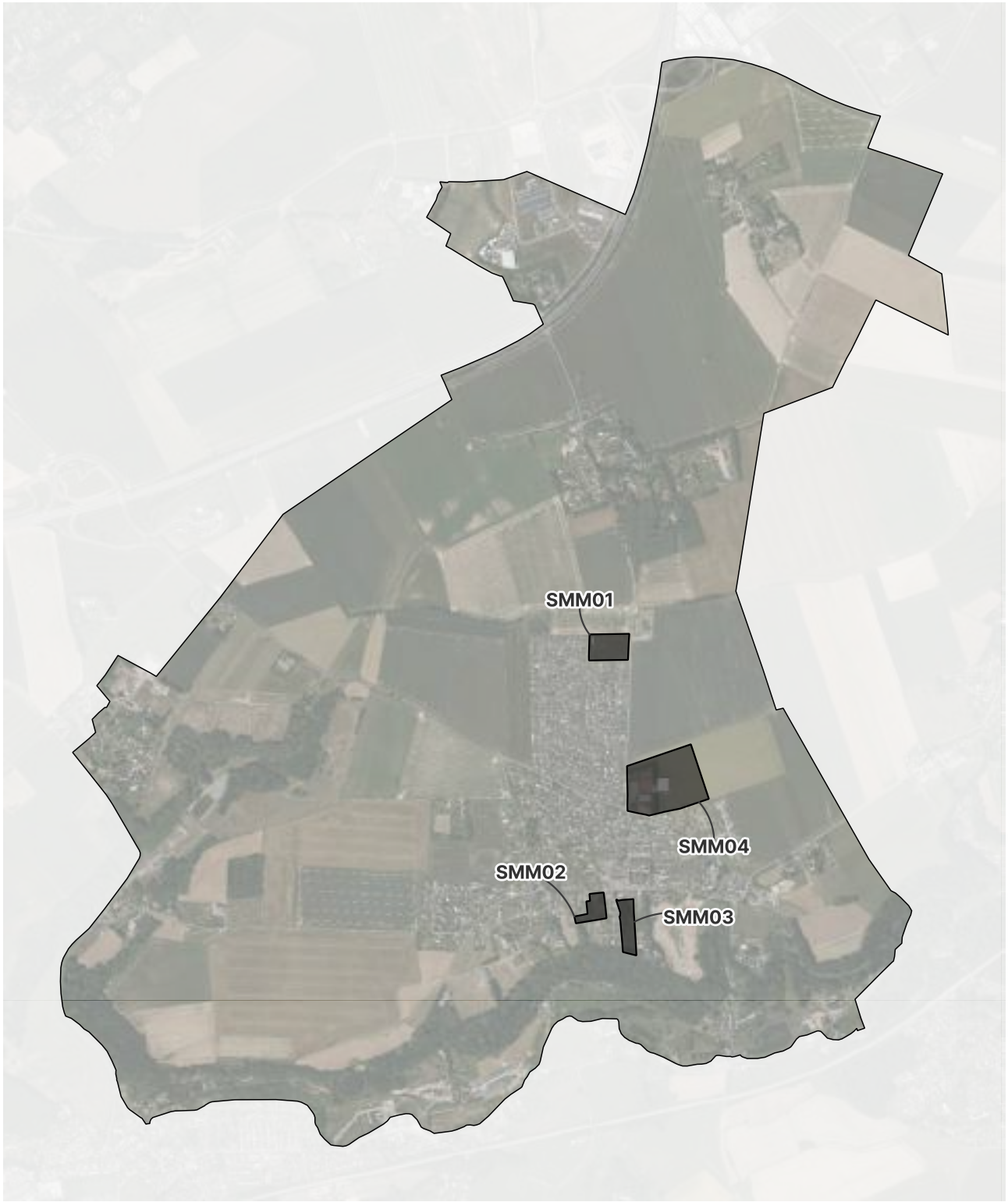
Aucune orientation d'aménagement et de programmation



Saint-Martin-du-Manoir

4 secteurs d'OAP

SMM01 Terrain de foot
SMM02 Rue André Mabire
SMM03 Allée des Terrasses
SMM04 Equipements sportifs



Terrain de foot SMM01



Saint-Martin-du-Manoir • Terrain de foot

Le secteur se situe à l'extrémité nord du bourg de Saint-Martin-du-Manoir, au voisinage immédiat du lotissement des Hauts de Saint-Martin. Il s'agit du terrain de football et des vestiaires. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Martin-du-Manoir qui souhaite développer un programme immobilier sur cet équipement sportif.

Objectifs

• Planifier un projet urbain
• Favoriser la production de typologies bâties diversifiées







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
9 576 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

100 % de foncier public *
Commune (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à créer

Eau

Paysage et patrimoine

- Patrimoine bâti - L151-19 CU
  Ensemble cohérent
  Les Hauts de Saint-Martin

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

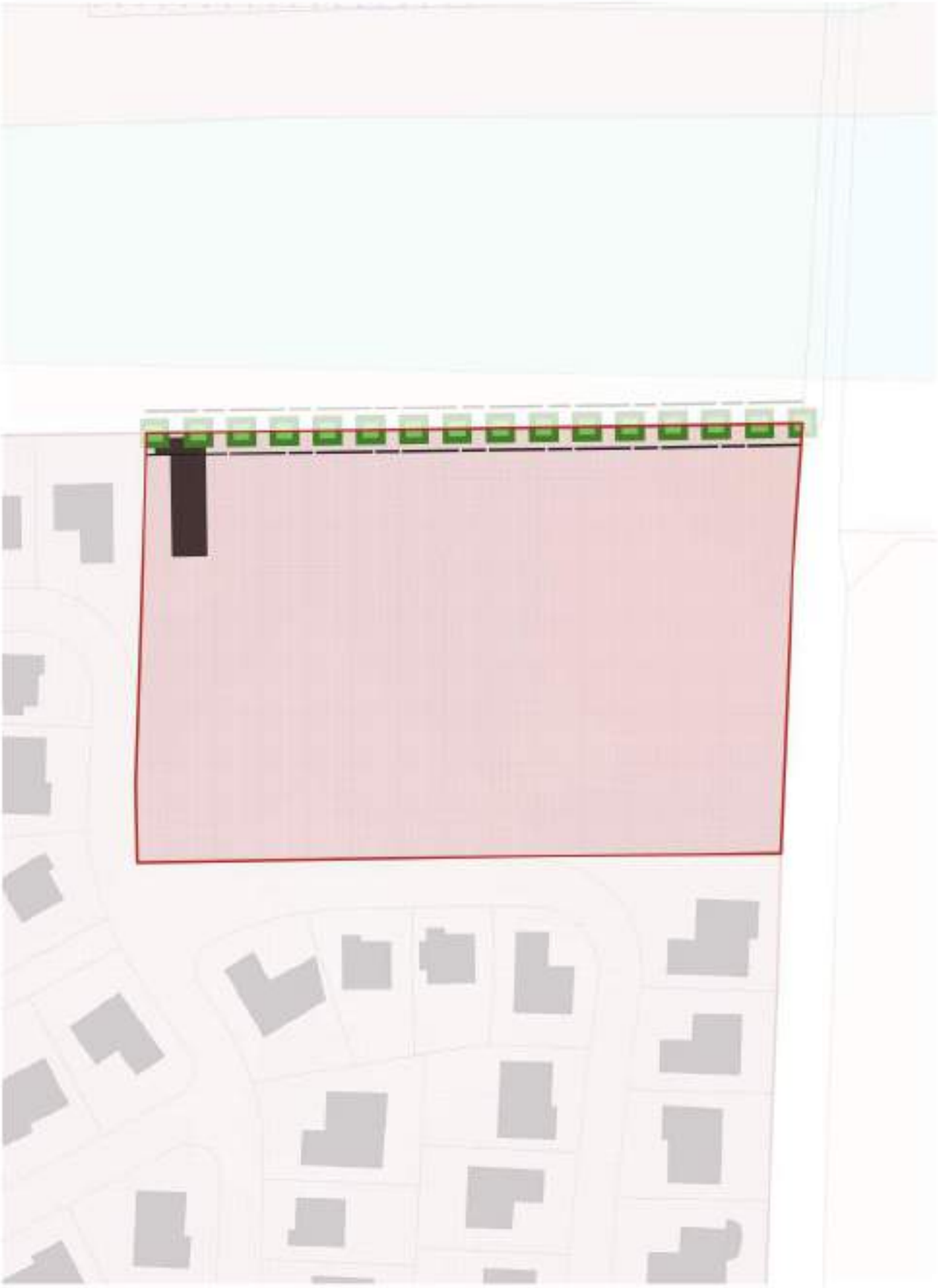
Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  Servitude

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Saint-Martin-du-Manoir • Terrain de foot



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 15 logements / ha, soit 10 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1+C.

Les logements s'implanteront de façon préférentielle de manière parallèle à la voirie qui les dessert.

Desserte et organisation viaire

Deux accès seront créés, le premier sur la rue Montaigne et le second sur la rue Alfred de Musset. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une voie à double sens, compatible avec les prescriptions de l'ensemble cohérent remarquable des « Hauts de Saint-Martin ». Elle reliera la rue Montaigne à la rue Alfred de Musset.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole au nord seront plantées d'un alignement boisé, préférentiellement composé d'arbres de moyen ou de haut jet. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Orientation préférentielle des façades principales
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à créer (zone de rencontre)

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.4 – Prescriptions associées aux ensembles cohérents – **p.54**

Ensemble cohérent
SMM1

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Saint-Martin-du-Manoir • Terrain de foot

Rue André Mabire SMM02



Saint-Martin-du-Manoir • Rue André Mabire

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Saint-Martin-du-Manoir, à proximité immédiate des équipements communaux. Il s'agit d'un potentiel de densification composé du jardin d'une belle demeure identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Martin-du-Manoir qui souhaite encadrer la densification potentielle de l'ensemble.

Objectifs

• Accueillir de nouveaux habitants
• Encadrer la densification







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
5 187 m²

Occupation actuelle
1 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

- Patrimoine bâti - L151-19 CU
  Élément bâti

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Saint-Martin-du-Manoir • Rue André Mabire



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 20 logements / ha, soit 7 logements environ, logement existant compris.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions du centre-bourg et sera compris entre R+C et R+1+C.

Le bâtiment existant non identifié sera préférentiellement réhabilité si les conditions techniques du projet le permettent.

La construction identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sera maintenue en suivant les prescriptions correspondantes du règlement écrit.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant rue André Mabire sera maintenu. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

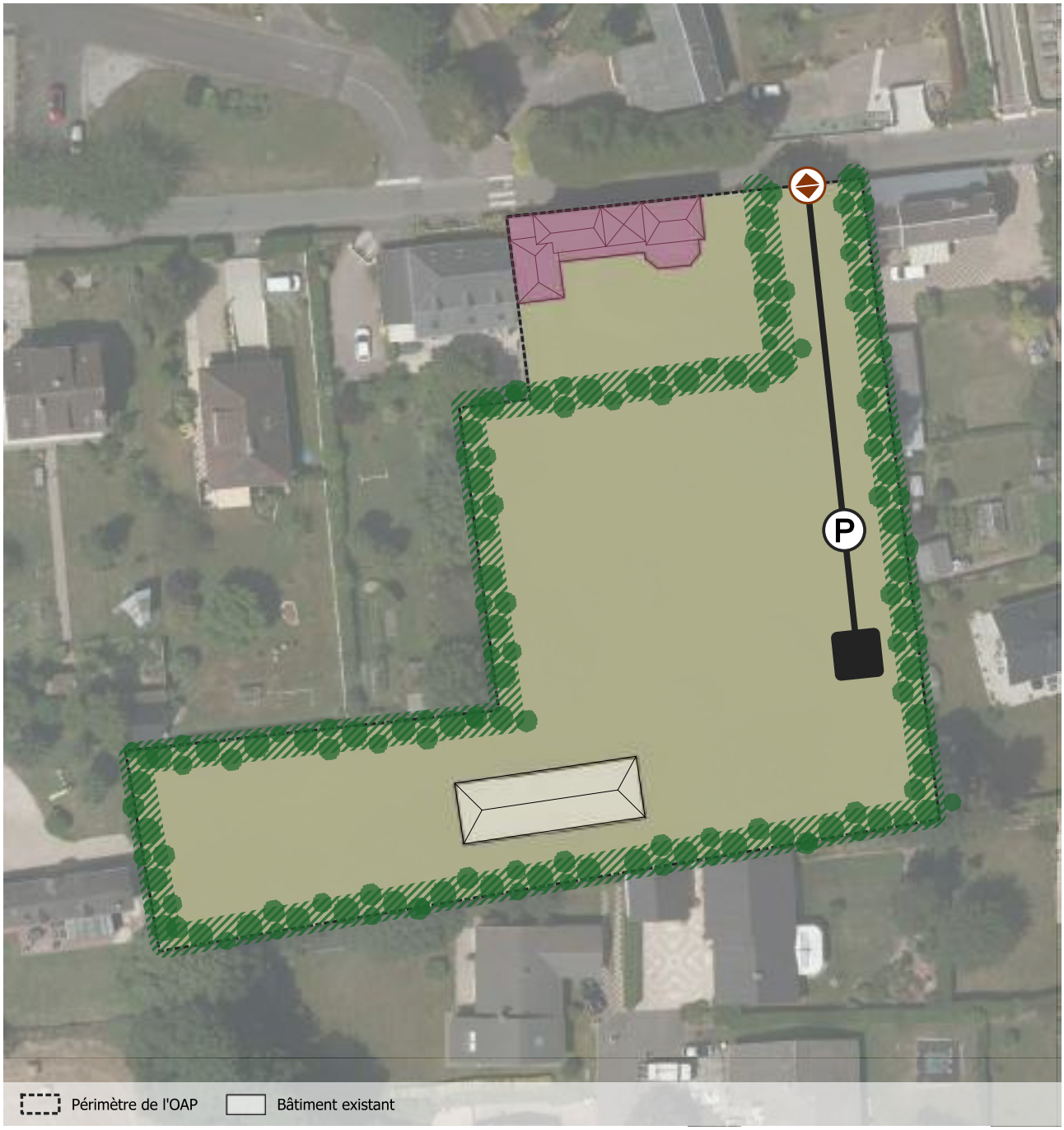
La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens donnant la priorité aux modes actifs et terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie créée, sera proposé en partie centrale de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Batiment à préserver ou à mettre en valeur

