

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

—
PLUi

5B. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

pièce n° 1 2 3 4 **5**
A B

**DOCUMENT DE TRAVAIL -
VERSION POUR ARRET -
MAI 2025**

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
TERROIR DE CAUX**

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| CONTEXTE REGLEMENTAIRE | 9 |
| OAP SECTORIELLES | 13 |
| AMBRUMESNIL | 15 |
| OAP - FEU SAINT-ELOI..... | 16 |
| ANNEVILLE-SUR-SCIE..... | 26 |
| OAP – CHEMIN DES FORRIERES..... | 22 |
| ANNEVILLE-SUR-SCIE – CROSVILLE | 26 |
| OAP DE LA SCIE..... | 27 |
| AUPPEGARD | 31 |
| OAP DU STADE..... | 32 |
| AUZOUVILLE-SUR-SAANE..... | 36 |
| OAP RUE DES CHAUMIERES | 37 |
| OAP LA GRIPPIERE | 41 |
| AVREMESNIL | 45 |
| OAP MAUPASSANT | 46 |
| OAP GRANDE RUE | 50 |
| BACQUEVILLE-EN-CAUX | 54 |
| OAP CHEMIN DE LA BRIQUETTERIE..... | 55 |
| OAP RUE DU PRESIDENT COTY | 59 |
| OAP ROUTE DE PIERREVILLE | 63 |
| OAP ROUTE D’ABLEMONT | 67 |
| BEAUTOT-VARNEVILLE | 71 |
| OAP DES VIKINGS | 72 |
| BELLEVILLE-EN-CAUX..... | 76 |
| OAP ROUTE DE SAINT-VAAST | 77 |
| BERTRIMONT..... | 81 |
| OAP GRANDE RUE | 82 |
| BIVILLE-LA-BAIGNARDE..... | 86 |

| | |
|--|------------|
| OAP LA RUETTE | 87 |
| BRACHY | 91 |
| OAP ROUTE DE LA MER | 92 |
| OAP ROUTE DE LUNERAY | 96 |
| CRIQUETOT-SUR-LONGUEVILLE | 100 |
| OAP CHEMIN DES DAMES | 101 |
| CROPUS | 105 |
| OAP ROUTE DE MONTREUIL | 106 |
| CROSVILLE-SUR-SCIE | 110 |
| OAP SOUS LE BOIS | 111 |
| DENESTANVILLE | 115 |
| OAP ROUTE DES MYOSOTIS | 116 |
| GONNETOT | 120 |
| OAP RUE DE L’EGLISE | 121 |
| GRUCHET-SAINT-SIMEON | 125 |
| OAP ANCIEN COLLEGE | 126 |
| OAP DES PEUPLIERS | 130 |
| GUEURES | 134 |
| OAP DES HAUTS PRES | 135 |
| HEUGLEVILLE-SUR-SCIE | 139 |
| OAP RUE DE L’EGLISE | 140 |
| IMBLEVILLE | 144 |
| OAP DE LA CROIX SAINT-JEAN | 145 |
| LA CHAPELLE DU BOURGAY | 149 |
| OAP ROUTE DE PARIS | 150 |
| OAP NELL DE BREUTE | 154 |
| LA CHAUSSEE | 158 |
| OAP PORTE NOIRE | 159 |
| OAP ROTOMAGUS | 163 |
| LAMBERVILLE | 167 |
| OAP ANCIEN PRESBYTERE | 168 |
| LE BOIS-ROBERT | 172 |
| OAP RUE VERTE | 173 |

| | |
|--|------------|
| OAP RUE DES FLEURS | 177 |
| LONGUEVILLE-SUR-SCIE | 181 |
| OAP ROUTE DE NEWTON SUD | 182 |
| OAP ROUTE DE NEWTON NORD | 187 |
| LUNERAY | 191 |
| OAP DE LA CURE..... | 192 |
| OAP DES FORRIERES..... | 196 |
| OAP DU MARQUIS DE RADIOLE..... | 200 |
| OAP ZA DE LUNERAY..... | 205 |
| OAP SIAMOISIERS - POITREAUX | 209 |
| OAP DU CLOS DES DIX ACRES | 213 |
| OAP DU STADE..... | 217 |
| OAP ANCIEN LIDL | 221 |
| MUCHEDEMENT | 225 |
| OAP ROUTE DE DIEPPE..... | 226 |
| OUVILLE-LA-RIVIERE | 230 |
| OAP DU STADE..... | 231 |
| QUIBERVILLE | 235 |
| OAP ANCIENNE FERME DU BOURG..... | 236 |
| OAP RUE DES VERGERS | 241 |
| OAP PATRIMONIALES | 245 |
| OAP TRANSVERSALE - STATIONNEMENT ET CIRCULATIONS DOUCES A QUIBERVILLE-SUR-MER..... | 249 |
| ROYVILLE | 254 |
| OAP DU STADE..... | 255 |
| SAINT-DENIS-D’ACLON..... | 259 |
| OAP RUE DU SAULE | 260 |
| SAINT-DENIS-SUR-SCIE | 264 |
| OAP ROUTE D’ORDEMARE | 265 |
| SAINT-GERMAIN-D’ETABLES | 269 |
| OAP ROUTE DE TORCY..... | 270 |
| OAP ROUTE DE DIEPPE..... | 274 |
| SAINT-HONORE | 278 |
| OAP DES PEUPLIERS | 279 |

| | |
|--|------------|
| OAP RUE DE LA BROCANTE | 283 |
| SAINT-MACLOU-DE-FOLLEVILLE..... | 287 |
| OAP ROUTE DE LA GARE | 288 |
| SAINT-OUEN-LE-MAUGER..... | 292 |
| OAP ROUTE DU MANOIR DE LESTANVILLE | 293 |
| SAINT-PIERRE-BENOUVILLE..... | 297 |
| OAP RUE DE LA PLAINE | 298 |
| OAP ROUTE DE LA FORGE | 302 |
| SAINT-VAAST-DU-VAL..... | 306 |
| OAP RUE DU 19 AVRIL 1944 | 307 |
| SAINT-VICTOR-L’ABBAYE | 311 |
| OAP ROUTE DE LA VALLEE..... | 312 |
| SAINTE-FOY | 316 |
| OAP CŒUR DE BOURG | 317 |
| THIL-MANNEVILLE..... | 321 |
| OAP ROUTE D’AUPPEGARD | 322 |
| OAP RUE DU CALVAIRE..... | 326 |
| TORCY-LE-GRAND..... | 330 |
| OAP RUE DU STADE | 331 |
| OAP ROUTE DE LA MER OUEST | 336 |
| OAP RUE DE LA POSTE..... | 340 |
| OAP ROUTE DE PARIS | 344 |
| TOTES..... | 348 |
| OAP HARAS 1..... | 349 |
| OAP LES ALIZES..... | 353 |
| OAP RUE DES FORRIERES | 357 |
| OAP HARAS 2..... | 361 |
| VAL-DE-SAANE | 365 |
| OAP ROUTE D’EURVILLE | 366 |
| OAP DES EGLANTIERS..... | 370 |
| OAP ROUTE DE VARVANNES | 374 |
| VAL-DE-SCIE..... | 378 |
| OAP RUE JEAN MACE | 379 |

| | |
|-------------------------------------|------------|
| OAP RUE DE VERDUN..... | 383 |
| VARNEVILLE-BRETTEVILLE | 388 |
| OAP RUE DES GRES..... | 389 |
| VENESTANVILLE | 393 |
| OAP RUE DE L'EGLISE..... | 394 |
| OAP DU CHENE..... | 398 |

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Les OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

Elles relèvent de l'application des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »

Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme :

« I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

II.-En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

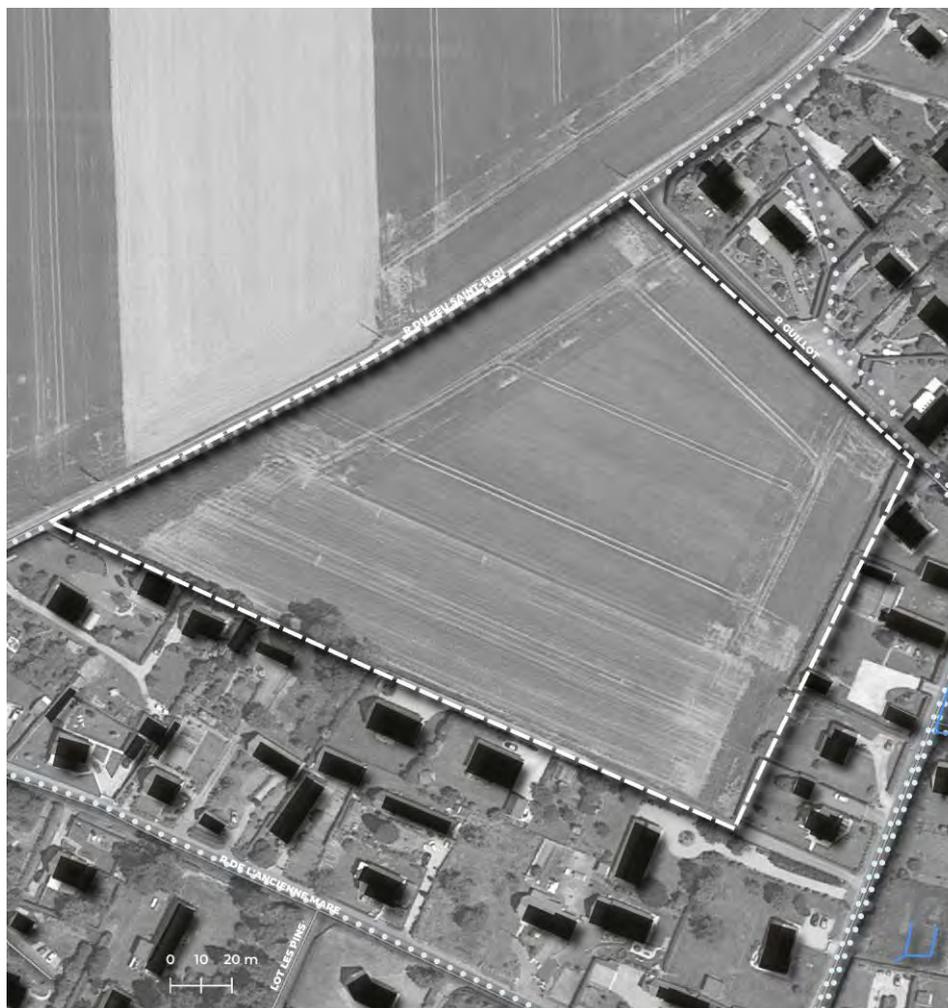
III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. »

Au total, le territoire de la CC Terroir de Caux comprend 84 sites qui font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielles.

OAP SECTORIELLES

AMBRUMESNIL

OAP - FEU SAINT-ELOI



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP FEU SAINT-ELOI

AMBRUMESNIL (Commune non pole)

Zonage : AUb1

Surface: 2.89ha

Caractéristique du site: Terrain agricole



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat. Sa mobilisation doit également permettre d'élargir la route du Feu Saint-Eloi et de créer un aménagement facilitant la desserte par les transports en commun.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

L'opération menée comprendra une part d'habitation, ainsi qu'une part d'équipement d'intérêt collectif.

Mixité sociale

L'opération comprendra par ailleurs une part de logements locatifs sociaux représentant entre 15% et 30% de l'ensemble du programme de logements.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha. Le calcul de cette densité exclura les espaces naturels et paysagers.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la rue du Feu Saint-Eloi avec une voie à double sens qui devra faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

La rue Guillot au nord du site pourra être desservie depuis les voies internes au site avec une voie à sens unique. Il pourra aussi être créé un accès supplémentaire au site par le nord avec une voie en sens unique qui reliera les futures voies de circulation.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- de relier l'ensemble des futures constructions aux chemins existants au sud-est et nord-est du site,
- de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

L'implantation des constructions devra favoriser la création d'un espace naturel et paysager au cœur de l'opération.