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.1 – Prescriptions associées aux bâtiments remarquables – **p.49**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Saint-Martin-du-Manoir • Rue André Mabire

Allée des Terrasses SMM03



Saint-Martin-du-Manoir • Allée des Terrasses

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Saint-Martin-du-Manoir, à proximité immédiate des équipements communaux. Il s'agit d'un potentiel de densification sans contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Martin-du-Manoir qui souhaite encadrer la densification potentielle de l'ensemble.

Objectifs

• Accueillir de nouveaux habitants
• Encadrer la densification







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
7 149 m²

Occupation actuelle
1 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (1)
Personne morale autre (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Trame verte et bleue
  Corridor écologique
  Éléments de corridor boisé
- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Desserte réseau limitée
- Réseau d'assainissement
  Desserte réseau limitée

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Saint-Martin-du-Manoir • Allée des Terrasses



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 20 logements / ha, soit 7 logements environ.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1.

Les logements individuels situés au sud du secteur s'implanteront de façon préférentielle selon une orientation nord/sud des façades principales en privilégiant les accès en partie nord et les pièces de vie et les jardins en partie sud.

Dans le but de valoriser le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée en cas de logements individuels situés au nord du secteur.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé allée des Terrasses. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens donnant la priorité aux modes actifs et terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie créée, sera proposé en partie centrale de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la place de retournement créée à l'allée des Terrasses.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

L'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de l'alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Orientation préférentielle des façades principales
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**
• Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Saint-Martin-du-Manoir • Allée des Terrasses

Equipements sportifs SMM04



Saint-Martin-du-Manoir • Equipements sportifs

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Saint-Martin-du-Manoir, à 150 mètres de l'école et à proximité immédiate des habitations. Il comprend le pôle d'équipements sportifs et des espaces de jeux ainsi qu'une partie des terres agricoles voisines. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Martin-du-Manoir qui souhaite étendre son pôle d'équipement.

Objectifs

• Développer l'offre d'équipement communale
• Intégrer l'opération dans le grand paysage







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
38 534 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
1 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

76 % de foncier public *
Commune (1)
Personne physique (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à créer

Eau

- Périmètre de captage
  Périmètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

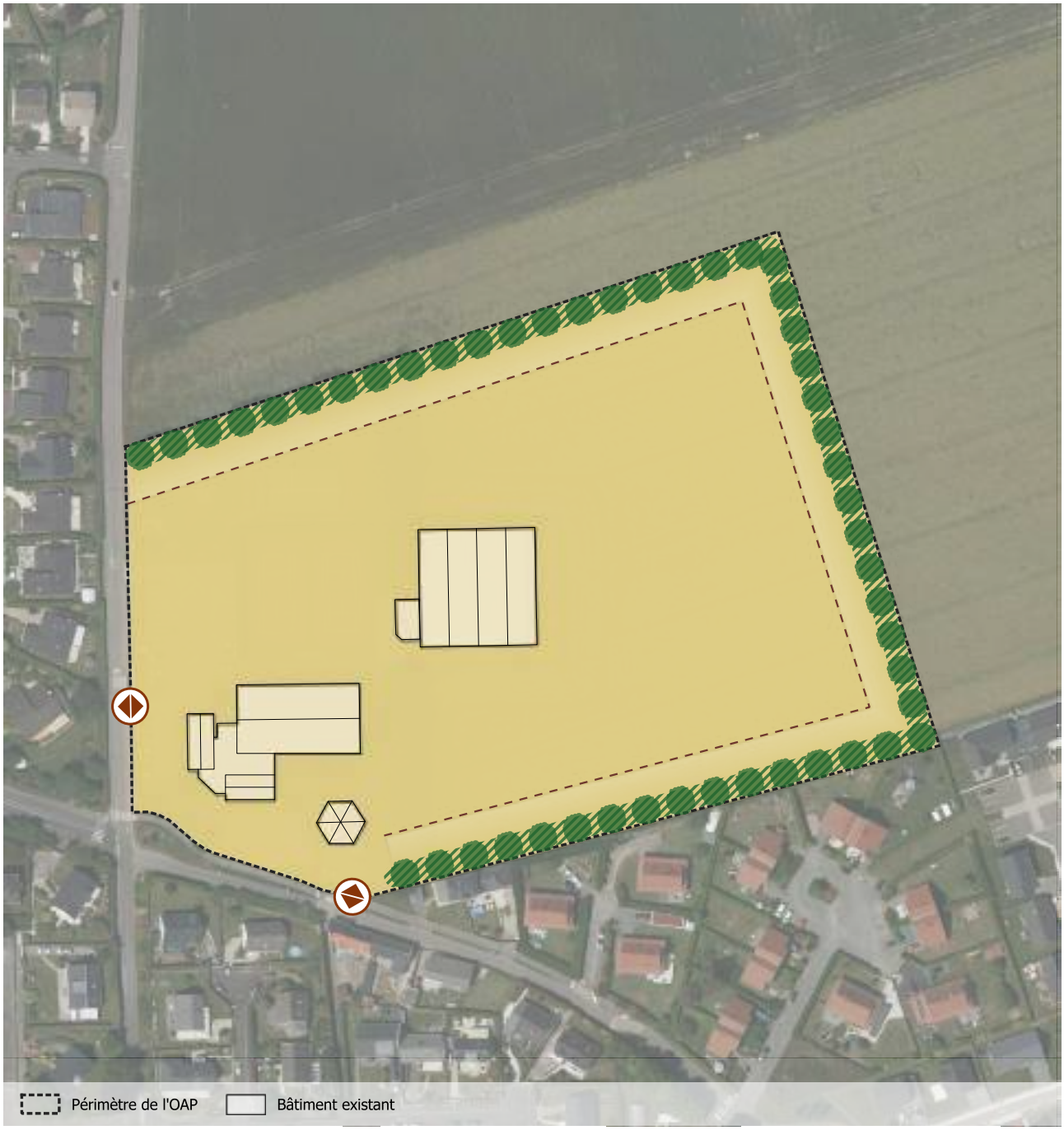
Programme

Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, susceptible d'accueillir des équipements sportifs.

Insertion paysagère et environnement

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'équipement
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Alignement boisé à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UG – **p.146**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUG – **p.221**

▶ Intégrer les OAP thématiques



Saint-Romain-de-Colbosc

13 secteurs d'OAP

SRC01 École - Gendarmerie
SRC02 Le garage
SRC03 RD 6015
SRC04 Ilot SONEFI
SRC05 Résidence du manoir
SRC06 Le bois du bourg
SRC07 Plaine d'équipement
SRC08 Rue Albert Gibet
SRC09 Petit pré
SRC10 Grand pré
SRC11 Équipements de secours
SRC12 Abords de l'hypermarché
SRC13 Château de Gromesnil



École - Gendarmerie SRC01



Saint-Romain-de-Colbosc • École - Gendarmerie

Le secteur se situe au nord du centre-bourg de Saint-Romain-de-Colbosc, le long de la RD 6015 (avenue Maréchal de Lattre de Tassigny) au voisinage immédiat du collège André Siegfried. Il comprend deux bâtiments : à l'ouest celui de l'ancienne école et à l'est les locaux de la gendarmerie. Un arrêt de bus se situe entre les deux édifices, desservi par les lignes intercommunales et régionales. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Romain-de-Colbosc qui souhaite valoriser les locaux de l'ancienne école, anticiper le départ programmé de la gendarmerie et faire émerger un pôle mobilité.

Objectifs

• Valoriser le patrimoine architectural
• Anticiper le départ de la gendarmerie
• Construire un pôle multimodal







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
7 144 m²

Occupation actuelle
13 logements*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
1 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

100 % de foncier public *
Commune (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

- Site de présomption archéologique
- Abords de monuments historiques
  3 monuments concernés
- Patrimoine bâti - L151-19 CU
  Élément bâti

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  Servitude

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Saint-Romain-de-Colbosc • École - Gendarmerie



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation mixte, destiné à l'accueil de commerces, activités de services et/ou activités tertiaires ainsi qu'une dizaine de logements intermédiaires et/ou collectifs dont au moins 30 % dédiés à la location sociale.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des nouvelles constructions présentera une cohérence avec les gabarits de l'ancienne école et de la gendarmerie et sera compris entre R+1 et R+1+C.

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les extensions et/ou nouvelles constructions s'implanteront de façon parallèle et au plus près des routes de la Gare et de Goderville, en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de ces espaces.

Les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme seront maintenues en suivant les prescriptions correspondantes du règlement écrit.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant route de Goderville sera maintenu et un accès sera créé route de la Gare, éventuellement partagé avec l'accès existant du collège au nord du secteur. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis l'accès existant, sera aménagé au nord du secteur. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

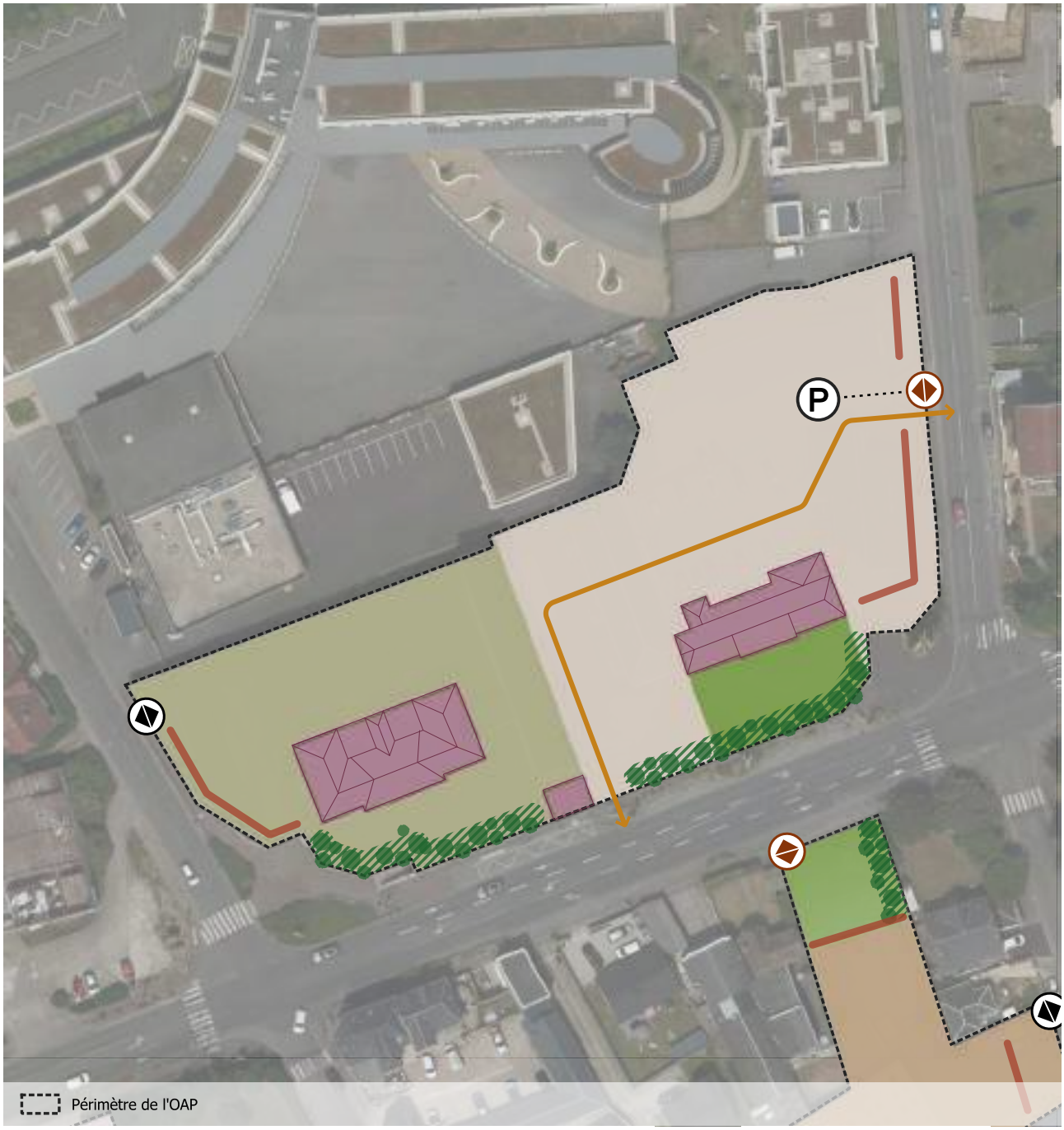
Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la route de Goderville à la RD 6015. Il desservira l'espace paysager aménagé à proximité du bâtiment de la gendarmerie.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé à proximité de l'ancienne Gendarmerie. Il proposera des éléments de mobilier permettant des activités de jeux et/ou de détente.