Les nouvelles constructions devront s'implanter en retrait d'une dizaine de mètres au minimum des limites sud et est du site de façon à laisser place à la création d'espaces de pleine terre (jardins, pelouses, ...) ouverts et partagés. Ces espaces de pleine terre devront représenter au moins 40% de chaque unité foncière présente sur le site au moment de l'approbation du PLUi.

Gestion hydraulique

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Elles permettront l'aménagement d'un espace public utilisable pour les habitants. Les aménagements hydrauliques pourront également venir en complément du système de cheminement doux.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu des traitements végétaux sur les franges non-construites du secteur d'OAP. Les essences propres au verger seront privilégiées.

En frange ouest, le long de la route de Feu Saint-Eloi, ce traitement végétal devra reprendre les caractéristiques des clos-masures normand avec un talus planté sur la partie ouest afin de jouer un rôle de brise-vent. Un recul devra également être respecté vis-à-vis des logements déjà bâtis sur la frange sud.

Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...) afin de jouer un rôle de brise-vent. Un traitement paysager sera également attendu le long des cheminements doux. Les essences propres au verger seront privilégiées.

Depuis la rue Saint-Eloi, les vues sur le clocher devront être préservées.

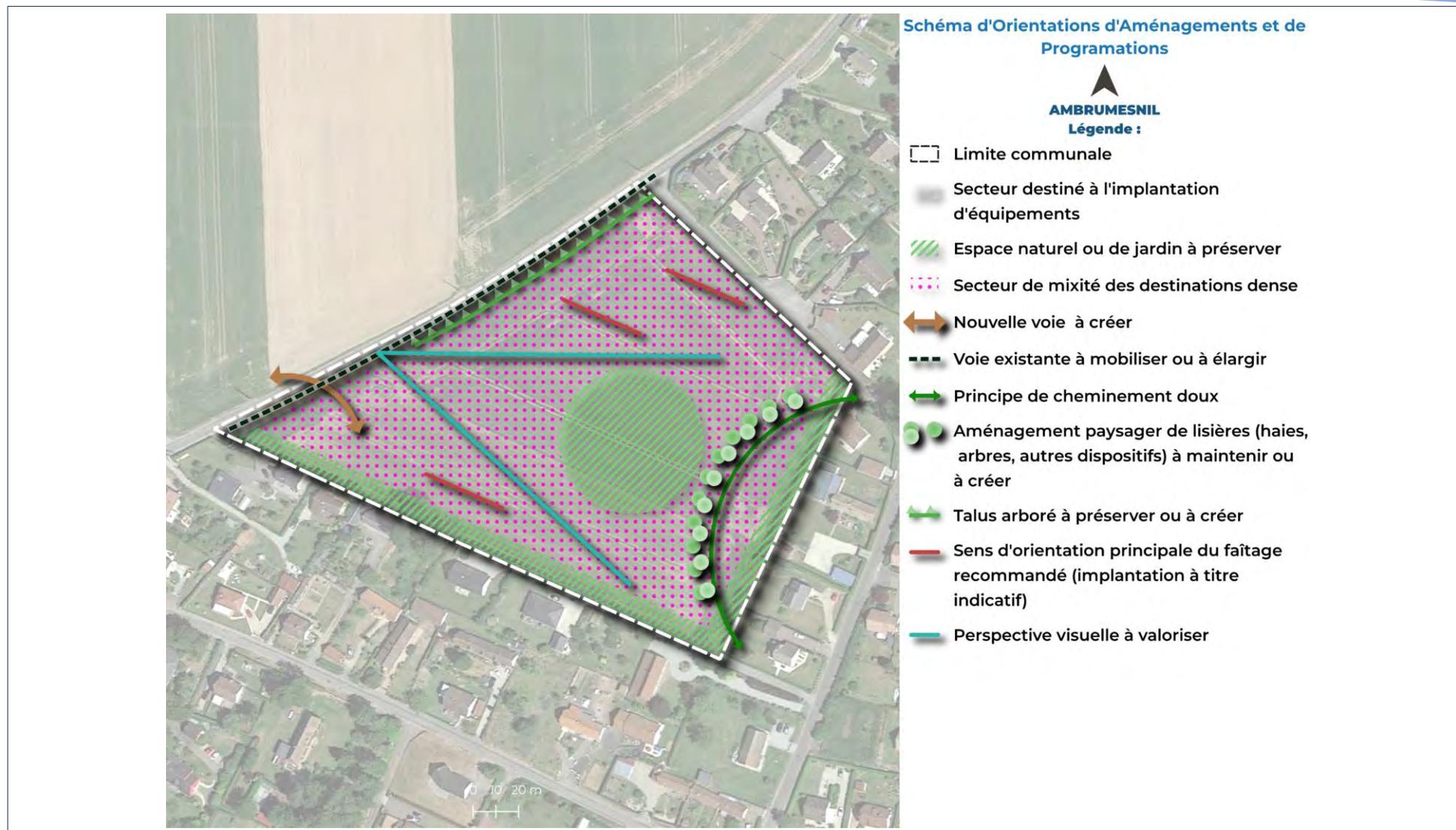
L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés et constitueront un espace public utilisable pour les habitants).

Un périmètre lié à un indice de cavité sur la parcelle agricole voisine couvre en partie l'ouest du terrain. Cet indice devra être levé pour permettre la réalisation du projet.

Programmation

L'aménagement du secteur ne pourra être effectué qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



ANNEVILLE-SUR-SCIE

OAP – CHEMIN DES FORRIERES



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations

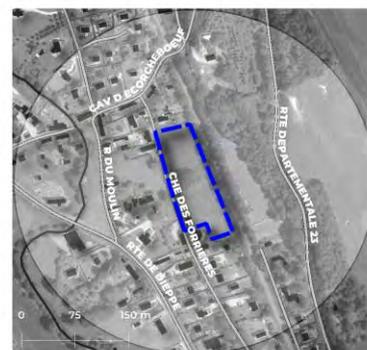


OAP CHEMIN DES FORRIÈRES
ANNEVILLE-SUR-SCIE (Commune non pole)

Zonage : Ub1

Surface: 0.89ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'opérations multiples

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres.