Le traitement des limites nord de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Secteur à vocation non spécifiée
- Batiment à préserver ou à mettre en valeur
- Espace paysager à créer
- Principe d'alignement à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.1 – Prescriptions associées aux bâtiments remarquables – **p.49**

Mixité sociale et fonctionnelle

11.2 – Secteurs de mixité sociale au titre de l'article du L151-15 CU – **p.65**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UA – **p.98**
• Dispositions applicables à la zone UG – **p.146**

Intégrer les OAP thématiques





Saint-Romain-de-Colbosc • École - Gendarmerie

Le garage SRC02



Saint-Romain-de-Colbosc • Le garage

Le secteur se situe au nord du centre-bourg de Saint-Romain-de-Colbosc, au sud de la RD 6015 (avenue Maréchal de Lattre de Tassigny). Il est occupé par deux grands entrepôts privés et constitue un potentiel de densification intéressant pour l'accueil de nouveaux habitants. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Romain-de-Colbosc qui souhaite encadrer la densification potentielle du secteur.

Objectifs

• Encadrer la densification
• Garantir le confort de vie des futurs habitants vis-à-vis de la RD 6015







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
1 637 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

- Abords de monuments historiques
  4 monuments concernés

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Saint-Romain-de-Colbosc • Le garage



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 50 logements / ha, soit 6 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1+C.

Les logements situés au nord de l'opération, à proximité de la RD 6015, s'implanteront en respectant un recul suffisant à la tranquillité des habitants et à l'aménagement d'un espace paysager, au moins égal à celui de la construction voisine à l'est du secteur. Les logements situés à l'est du secteur, le long de la rue Robert Dubuc, s'implanteront parallèlement à cette dernière, en respectant un recul similaire à celui de la construction voisine existante au nord.

Dans le but de valoriser le foncier disponible, les logements situés à l'est de l'opération s'implanteront de façon parallèle et au plus près de la rue Léon Dubuc, en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de cet axe.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant le long de RD 6015 pourra être maintenu et un accès sera créé rue Robert Dubuc. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

Les solutions de dessertes internes resteront proportionnées au dimensionnement du programme prévu. Les chemins d'accès privatifs seront mutualisés autant que possible.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager planté sera aménagé en partie nord de l'opération, entre les nouveaux logements construits et la RD 6015.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Espace paysager à créer
- Principe d'alignement à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UA – **p.98**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Saint-Romain-de-Colbosc • Le garage

RD 6015

SRC03



Saint-Romain-de-Colbosc • RD 6015

Le secteur se situe au nord du centre-bourg de Saint-Romain-de-Colbosc, le long de la RD 6015 et à proximité du pôle de l'ancienne école / gendarmerie. Il se compose d'activités économiques diverses ainsi que d'espaces délaissés en bord de route départementale. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Romain-de-Colbosc qui souhaite réaménager l'ensemble pour signaler le dynamisme commercial communal tout en améliorant l'efficacité foncière des constructions.

Objectifs

• Accueillir de nouvelles activités commerciales
• Améliorer la qualité visuelle du paysage local







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
3 765 m²

Occupation actuelle
1 logement*
1 logement vacant depuis 2 ans ou plus
5 locaux d'activité*

Occupation actuelle
3 propriétaires

0 % de foncier public *
Société civile à vocation immobilière (3)

Risques et nuisances

- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

- Abords de monuments historiques
  2 monuments concernés

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

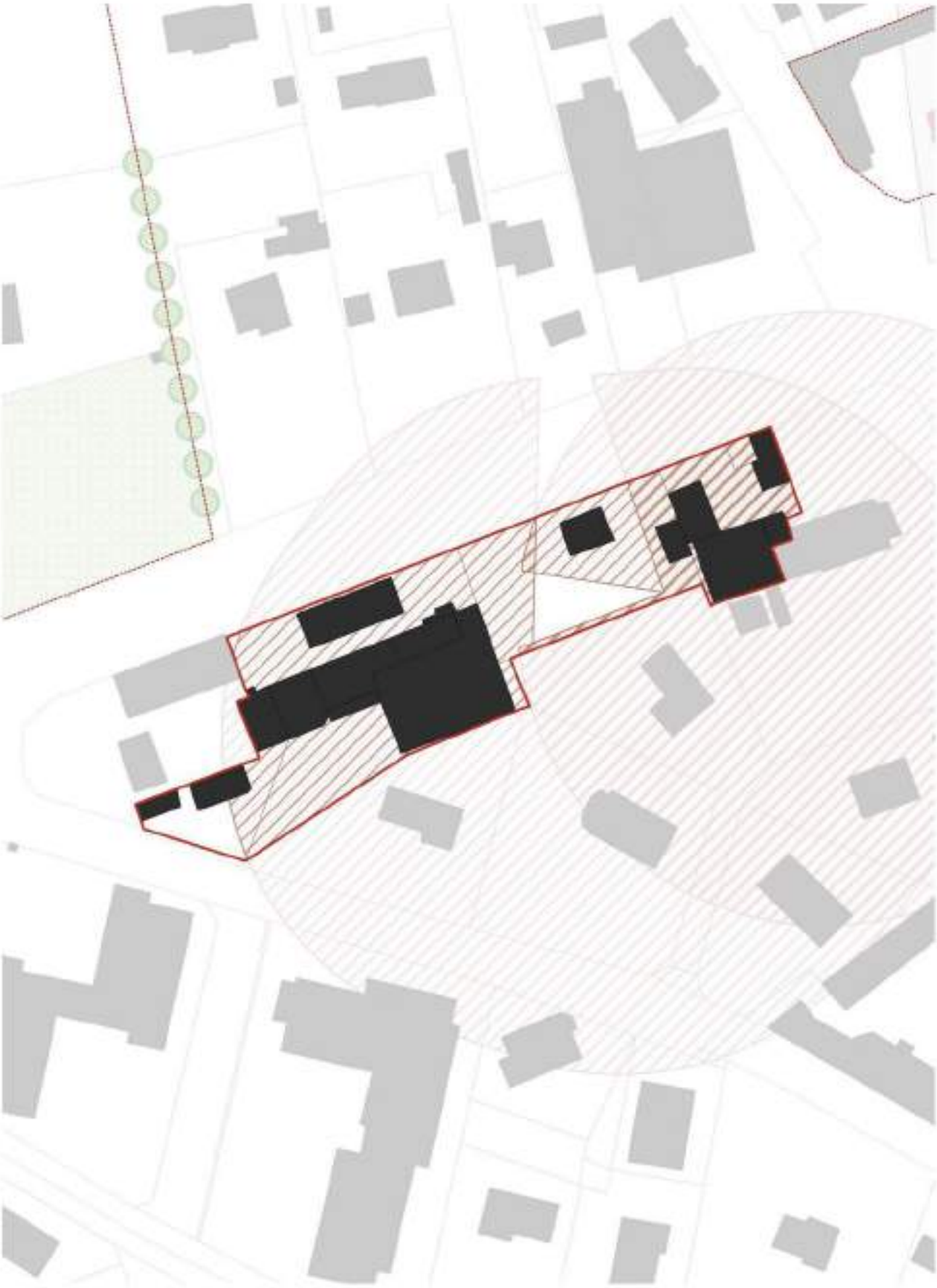
- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation mixte, destiné à l'accueil de commerces, activités de services et/ou activités tertiaires ainsi qu'une dizaine de logements intermédiaires et/ou collectifs.

Forme urbaine et organisation spatiale

Les gabarits des constructions seront distincts et dépendants de la programmation envisagée :
• pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, le gabarit sera compris entre R+1+C et R+2+C ;
• pour les commerces, activités de services et/ou activités tertiaires, le gabarit sera compris entre un bâtiment de plain-pied et R+1+C. Le dépassement de ce gabarit est possible en cas de programmation mixte, sans excéder une hauteur de R+2+C ;

Dans le but de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les constructions s'implanteront de façon parallèle à la RD 6015, en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de ces espaces.

Desserte et organisation viaire

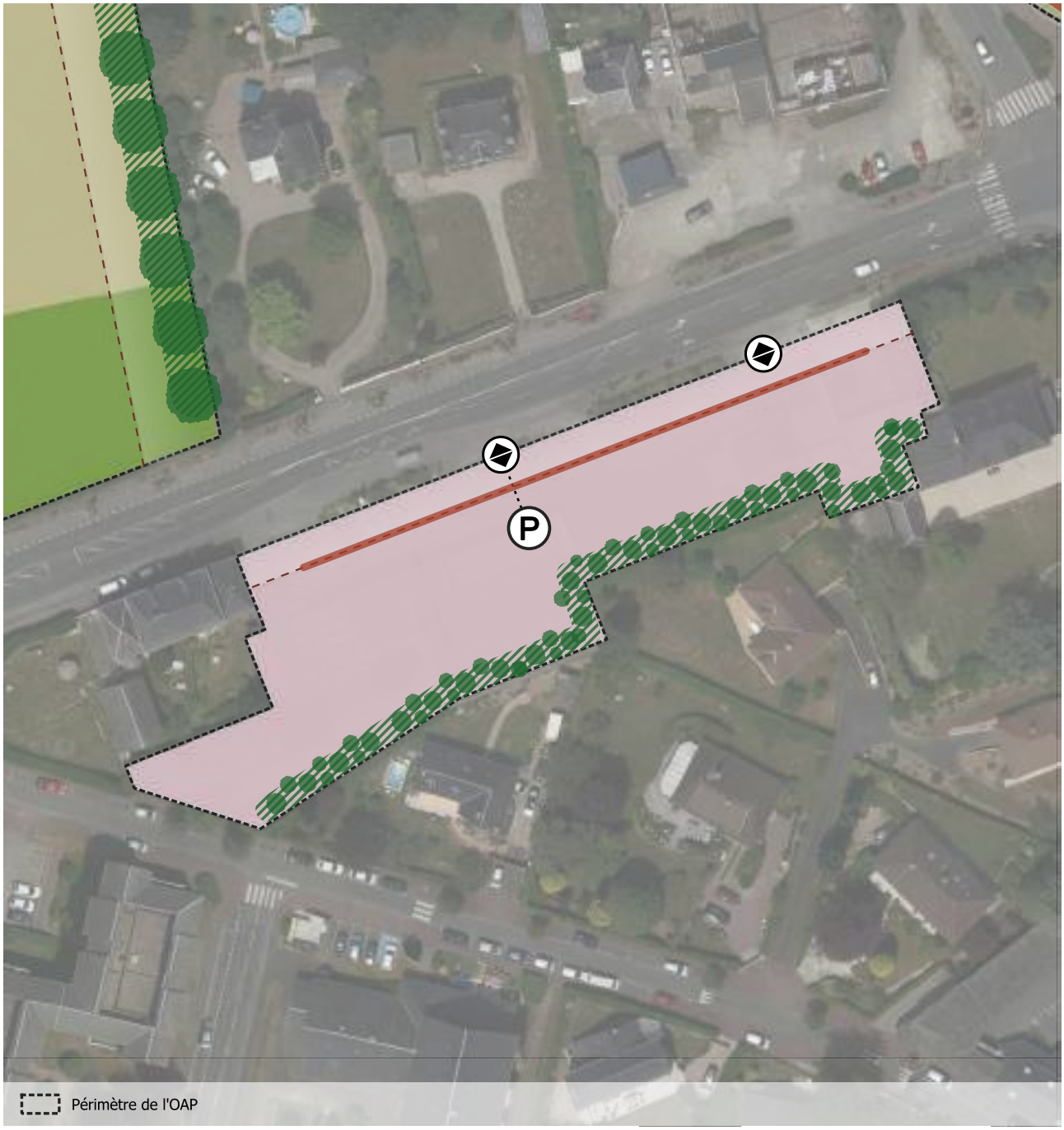
Un maximum de deux accès seront créés sur la RD 6015. Ils prévoiront tous les dispositifs nécessaires pour garantir la bonne sécurité des personnes et des véhicules au niveau des intersections.