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha.

Accès et desserte

Chacune des futures habitations aura un accès privé depuis le chemin des Forrières.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera recommandé pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. De ce fait, la gestion des eaux sur ce site sera à privilégier en partie ouest (point bas), pour participer aux espaces paysagers.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal sur les franges du site, notamment en interface avec les espaces déjà bâtis. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle des opérations (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur pour être entrepris après que l'élargissement de la rue du Moulin située à l'ouest du site ait été réalisé entièrement.



Schéma d'Orientations d'Aménagements et de Programations


ANNEVILLE-SUR-SCIE
Légende :

-  Limite communale
-  Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
-  Nouvelle voie à créer
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer
-  Sens d'orientation principale du faîtage recommandé (implantation à titre indicatif)

ANNEVILLE-SUR-SCIE – CROSVILLE

OAP DE LA SCIE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP DE LA SCIE

ANNEVILLE-SUR-SCIE - CROSVILLE (Commune non pole)
Zonage : Ub1

Surface: 4,53ha

Caractéristique du site: Friche industrielle



-  Limite communale
-  Batiment
-  Indice cavité
-  Axe de ruissellement
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat et de l'activité économique.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

L'opération comprendra une part de logement et une part d'activité économique sur la partie « cidrerie ».

Mixité sociale

L'opération pourra comprendre par ailleurs une part de logements à destination de personnes âgées (logements inclusifs) dans la partie nord-est du site.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté).

L'opération menée sur le site dédié à l'implantation de logements devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la route de Dieppe, avec une voie à double sens qui nécessite un espace de retournement pour faciliter l'accès aux véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- de relier l'ensemble des futures habitations au futures commerces,
- de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Le site est en partie concerné par le PPRI du bassin versant de la Scie. Une attention particulière est à avoir sur la gestion des eaux. Le projet respectera les prescriptions des zones bleu foncé, bleu clair et violettes du PPRI qui s'appliquent. Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue, sur les secteurs soumis au PPRI et hors PPRI.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies,...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales, évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes et permettent l'expansion des crues.

Le site étant en grande partie vulnérable aux remontées de nappes, les sous-sols sont interdits dans ce secteur sensible.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal sur les franges du projet. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...). En partie ouest, les haies permettront de limiter les ruissellements.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

Sans objet.



Schéma d'Orientations d'Aménagements et de Programations

ANNEVILLE-SUR-SCIE - CROSVILLE

Légende :

-  Limite communale
-  OAP de la Scie
-  Secteur à dominante d'activités économiques tertiaires ou artisanales
-  Bâtiment existant à préserver (transformation, réhabilitation,...)
-  Secteur destiné à l'implantation de logements (formes multiples possibles)
-  Nouvelle voie à double sens à créer
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer
-  Sens d'orientation principale du faîtage à privilégier (implantation à titre indicatif)

AUPPEGARD

OAP DU STADE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



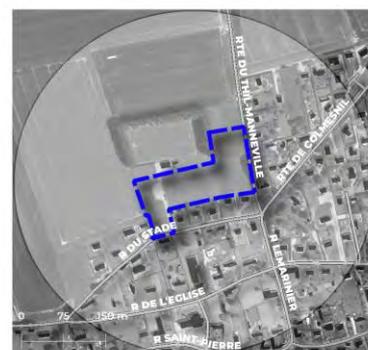
OAP DU STADE

AUPPEGARD (Commune non pole)

Zonage : AUb1 - Ub1

Surface : 1.8ha

Caractéristique du site: Herbage, terrain de foot



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat et implanter des équipements d'intérêt collectif.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

L'opération comprendra une part d'habitation et une part d'équipement d'intérêt collectif implanté de préférence sur les parties centrales et est du site.

Mixité sociale

L'opération pourra comprendre notamment une part de logements à destination de personnes âgées (ex : habitat inclusif) sur la partie ouest du site.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté) au niveau de la partie ouest du site (voir partie rose au niveau du schéma ci-après).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la rue du Stade au sud-ouest du site et la route du Thil-Manneville à l'est du site. Les deux accès seront reliés par une voie traversante à sens unique de circulation.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux praticable pour tous (accès PMR) dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie ainsi que de créer une harmonie architecturale avec les habitations existantes au sud du site.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. Elle pourra s'appuyer sur une mare envisagée par la commune prévue au nord du site (en dehors du périmètre de l'OAP), notamment pour la collecte des eaux pluviales de la voirie.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

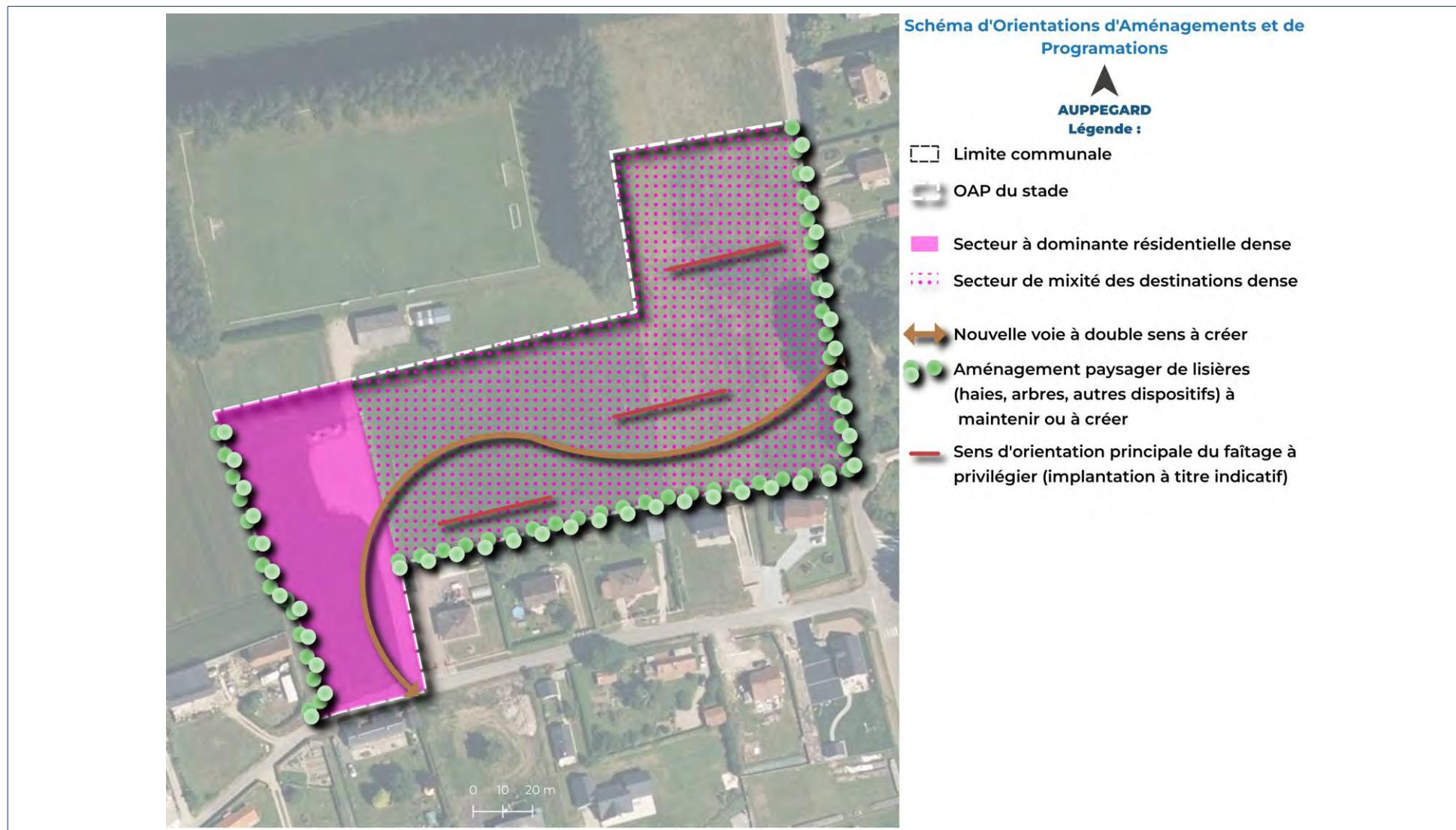
Il est attendu un traitement végétal sur les franges ouest et nord-est du site pour permettre une transition végétale avec les espaces agricoles. Un traitement végétal est également attendu sur la frange sud du site afin de maintenir et de renforcer les haies présentes pour consolider l'interface avec les espaces déjà bâtis. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité. Compte tenu des modalités d'aménagement du site et de la volonté d'implanter de l'habitat collectif et inclusif, il est attendu de créer des espaces verts communs et de favoriser un traitement paysager qualitatif.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.



AUZOUVILLE-SUR-SAANE

OAP RUE DES CHAUMIERES



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations

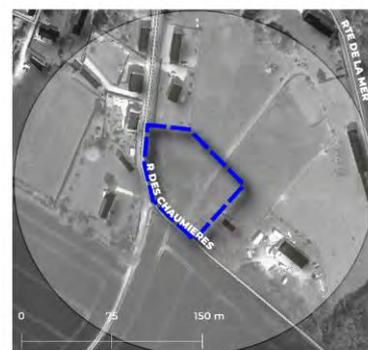


OAP RUE DES CHAUMIERES
AUZOUVILLE-SUR-SAANE (Commune non pôle)

Zonage : AUb1

Surface : 0.47

Caractéristique du site: Prairie



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site pourra s'implanter de façon individuelle, en lots libres mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté)

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha.

L'habitat produit devra se limiter à une hauteur maximale de trois niveaux d'habitation (R + 1 + C aménageable).

Accès et desserte

L'accès au site se fera depuis la rue des Chaumières. Le talus, qui marque la limite nord-ouest du site le long de la route départementale, devra être préservé. Il sera néanmoins possible de créer deux accès à chaque extrémité du talus et d'aménager une voirie interne de type contre-allée et permettant la desserte des futures constructions au sein du site.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe nord-ouest / sud-est. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud-est et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies,...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu de préserver au mieux les éléments de végétations présents sur le terrain.

Les haies qui bordent le terrain devront être préservées/renforcées. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