On préférera un stationnement des véhicules masqué depuis la RD 6015 par les constructions et/ou des alignements végétaux. Ce dernier présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation économique et d'habitat
- Principe d'alignement à respecter
- Recul à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UA – **p.98**
• Dispositions applicables à la zone UB – **p.104**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Saint-Romain-de-Colbosc • RD 6015

Ilot SONEFI

SRC04



Saint-Romain-de-Colbosc • Ilot SONEFI

Le secteur se situe au nord du centre-bourg de Saint-Romain-de-Colbosc, à 100 m de la centralité commerciale. Il s'agit d'un ensemble éclectique composé de la friche de l'ancienne quincaillerie Sonefi, du centre d'incendie et de secours, de la direction départementale des routes et des ateliers municipaux. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Romain-de-Colbosc qui souhaite programmer une opération de renouvellement urbaine ambitieuse afin d'acceuillir de nouveaux habitants à proximité immédiate du cœurde bourg.

Objectifs

• Proposer un projet urbain pour le centre-bourg
• Résorber les friches
• Diversifier le parc de logement







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
8 266 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
2 locaux d'activité*

Occupation actuelle
4 propriétaires

80 % de foncier public *
Département (1)
Commune (1)
Personne physique (1)
Établissement public foncier (1)

Risques et nuisances

- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

- Abords de monuments historiques
  4 monuments concernés

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

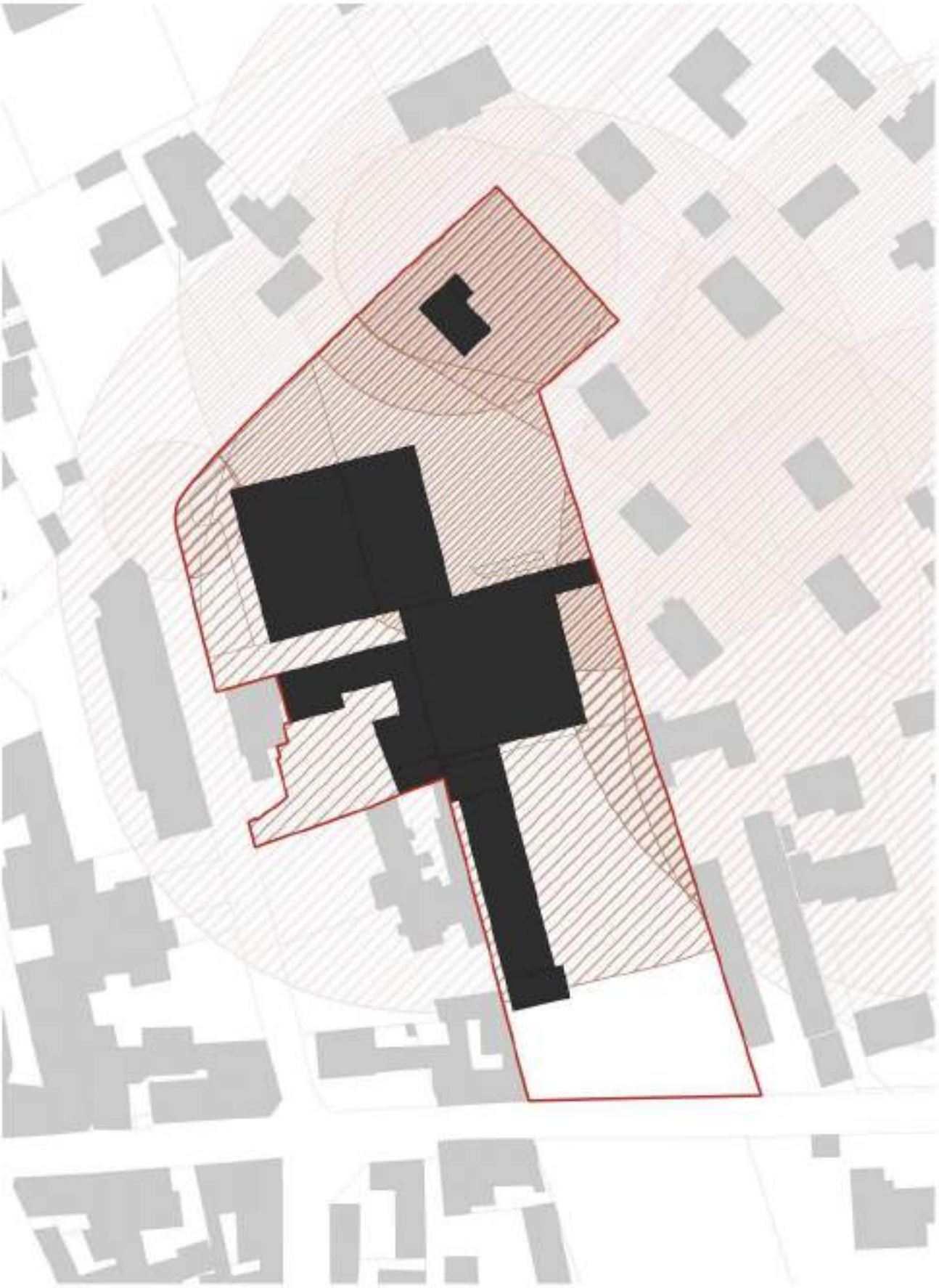
- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle séparé en deux parties distinctes :
• un secteur destiné à l'accueil de logements individuels au sud de l'opération ;
• un secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs le long de la rue des Bassins.

Le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 100 logements / ha, soit 41 logements environ dont au moins 30 % dédiés à la location sociale.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements sera hiérarchisé et dépendant de la typologie bâtie :
• pour les logements individuels, les gabarits seront compris entre R+1 et R+1+C ;
• pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, les gabarits seront compris entre R+1+C et R+2+C.

Dans le but de valoriser le foncier disponible, les logements intermédiaires et/ou collectifs situés au nord de l'opération s'implanteront de façon parallèle à la rue du Bassin, en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de cet axe.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants rue du Docteur Fidel et rue Goerges Grimm seront maintenus. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

Deux espaces de stationnement mutualisés, accessibles depuis chacun des accès existants, seront aménagés au nord et au sud du secteur. Ils présenteront des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

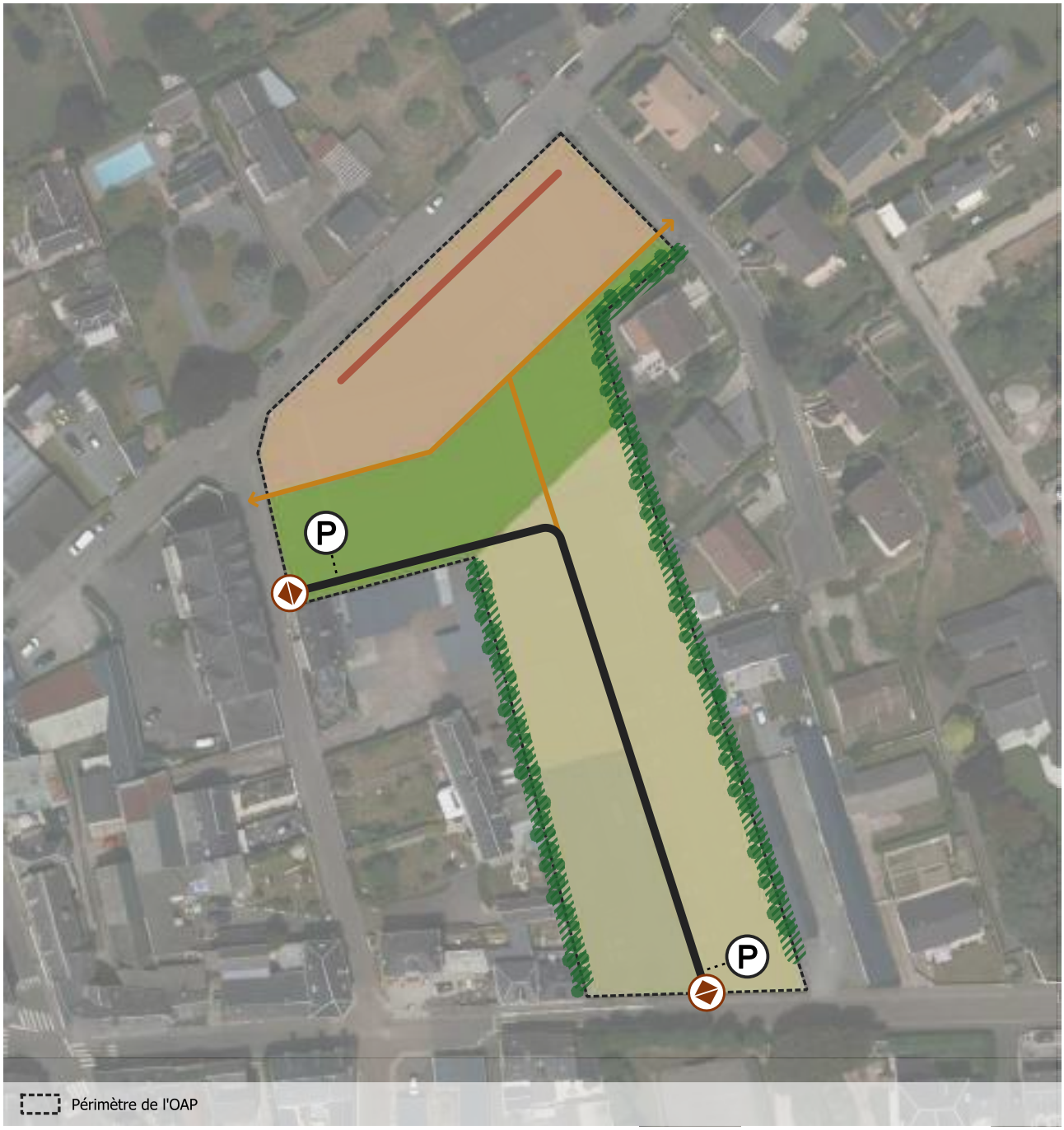
Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la voirie créée aux rues du Docteur Fidel et à l'impasse des Bassins.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager planté sera aménagé entre les logements collectifs et les logements individuels. Il proposera des éléments de mobilier permettant des activités de jeux et/ou de détente.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Espace paysager à créer
- Principe d'alignement à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver
- Voie à créer
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**

Mixité sociale et fonctionnelle

11.2 – Secteurs de mixité sociale au titre de l'article du L151-15 CU – **p.65**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UA – **p.98**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Résidence du manoir SRC05



Saint-Romain-de-Colbosc • Résidence du manoir

Le secteur se situe au sud du centre-bourg de Saint-Romain-de-Colbosc, à proximité immédiate des équipements et commerces communaux. Il accueille un manoir et son parc ne présentant pas de contrainte particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Romain-de-Colbosc qui souhaite encadrer la densification potentiel tout en préservant la qualité architecturale du manoir.

Objectifs

• Conforter la centralité communale
• Développer une offre d'hébergement adaptée aux séniors
• Préserver le patrimoine architectural et paysager







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
11 199 m²

Occupation actuelle
2 logements*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

- Abords de monuments historiques
  1 monument concerné
- Parc et jardin - L151-19 CU
- Patrimoine bâti - L151-19 CU
  Élément bâti

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Saint-Romain-de-Colbosc • Résidence du manoir



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle séparé en deux parties distinctes :
• un secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs le long de la rue Jules Lemercier ;
• un secteur destiné à l'accueil de logements groupés, adaptés aux séniors le long de l'avenue du Général de Gaulle.

Dans le secteur dédié à la construction de logements intermédiaires et/ou collectifs, le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 45 logements / ha, soit une dizaine de logements, dont au moins 30 % dédiés à la location sociale.

Forme urbaine et organisation spatiale

Les gabarits des constructions seront distincts et dépendants de la programmation envisagée :
• pour les logements adapté aux séniors, le gabarit sera compris entre R+C et R+1+C ;
• pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, le gabarit sera compris entre R+1+C et R+2+C.

Afin de dessiner un paysage plus urbain, les logements intermédiaires et/ou collectifs s'implanteront au plus près des rues de Saint-Michel et Jules Lemercier en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de cet espace.

Les logements adaptés aux séniors s'implanteront parallèlement à l'avenue du Général de Gaulle en veillant à préserver, autant que possible, les spécimens arborés existants.

La construction et le mur de clôture identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme seront maintenus en suivant les prescriptions correspondantes du règlement écrit.

Desserte et organisation viaire

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la rue de Saint-Michel à l'emplacement réservé situé au sud du secteur.