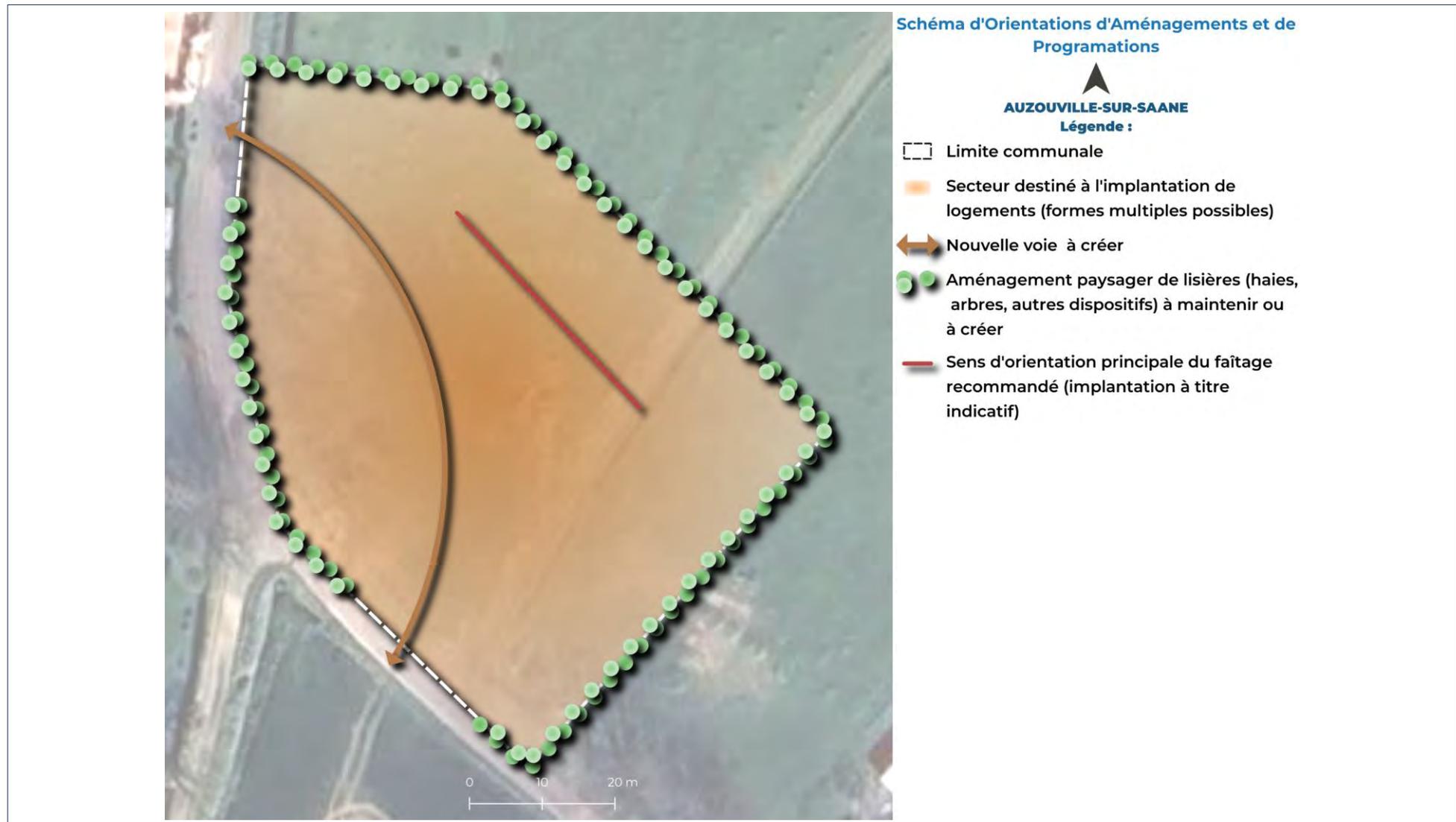
La frange arborée qui marque la délimitation ouest de la parcelle avec les arbres de haut-jet devra être maintenue.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, ainsi que les espaces de stationnement, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés). Les espaces de stationnement privilégieront un revêtement perméable pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

Programmation

L'aménagement du secteur ne pourra être effectué qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



OAP LA GRIPPIERE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP LA GRIPPIERE

AUZOUVILLE-SUR-SAANE (Commune non pole)

Zonage : Ub1

Surface : 0.5ha

Caractéristique du site: Friche



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'opérations multiples.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site pourra s'implanter de façon individuelle, en lots libres mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha, soit la production d'environ 5 logements minimum.

Accès et desserte

L'accès au site se fera depuis l'impasse de la Gripière et la place de l'Eglise, les deux accès étant reliés entre eux par une voie traversante.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe nord-est / sud-ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud-est et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

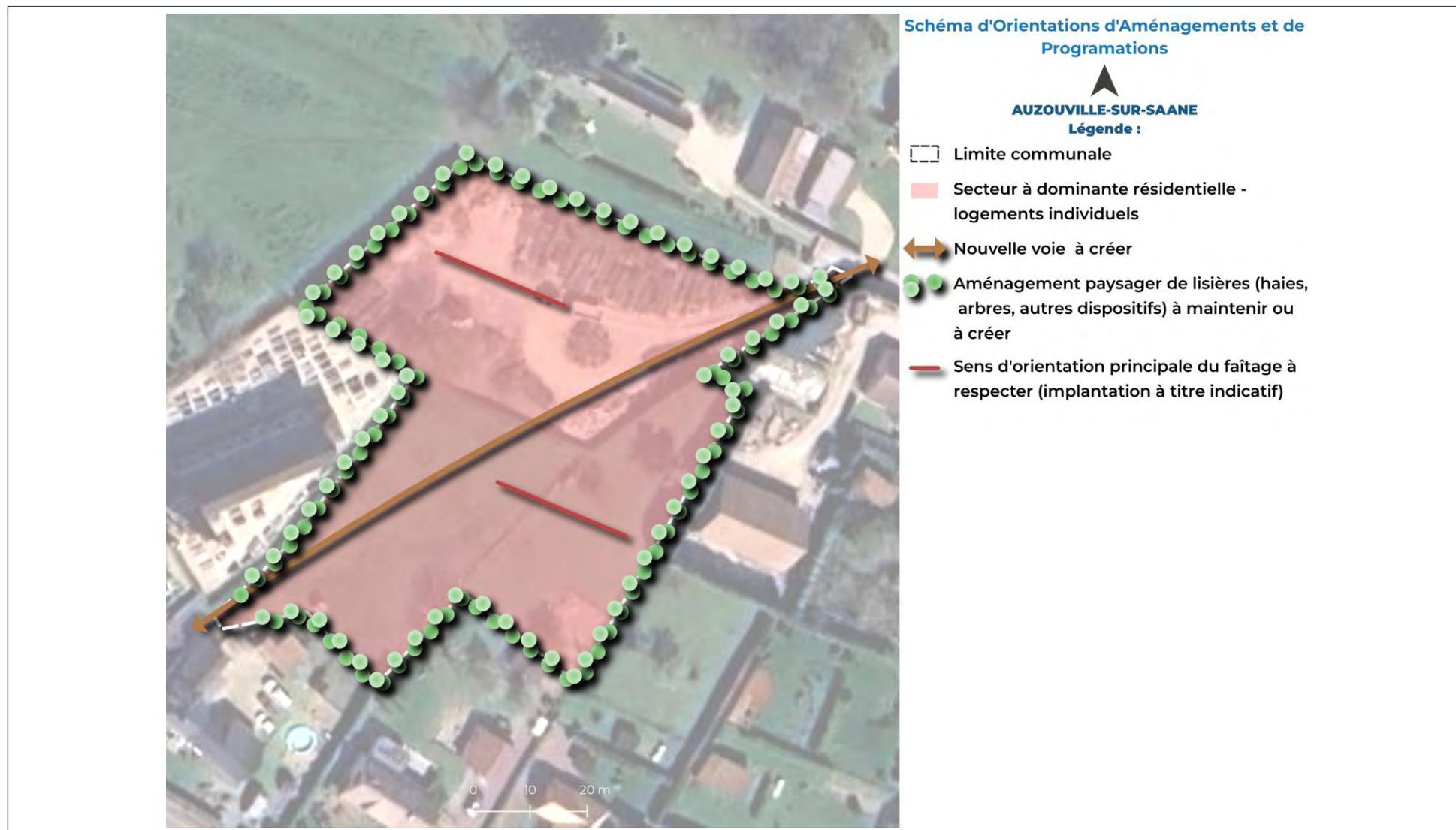
Des haies devront être créées sur les pourtours du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, ainsi que les espaces de stationnement, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés). Les espaces de stationnement privilégieront un revêtement perméable pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

Programmation

L'aménagement du secteur ne pourra être effectué qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



AVREMESNIL

OAP MAUPASSANT



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP MAUPASSANT
AVREMESNIL (Commune pole)

Zonage : Ub1

Surface : 1.5ha

Caractéristique du site: Ancien terrain de foot, terrain communal



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat et à créer un espace de vivre ensemble.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

L'opération comprendra notamment une part de logements à destination de personnes âgées (ex : habitat inclusif).

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté). L'architecture (aspect, volumes, formes, ...) des nouvelles constructions devra respecter une harmonie et une cohérence avec les bâtiments existants autour du site d'OAP.

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 22log./ha.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis l'allée du Stade avec une voie à double sens qui nécessite un espace de retournement afin de faciliter le passage et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte de déchets.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- afin de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité,
- de relier les futures constructions à un espace de vivre ensemble.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. De ce fait, la gestion des eaux sur ce site sera à privilégier en partie ouest (point bas), pour participer aux espaces paysagers.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal sur les franges nord et sud, en interface avec les espaces déjà bâtis. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...). Cette interface intégrera les cheminements doux.

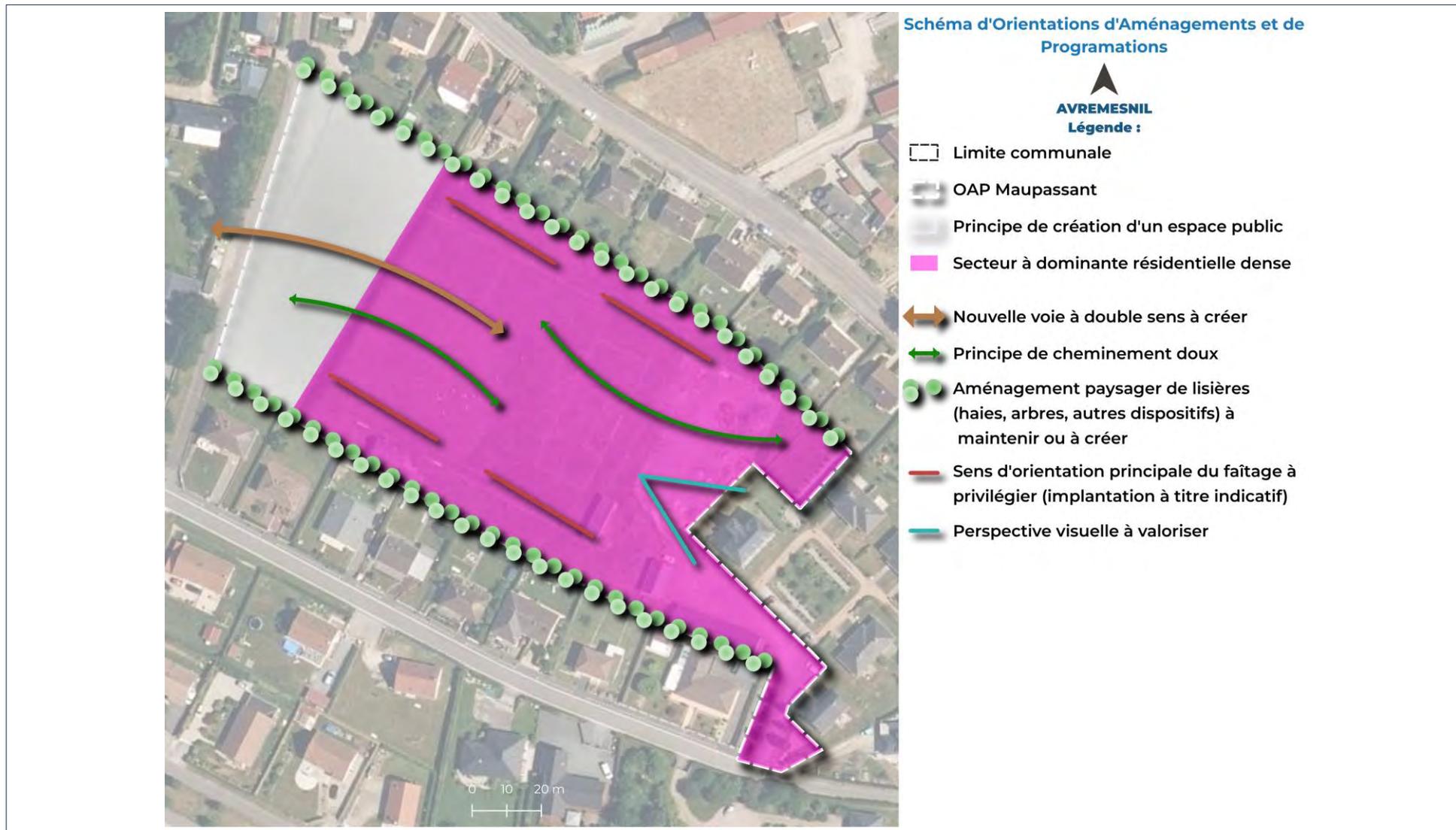
L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une harmonie globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés). Il est attendu une cohérence architecturale à l'échelle de l'opération en respectant la même typologie d'habitat (pans de toiture, orientation du faîtage, utilisation des matériaux etc...) Les choix architecturaux devront permettre d'intégrer au mieux les habitations dans leur environnement, en respectant les formes traditionnelles du bâti.