Insertion paysagère et environnement

Un alignement boisé, composé d'arbres de haut jet, sera maintenu entre le secteur dédié aux logements intermédiaires et/ou collectifs et le jardin du manoir existant. Un recul vis-à-vis de cet alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Le parc et jardin remarquable identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sera préservé, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Secteur à vocation spécifique
- Batiment à préserver ou à mettre en valeur
- Espace paysager à préserver ou à mettre en valeur
- Principe d'alignement à respecter
- Mur de clôture, pignon ou clôture à préserver ou à mettre en valeur
- Recul à respecter

Desserte et organisation viaire

- Cheminement doux à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.1 – Prescriptions associées aux bâtiments remarquables – **p.49**

4.2 – Prescriptions associées aux parcs et jardins – **p.50**

Mixité sociale et fonctionnelle

11.2 – Secteurs de mixité sociale au titre de l'article du L151-15 CU – **p.65**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UA – **p.98**
• Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Saint-Romain-de-Colbosc • Résidence du manoir

Le bois du bourg SRC06



Saint-Romain-de-Colbosc • Le bois du bourg

Le secteur se situe à l'ouest du centre-bourg de Saint-Romain-de-Colbosc, le long de la rue Aussy Duvrac. C'est un potentiel de densification accueillant un bois sans maître et qui ne présente pas de contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Romain-de-Colbosc qui souhaite encadrer la division potentielle du secteur.

Objectifs

• Encadrer la densification







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
5 884 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

- Abords de monuments historiques
  2 monuments concernés

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Servitude
- Réseau d'assainissement
  Extension ~ 40 m

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Saint-Romain-de-Colbosc • Le bois du bourg



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 20 logements / ha, soit 7 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des constructions présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+1 et R+1+C.

Dans le but de valoriser le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée dans l'ensemble de l'orpération.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant allée des Mésanges sera conservé et un accès sera créé rue Aussy Duvrac.

La rue Aussy Duvrac sera requalifiée sous la forme d'une voie à double sens, satisfaisant aux caractéristiques techniques demandées par le service voirie de la collectivité compétente en prévision de sa rétrocession.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Elle reliera la rue Aussy Duvrac à l'allée des Mésanges.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager planté sera aménagé en partie ouest du secteur.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Les alignements boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Espace paysager à préserver ou à mettre en valeur

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver
- Voie à requalifier
- Voie à créer

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Saint-Romain-de-Colbosc • Le bois du bourg

Plaine d'équipement SRC07



Saint-Romain-de-Colbosc • Plaine d'équipement

Le secteur se situe à l'est du centre-bourg de Saint-Romain-de-Colbosc, à proximité des équipements sportifs et de la déchetterie. Il se compose d'une parcelle agricole cultivée, en partie concernée par le risque d'effondrement (cavité souterraine). C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Romain-de-Colbosc qui souhaite y implanter ses ateliers municipaux ainsi qu'un crématorium.

Objectifs

• Permettre l'installation d'équipements publics







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
18 254 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

100 % de foncier public *
Commune (1)

Risques et nuisances

- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver
  Alignement boisé à créer

Eau

Paysage et patrimoine

- Site de présomption archéologique
- Abords de monuments historiques
  2 monuments concernés

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Saint-Romain-de-Colbosc • Plaine d'équipement



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant rue Albert Gibet sera maintenu et un accès sera créé sur la rue Albert Gibet. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

Insertion paysagère et environnement

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage local, les limites avec la zone d'équipements sportifs au nord seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. À l'est et à l'ouest, les alignements boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'équipement
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUG – **p.221**

▶ Intégrer les OAP thématiques



Saint-Romain-de-Colbosc • Plaine d'équipement

Rue Albert Gibet SRC08



Saint-Romain-de-Colbosc • Rue Albert Gibet

Le secteur se situe à l'est du centre-bourg de Saint-Romain-de-Colbosc, à 250 mètres de la centralité commerciale. C'est un potentiel de densification conséquent composé des abords pâturés d'un logement et qui ne présente pas de contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Romain-de-Colbosc qui souhaite encadrer la division potentielle du secteur.

Objectifs

• Encadrer la densification







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
5 058 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

- Abords de monuments historiques
  3 monuments concernés

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Saint-Romain-de-Colbosc • Rue Albert Gibet



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 15 logements / ha, soit 6 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des constructions présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1+C.

Dans le but de valoriser au mieux le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée sur l'ensemble de l'opération.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé rue Albert Gibet. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs et terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la place de retournement créée à la rue Goerges Grimm. À défaut d'une réalisation immédiate, le projet réservera les emprises nécessaires pour un raccordement futur.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager planté, idéalement d'un verger, sera aménagé en partie centrale. Il pourra accueillir un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé afin de s'inscrire dans le paysage de l'opération.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Espace paysager à créer

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Accroche douce pour un développement de long terme
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Saint-Romain-de-Colbosc • Rue Albert Gibet

Petit pré

SRC09



Saint-Romain-de-Colbosc • Petit pré

Le secteur se situe au nord-ouest du centre-bourg de Saint-Romain-de-Colbosc, le long de la RD 6015. C'est un potentiel de densification important comprenant une maison de maître, sa cour et ses dépendances, partiellement inscrite à l'inventaire des monuments historiques ainsi qu'un grand pré pâturé concerné par un risque d'effondrement (cavité souterraine) dans sa partie ouest. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Romain-de-Colbosc qui souhaite encadrer la division potentielle du secteur.

Objectifs

• Encadrer la densification







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
22 514 m²

Occupation actuelle
5 logements*
1 logement vacant depuis 2 ans ou plus
1 local d'activité*

Occupation actuelle
3 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (3)

Risques et nuisances

- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

- Monuments historiques
- Abords de monuments historiques
  2 monuments concernés
- Parc et jardin - L151-19 CU

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Saint-Romain-de-Colbosc • Petit pré



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 15 logements / ha, soit une 18 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des constructions présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+1 et R+1+C.

Dans le but de valoriser au mieux le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée pour les logements individuels.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants sur la route d'Épretot et le chemin d'accès situé au sud du secteur seront maintenus. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

Deux voiries distinctes, traitée sous forme de zones de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs seront créées :
• au nord, depuis la route d'Épretot où elle cherchera à relier la seconde voirie créée. À défaut d'une connexion, elle sera terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules ;
• au sud, depuis le chemin d'accès existant où elle reliera les deux accès précités.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera les deux voiries créées.

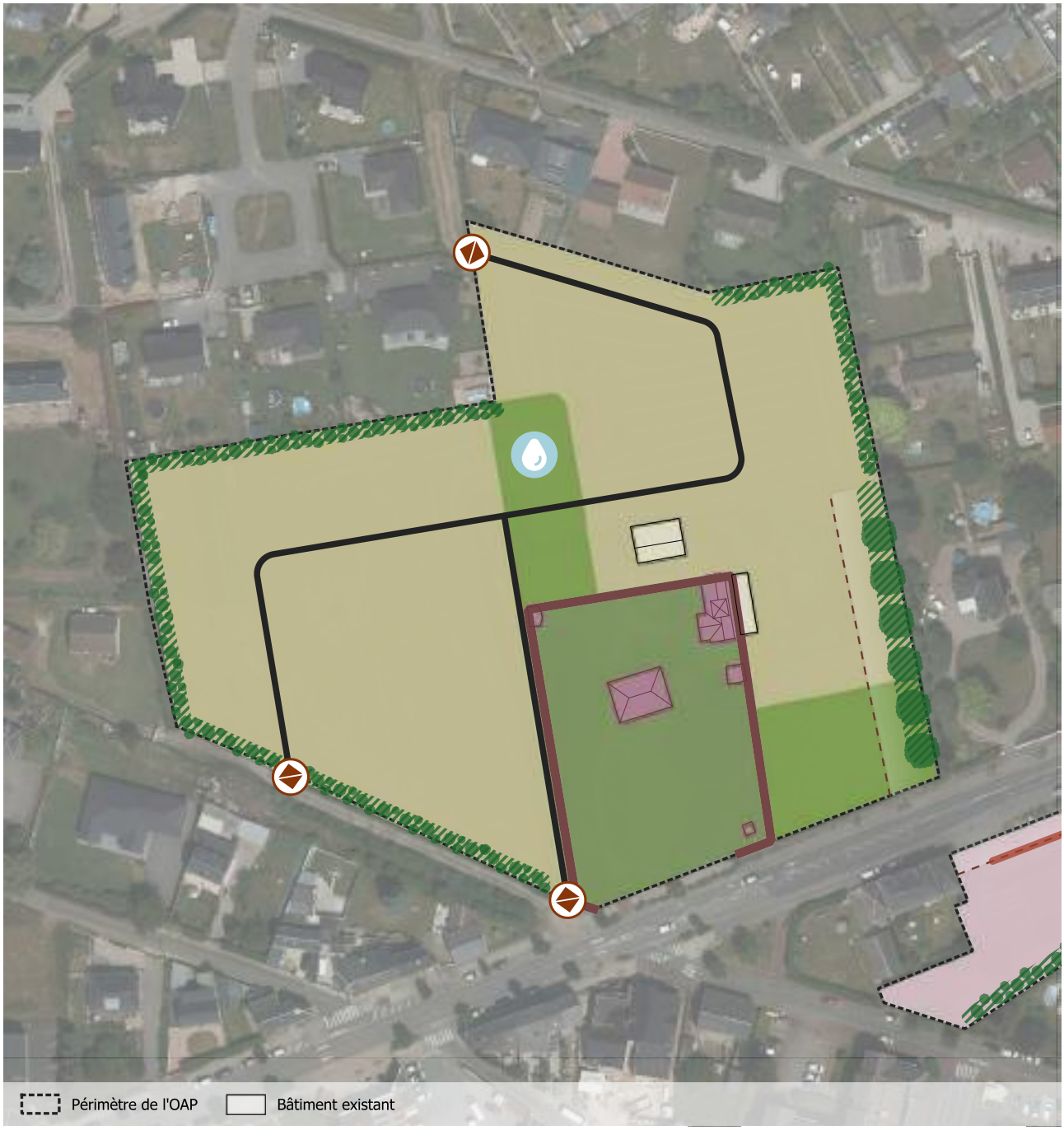
Insertion paysagère et environnement

Deux espaces paysagers seront aménagés :
• le premier, situé en partie centrale de l'opération proposera des éléments de mobilier permettant des activités de jeux et/ou de détente. Il pourra accueillir un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé afin de s'intégrer dans le paysage ;
• le second, situé en partie sud de l'opération, pourra être planté, idéalement au moyen d'un verger. Il veillera à mettre en retrait les nouvelles constructions par rapport à la RD 6015.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

L'alignement boisé et le parc et jardin remarquable identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de l'alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Batiment à préserver ou à mettre en valeur
- Espace paysager à créer
- Parc et jardin remarquable
- Mur de clôture, pignon ou clôture à préserver ou à mettre en valeur
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.2 – Prescriptions associées aux parcs et jardins – **p.50**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUC – **p.204**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Saint-Romain-de-Colbosc • Petit pré

Grand pré

SRC10



Saint-Romain-de-Colbosc • Grand pré

Le secteur se situe au nord-ouest du centre-bourg de Saint-Romain-de-Colbosc, au cœur du hameau du Frescot. Il se compose de deux grandes parcelles enherbées partiellement concernées par un risque d'effondrement (cavité souterraine) à leurs extrémitées. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Romain-de-Colbosc qui souhaite encadrer la division potentielle du secteur.

Objectifs

• Encadrer la densification







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
26 053 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (2)

Risques et nuisances

- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver

Eau

Paysage et patrimoine

- Site archéologique
- Site de présomption archéologique
- Abords de monuments historiques
  1 monument concerné

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

Réseaux

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Saint-Romain-de-Colbosc • Grand pré



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 12 logements / ha, soit 25 logements environ dont au moins 30 % dédiés à la location sociale.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des constructions présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1.

Dans le but de valoriser le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée dans l'ensemble de l'opération.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants rue du Pressoir et route de Saint-Laurent seront maintenus et un accès sera créé chemin du Frescot. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

Les solutions de dessertes internes resteront proportionnées au dimensionnement du programme prévu. Les chemins d'accès privatifs seront mutualisés autant que possible.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé au nord de l'opération, à proximité de l'accès créé chemin du Frescot. Il accueillera un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé afin de s'intégrer dans le paysage du centre-bourg.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Les alignements boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin d'offrir des conditions d'ensoleillement optimales pour les jardins et de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Espace paysager à créer
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à préserver
- Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Mixité sociale et fonctionnelle

11.2 – Secteurs de mixité sociale au titre de l'article du L151-15 CU – **p.65**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUD – **p.210**

Intégrer les OAP thématiques



Saint-Romain-de-Colbosc • Grand pré

Équipements de secours SRC11



Saint-Romain-de-Colbosc • Équipements de secours

Le secteur se situe à l'extrémité ouest du centre-bourg de Saint-Romain-de-Colbosc, le long de RD 6015. Il est occupé par un garage automobile dans sa partie est et par une parcelle agricole dans sa partie ouest, toutes deux concernées par le risque d'effondrement (cavité souterraine et parcelle napoléonienne). C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Romain-de-Colbosc qui souhaite encadrer le développement de la partie est tout en implantatant les services du SDIS et de la Gendarmerie sur la partie ouest.

Objectifs

• Encadrer le renouvelle urbain
• Permettre l'installation d'équipements publics







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
29 157 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
1 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (2)

Risques et nuisances

- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines 

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

- Abords de monuments historiques
  2 monuments concernés

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

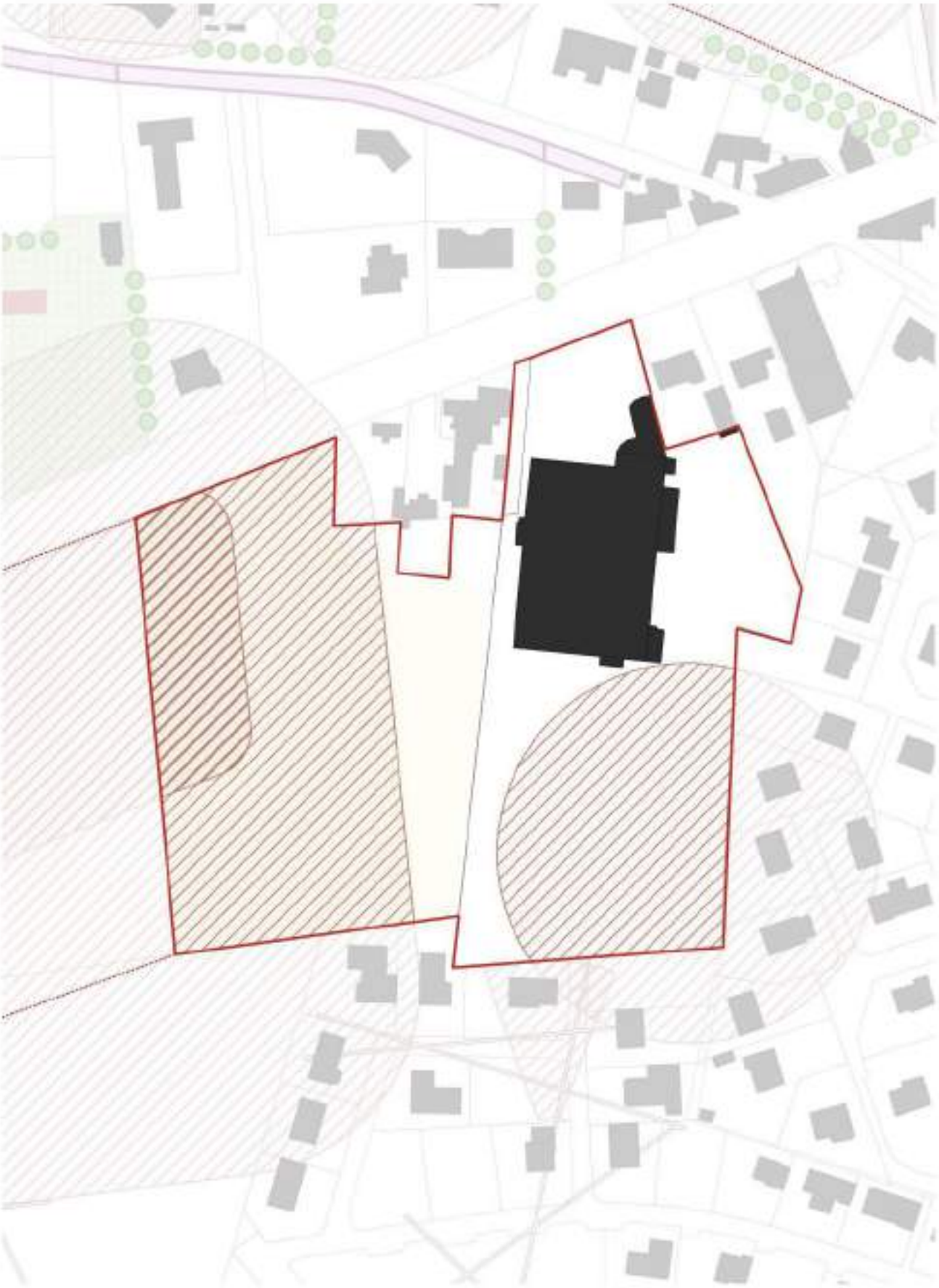
Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation mixte séparé en trois parties distinctes :
• un secteur destiné à l'accueil de logements individuels au sud-est ;
• un secteur destiné à l'accueil de commerces, activités de services et/ou activités tertiaires ainsi que de logements intermédiaires et/ou collectifs au nord ;
• un secteur destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics à l'ouest.

Dans les secteurs destinés à l'accueil de logements, le projet présentera une densité nette minimale de 15 logements / ha, soit 15 logements environ dont au moins 30 % dédiés à la location sociale.

Forme urbaine et organisation spatiale

Les gabarits des constructions seront distincts et dépendants de la programmation envisagée :
• pour les logements individuels, le gabarit sera compris entre R+1 et R+1+C ;
• pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, le gabarit sera compris entre R+1+C et R+2+C ;
• pour les commerces, activités de services et/ou activités tertiaires, le gabarit sera compris entre un bâtiment de plain-pied et R+1+C. Le dépassement de ce gabarit est possible en cas de programmation mixte, sans excéder une hauteur de R+2+C.

Dans le but de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les activités de services et/ou tertiaires s'implanteront de façon parallèle à la RD 6015, en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre l'aménagement de circulations sécurisées pour les personnes le long de cet axe.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant sur le RD 6015 sera maintenu et deux accès seront créés, le premier sur la RD 6015 et le second sur la rue des Calvilles. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Elle reliera la RD 6015 à la rue des Calvilles.

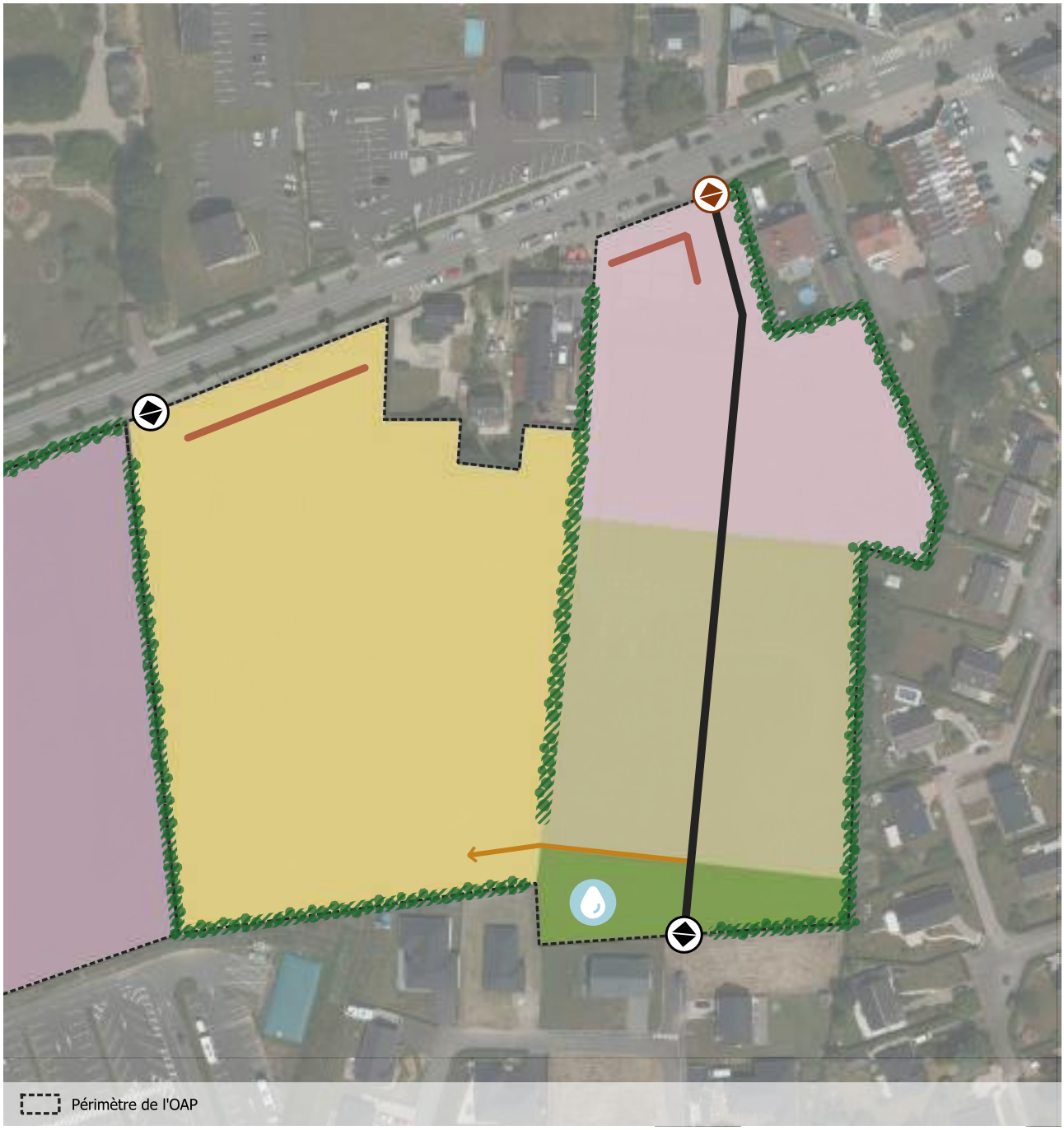
Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera l'espace la voirie créée aux équipements d'intérêt collectifs.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé au sud de l'opération. Il pourra accueillir des éléments de mobilier permettant des activités de jeux et/ou de détente, ainsi qu'un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé afin de s'intégrer dans le paysage du centre-bourg.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation économique et d'habitat
- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'équipement
- Espace paysager à créer
- Principe d'alignement à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver
- Voie à créer
- Cheminement doux à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**

Mixité sociale et fonctionnelle

11.2 – Secteurs de mixité sociale au titre de l'article du L151-15 CU – **p.65**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUG – **p.221**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Abords de l'hypermarché SRC12



Saint-Romain-de-Colbosc • Abords de l'hypermarché

Le secteur se situe à l'entrée ouest de la commune, en continuité de la zone économique de l'hypermarché. Il se compose d'un terrain enherbé, concerné par le risque d'effondrement lié aux cavités souterraines. C'est un secteur à enjeux pour la commune qui souhaite encourager le développement de la zone d'activité et accueillir de nouvelles activités économiques.

Objectifs

• Développer les activités économiques







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
15 649 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Société civile à vocation immobilière (1)

Risques et nuisances

- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

- Abords de monuments historiques
  1 monument concerné

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Saint-Romain-de-Colbosc • Abords de l'hypermarché



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation économique, susceptible d'accueillir des activités de services et/ou des commerce de détail et de restauration.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

Secteur à vocation économique

Insertion paysagère et environnementale

Masque végétal à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUY – **p.233**

▶ Intégrer les OAP thématiques



Saint-Romain-de-Colbosc • Abords de l'hypermarché

Château de Gromesnil SRC13



Saint-Romain-de-Colbosc • Château de Gromesnil

Le secteur se situe au sud du château de Gromesnil, à proximité du parc Éco-Normandie. C'est un terrain enherbé, ceinturé par des alignements d'arbres identifiés et donnant sur le parc du château de Gromesnil. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Romain-de-Colbosc qui souhaite développer une offre touristique dans un cadre privilégié.

Objectifs

• Développer l'offre touristique
• Préserver la patrimoine paysager







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle structurant

Type enveloppe
Agglomération (ZAE)

Surface
14 900 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

100 % de foncier public *
Structure intercommunale (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable - Inconnu
- Réseau d'assainissement - Inconnu

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation économique, susceptible d'accueillir des activités d'hébergement et/ou de restauration.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé rue du parc Éco-Normandie. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

Le projet privilégiera l'utilisation du parc de stationnement existant au nord du secteur. En cas d'aménagement d'un parc de stationnement dans l'emprise identifiée, on proposera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération avec le parc du château s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les futures constructions de l'opération.

Les alignements boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre et de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'équipement
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUT – **p.227**

Intégrer les OAP thématiques



Saint-Romain-de-Colbosc • Château de Gromesnil

Saint-Vigor-d'Ymonville

1 secteur d'OAP

SVY01 Grand clos de Bisrue



Grand clos de Bisrue SVY01



Saint-Vigor-d'Ymonville • Grand clos de Bisrue

Le secteur se situe à l'ouest du centre-bourg de Saint-Vigor-d'Ymonville, le long de la route de Bisrue. Il s'agit de la partie ouest d'un clos-masure identifié comme d'intérêt, composé de grandes prairies et d'un alignement boisé. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Vigor-d'Ymonville qui souhaite accueillir de nouveaux habitants tout en préservant les caractéristiques paysagères du clos-masure.

Objectifs

• Accueillir de nouveaux habitants
• Préserver le patrimoine naturel existant







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
-

Surface
15 858 m²

Occupation actuelle
1 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation
  Ruissellement
  Aléa non défini
  Zone de risque élevé

Biodiversité

- Parc Naturel Régional
- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver
  Alignement boisé à créer

Eau

Paysage et patrimoine

- Clos-masure
  Intérêt
- Patrimoine bâti - L151-19 CU
  Élément bâti

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 12 logements / ha, soit 10 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1+C.

La construction identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sera maintenue en suivant les prescriptions correspondantes du règlement écrit.

Desserte et organisation viaire

Trois accès seront créés, le premier sur la rue de Bisrue, le second sur l'impasse du Camp et le dernier sur le chemin d'accès existant situé à l'est du périmètre. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Elle reliera la route de Bisrue, l'impasse du Camp et le chemin d'accès existant.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé en partie sud, le long de la route de Bisrue. Il symbolisera l'esprit clos-masure et sera planté, idéalement d'un verger. Il accueillira un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé afin de s'intégrer dans le paysage de l'opération.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole au nord seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. L'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins et de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Batiment à préserver ou à mettre en valeur
- Espace paysager à créer
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à créer (zone de rencontre)

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Alignement boisé à préserver
- Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.1 – Prescriptions associées aux bâtiments remarquables – **p.49**

4.3 – Prescriptions associées aux clos-masures – **p.52**
Clos-masure(s)
SVY03 - Intérêt

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUE – **p.216**

▶ Intégrer les OAP thématiques







Saint-Vigor-d'Ymonville • Grand clos de Bisrue

Saint-Vincent-Cramesnil

1 secteur d'OAP

SVC01 Les Sorbiers



Les Sorbiers SVC01



Saint-Vincent-Cramesnil • Les Sorbiers

Le secteur se situe au nord-est du centre-bourg de Saint-Vincent-Cramesnil, en continuité de l'impasse des Sorbiers. Il se compose d'une parcelle enherbée entretenue qui ne présente pas de contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Vincent-Cramesnil qui souhaite acceuillir de nouveaux habitants

Objectifs

• Accueillir de nouveaux habitants







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
6 902 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Personne physique (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Servitude
- Réseau d'assainissement
  Servitude

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité de 12 logements / ha, soit 6 logements.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant impasse des Sorbiers sera maintenu et un accès sera créé au sud-est du secteur. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération

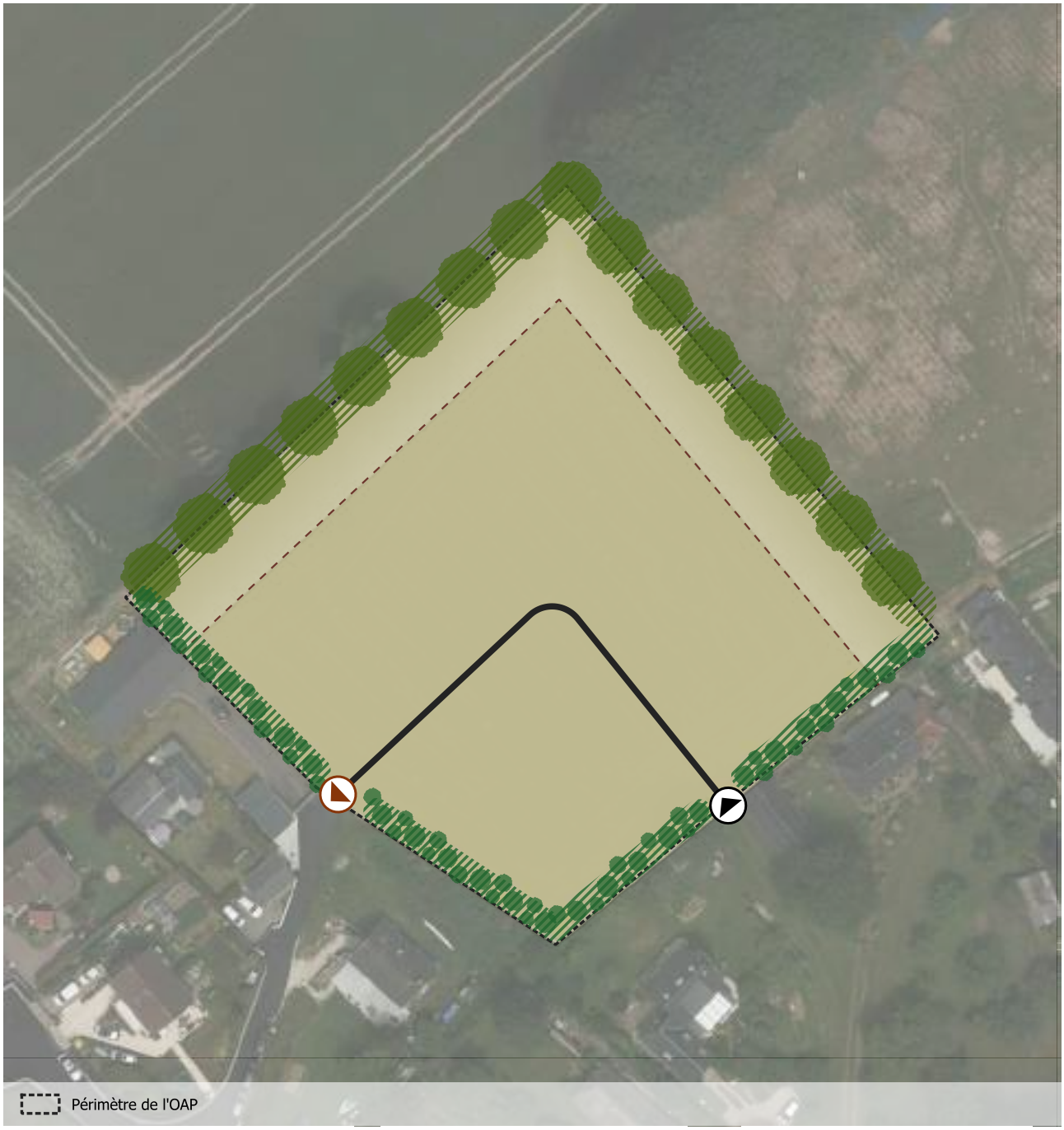
La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à sens unique, donnant la priorité aux modes actifs. Elle reliera la route du Chêne à la rue des Sorbiers.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Les alignements boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUE – **p.216**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Sandouville

3 secteurs d'OAP

SAN01 Route de la Plaine
SAN02 Clos de l'Église
SAN03 Les grands champs



Route de la Plaine SAN01



Sandouville • Route de la Plaine

Le secteur se situe en contre-bourg de Sandouville, le long de la route de la Plaine. Il s'agit d'un ancien corps de ferme de près de 1,4 hectares comprenant 4 anciennes constructions agricoles dans des états variés, ainsi que de grands espaces enherbés. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Sandouville qui souhaite encadrer la division potentielle de l'ensemble.

Objectifs

• Encadrer la division parcellaire
• Préserver le patrimoine architectural et naturel existant







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Village

Surface
14 553 m²

Occupation actuelle
2 logements*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
4 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (4)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver

Eau

Paysage et patrimoine

- Patrimoine bâti - L151-19 CU
  Élément bâti

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  Sous réserve d'un poste de refoulement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Sandouville • Route de la Plaine



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 15 logements / ha, soit 8 logements environ, réhabilitation des bâtiments identifiés comprise.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements individuels présentera une cohérence avec les gabarits existants au voisinage de l'opération et sera compris entre R+C et R+1.

Afin de préserver les conditions d'intimité et de valoriser le foncier disponible, les logements situé au nord de la voirie créée s'implanteront de façon préférentielle selon une orientation nord/sud des façades principales en privilégiant les pièces de vie et les jardins en partie sud.

Les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme seront réhabilitées en suivant les prescriptions correspondantes du règlement écrit.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant route de la Plaine sera maintenu et un accès sera créé sur route de la Plaine. Il constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Elle reliera la route de la Plaine depuis les deux accès évoqués.

Le projet réservera les emprises nécessaires pour un raccordement entre la voirie créée et l'opération voisine au sud du secteur.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

L'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de l'alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin d'offrir des conditions d'ensoleillement optimales pour les jardins.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Batiment à préserver ou à mettre en valeur
- Espace paysager à créer
- Orientation préférentielle des façades principales
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Accroche fonctionnelle pour un développement de long terme

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.1 – Prescriptions associées aux bâtiments remarquables – **p.49**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Sandouville • Route de la Plaine

Clos de l'Église SAN02



Sandouville • Clos de l'Église

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Sandouville, à proximité immédiate de l'école et des équipements sportifs communaux. C'est une grande cour habitée, composée d'une habitation et d'un grand bâtiment annexe, tous deux inscrits à l'inventaire du patrimoine remarquable. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Sandouville qui souhaite encadrer la division potentielle de l'ensemble tout en préservant les qualités architecturales et paysagères du site.

Objectifs

• Encadrer la division parcellaire
• Préserver le patrimoine architectural et naturel existant







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Village

Surface
8 971 m²

Occupation actuelle
1 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (2)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Mare - L151-23 CU
- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver

Eau

Paysage et patrimoine

- Patrimoine bâti - L151-19 CU
  Élément bâti

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
  Sous réserve d'un poste de refoulement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle séparé en deux parties distinctes :
• un secteur destiné à l'accueil de logements individuels au sud ;
• un secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs au nord.

Le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 20 logements / ha, soit 12 logements environ, réhabilitation des bâtiments identifiés et logement existant compris.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits des constructions voisine et sera compris entre R+C et R+1+C.

Les clôtures internes à l'opération, si elles sont nécessaires, ne devront pas dégrader l'ouverture centrale qui caractérise l'esprit clos-masure. Elles resteront basses et privilégieront des solutions végétales.

Les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme seront réhabilitées en suivant les prescriptions correspondantes du règlement écrit.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant rue de l'Église sera maintenu. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Elle proposera à son extrémité une place permettant le retournement des véhicules.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie créée, sera proposé en partie centrale de l'opération, à proximité des logements intermédiaires et/ou collectifs. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé en partie centrale, le long de la voirie créée. Il symbolisera l'esprit clos-masure et sera planté, idéalement d'un verger. Il accueillira un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé afin de s'inscrire dans le paysage du centre-bourg.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole au sud seront plantées d'un alignement boisé, préférentiellement composé d'arbres de moyen ou de haut jet. Les alignements boisés et la mare identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins et de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Batiment à préserver ou à mettre en valeur
- Espace paysager à créer
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Alignement boisé à préserver
- Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)
- Mare ou bassin à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.1 – Prescriptions associées aux bâtiments remarquables – **p.49**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.1 – Prescriptions associées aux mares, gabions, étangs et plans d'eau – **p.56**
5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Sandouville • Clos de l'Église

Les grands champs SAN03



Sandouville • Les grands champs

Le secteur se situe en continuité du centre-bourg de Sandouville, à l'extrémité du chemin des Prairies. Il se compose de deux parcelles agricoles cultivées et ne présente pas de contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Sandouville qui souhaite accueillir de nouveaux habitants tout en diversifiant les typologies du parc de logement.

Objectifs

• Accueillir de nouveaux habitants
• Encadrer la densification
• Proposer de nouvelles typologies de logements







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Village

Surface
24 619 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

97 % de foncier public *
Commune (1)
Organisme de logement social (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Mare - L151-23 CU
- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver
  Alignement boisé à créer

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Servitude
- Réseau d'assainissement
  Servitude + Sous réserve d'un poste de refoulement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.

Sandouville • Les grands champs



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation mixte séparé en quatre parties distinctes :
• un secteur destiné à l'accueil de logements individuels au nord ;
• un secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs au sud ;
• un secteur destiné à l'accueil d'un béguinage à proximité du chemin des Prairies ;
• un secteur destiné à l'accueil d'un équipement lié à la petite enfance à proximité du béguinage.

Dans le secteur destiné à l'accueil de logements, le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 25 logements / ha, soit 40 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements sera hiérarchisé et dépendant de la typologie bâtie :
• pour les logements individuels, les gabarits seront compris entre R+C et R+1 ;
• pour les logements intermédiaires et/ou collectifs ainsi que pour les logements dédiés au béguinage, les gabarits seront compris entre R+C et R+1+C.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant chemin des Prairies sera maintenu et un nouvel accès sera créé route de la Plaine.

La voirie interne sera traitée sous la forme d'une voie à double sens, satisfaisant aux caractéristiques techniques demandées par le service voirie de la collectivité compétente en prévision de sa rétrocession. Elle reliera le chemin des Prairies à la route de la Plaine au moyen de deux voiries distinctes à sens unique permettant le bouclage interne de l'opération. Elle pourra être complétée par une voirie secondaire, traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, reliant la voirie créée à la route de Plaine via l'opération voisine définie dans l'OAP « route de la Plaine ». À défaut d'une réalisation immédiate, le projet réservera les emprises nécessaires pour un raccordement futur.

Des espaces de stationnement mutualisés seront proposés le long des voiries centrales. Ils présenteront des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Insertion paysagère et environnement

Deux espaces paysagers seront aménagés :
• le premier, situé à proximité de l'équipement lié à la petite enfance, au sud de l'opération, sera planté et proposera des éléments de mobilier permettant des activités de jeux et/ou de détente ;
• le second, situé au nord-ouest de l'opération, à proximité de l'entrée existante de l'opération, accueillira un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement la mare identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé afin de s'intégrer dans le paysage du centre-bourg.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. À l'ouest, les alignements boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins et de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat spécifique
- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Secteur à vocation d'équipement
- Espace paysager à créer
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver
- Voie à créer
- Accroche fonctionnelle pour un développement de long terme
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.1 – Prescriptions associées aux mares, gabions, étangs et plans d'eau – **p.56**
5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUD – **p.210**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Sandouville • Les grands champs

Turretot

2 secteurs d'OAP

TUR01 Rue de la Forge
TUR02 Rue de la Côte Fleurie



Rue de la Forge TUR01



Turretot • Rue de la Forge

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Turretot. Il se compose de 3 jardins privatifs et constitue un potentiel de densification sans contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Turretot qui souhaite encadrer la densification potentielle de ce secteur.

Objectifs

• Encadrer la densification







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle de proximité

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
3 183 m²

Occupation actuelle
1 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (2)

Risques et nuisances

Biodiversité

Eau

- Périmètre de captage
  Périmètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

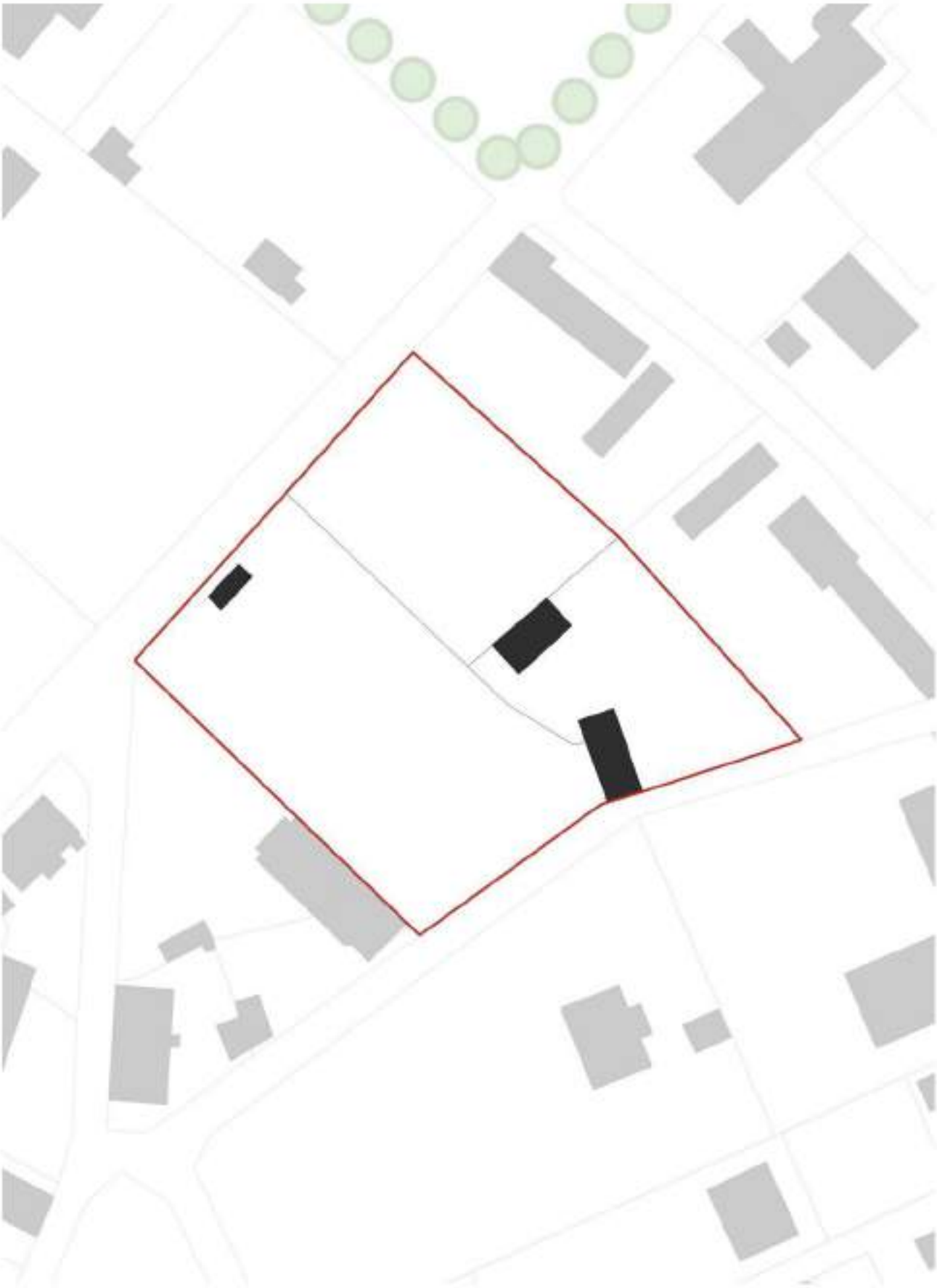
- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 30 logements / ha, soit une dizaine de logements.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des constructions présentera une cohérence avec les gabarits existants du centre-bourg et sera compris entre R+C et R+1+C.

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les logements situés au nord de l'opération s'implanteront au plus près de la rue de la côte Fleurie, en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de ces espaces.

Les logements s'implanteront de façon préférentielle selon une orientation nord/sud des façades principales en privilégiant les pièces de vie et les jardins en partie sud.

Dans le but d'intégrer au mieux les logements dans le paysage urbain du centre-bourg, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée sur l'ensemble de l'opération.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé rue de la Forge. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis l'accès créé, sera proposé en partie centrale de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Principe d'alignement à respecter
- Orientation préférentielle des façades principales

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Turretot • Rue de la Forge

Rue de la Côte Fleurie TUR02



Turretot • Rue de la Côte Fleurie

Le secteur se situe au nord du centre-bourg de Turretot, à proximité immédiate de la future voie verte Le Havre - Goderville. C'est un espace enherbé en pente légère, ne présentant pas de contrainte règlementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Turretot qui souhaite encadrer la densification du secteur.

Objectifs

• Encadrer la densification
• Qualifier la frange urbaine et intégrer le futur aménagement avec la voie verte







Contexte et enjeux

Rang armature
Pôle de proximité

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
11 420 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
1 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (2)

Risques et nuisances

Biodiversité

Eau

- Périmètre de captage
  Périmètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
  déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Servitude
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

- 1 emplacement réservé
  TUR 12 - Voie publique

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 15 logements / ha, soit 13 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1+C.

Dans le but de garantir une bonne orientation des constructions, les logements individuels s'implanteront de façon perpendiculairement à la voirie créée, selon une orientation nord/sud des façades principales en privilégiant les accès en partie nord et les pièces de vie et les jardins en partie sud.

Afin de valoriser le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée pour les logements individuels.

Desserte et organisation viaire

Deux accès seront créés, le premier sur l'allée de Beuzemesnil et le second sur la route de Gonneville. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Elle reliera l'allée de Beuzemesnil à la route de Gonneville.

Des espaces de stationnement mutualisés, accessibles depuis la voirie créée, seront proposés le long de la voirie centrale. Ils présenteront des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Des cheminement doux, permettant la circulation exceptionnelle des véhicules, relierons la voirie créée à la future voie verte. Ils constitueront les accès privilégiés des logements.

Insertion paysagère et environnement

La gestion des eaux pluviales se fera à l'aide de noues paysagères perpendiculaires à la voirie créée. Elles pourront être reprises en partie nord de l'opération par une noue parallèle à la future voie verte.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Orientation préférentielle des façades principales

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Gestion paysagère des eaux pluviales (noue)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Emplacements reservés

8.1 – Emplacements reservés pour ouvrage public, voie publique, espace vert et continuité écologique – **p.61**

Emplacement(s) réservé(s)
TUR09 - Voie publique

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUC – **p.204**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Turretot • Rue de la Côte Fleurie

Vergetot

1 secteur d'OAP

VER01 Coeur de bourg



Coeur de bourg VER01



Vergetot • Coeur de bourg

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Vergetot, en face de l'église et de l'école. Il se compose de deux parcelles habitées ainsi que d'un pré concerné par un risque d'effondrement (cavité souterraine). C'est un secteur à enjeux pour la commune de Vergetot qui souhaite encadrer la division potentielle de l'ensemble tout en préservant le patrimoine architectural et paysager existant.

Objectifs

• Encadrer la densification
• Préserver le patrimoine architectural et paysager







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
6 246 m²

Occupation actuelle
2 logements*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
2 propriétaires

0 % de foncier public *
Personne physique (2)

Risques et nuisances

- Risque d'effondrement
  Cavités souterraines

Biodiversité

- Trame verte et bleue
  Corridor écologique

Eau

Paysage et patrimoine

- Patrimoine bâti - L151-19 CU
  Élément bâti

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Absence de réseau d'assainissement

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 12 logements / ha, soit 7 logements environ, logements existants compris.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants du centre-bourg et sera compris entre R+C et R+1+C.

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les logements s'implanteront au plus près de la route du Carreau et de la route de la Cavée en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de ces espaces.

Les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme seront maintenues en suivant les prescriptions correspondantes du règlement écrit.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant route du Carreau sera maintenu et un accès sera créé sur la route de la Cavée. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis l'accès crée sur la route de la Cavée, sera proposé en partie centrale de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

L'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de cet alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Batiment à préserver ou à mettre en valeur
- Principe d'alignement à respecter
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.1 – Prescriptions associées aux bâtiments remarquables – **p.49**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Villainville

1 secteur d'OAP

VIL01 Discothèque



Discothèque VIL01



Villainville • Discothèque

Le secteur se situe à l'entrée sud du centre-bourg de Villainville. Il se compose de la friche de l'ancienne discothèque comprenant le bâtiment et l'espace de stationnement. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Villainville qui souhaite résorber la friche tout en accueillant de nouveaux habitants ainsi qu'une aire de stationnement pour les camping-cars.

Objectifs

• Résorber la friche
• Accueillir de nouveaux habitants
• Valoriser le paysage d'entrée de bourg







Contexte et enjeux

Rang armature
Commune rurale

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
13 172 m²

Occupation actuelle
1 logement*
1 logement vacant depuis 2 ans ou plus
1 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

0 % de foncier public *
Société civile à vocation immobilière (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU
  Alignement boisé à préserver
  Alignement boisé à créer

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
  2 stations de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
  Desserte réseau limitée
- Réseau d'assainissement
  Desserte réseau limitée

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation mixte séparé en deux parties distinctes:
• un secteur destiné à l'accueil de logements au nord ;
• un secteur destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif, notamment une aire de camping-car et un pôle multi-services au sud.

Dans le secteur destiné à l'accueil de logements, le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 15 logements / ha, soit 10 logements environ.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements sera hiérarchisé et dépendant de la typologie bâtie :
• pour les logements individuels, les gabarits seront compris entre R+C et R+1 ;
• pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, les gabarits seront compris entre R+1 et R+1+C.

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les logements s'implanteront au plus près de la route d'Étretat, en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de cet espace.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant route d'Étretat sera maintenu et un accès sera créé sur la route d'Étretat. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis l'accès créé, sera proposé en partie centrale du secteur destiné à l'accueil de logements. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Un espace de stationnement dédié à l'accueil des camping-cars sera aménagé en partie sud de l'opération. Il proposera l'ensemble des éléments techniques nécessaires à l'entretien des véhicules qui pourront être complétés par des équipements de détente et/ou de loisirs.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole seront plantées au moyen d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec l'usage de l'aire d'accueil des camping-cars. Au nord, l'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Il pourra être doublé d'un dispositif occultant maçonné. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Secteur à vocation d'équipement
- Principe d'alignement à respecter
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

▶ Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le réglement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**
• Dispositions applicables à la zone UT – **p.180**

▶ Intégrer les OAP thématiques





Villainville • Discothèque

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Accueillir l'avenir, préserver l'espace

LE HAVRE SEINE MÉTROPOLE