Afin de valoriser le patrimoine, un espace ouvert sera maintenu devant le bâtiment remarquable situé à l'est du site.

Programmation

L'aménagement du site est conditionné aux capacités d'approvisionnement en eau potable de la commune.



OAP GRANDE RUE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP GRANDE RUE
AVREMESNIL (Commune pole)

Zonage : AUb1

Surface : 1.7ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

L'opération pourra comprendre par ailleurs une part de logements locatifs sociaux représentant un minimum de 20% de l'ensemble du programme de logements.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté). Les aspects extérieurs et le volume des nouvelles constructions devront respecter une harmonie et une homogénéité entre eux.

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 22log./ha, soit la production d'une trentaine de logements minimum.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la Grande Rue, avec une voie à double sens qui devra faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- de relier l'ensemble des futures constructions au parking de la mairie,
- de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie. De plus cette orientation permettra une cohérence et une harmonie architecturale avec l'existant.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Le bâtiment implanté le long de la Grande rue en entrée sud-est du site doit être conservé.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal sur les franges est, ouest et sud, en interface avec les espaces déjà bâtis. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

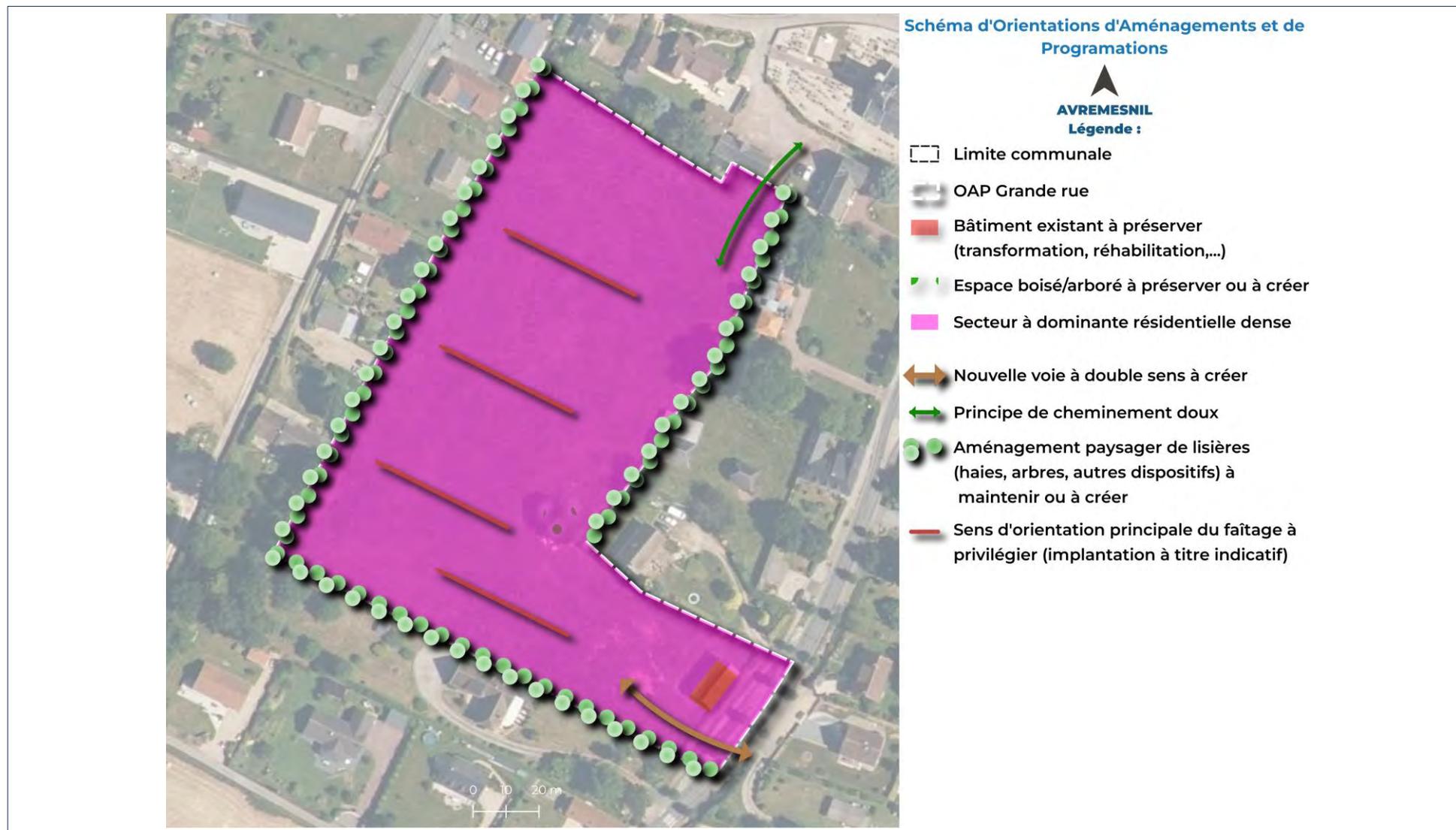
Un arbre remarquable présent sur le site est à préserver au niveau de l'angle du terrain, dans la partie sud.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une harmonie globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés). Il est attendu une cohérence architecturale à l'échelle de l'opération en respectant la même typologie d'habitat (pans de toiture, orientation du faîtage, utilisation des matériaux etc...). Les choix architecturaux devront permettre d'intégrer au mieux les habitations dans leur environnement, en respectant les formes traditionnelles du bâti.

Programmation

L'aménagement du site pourra s'effectuer qu'à partir de 2031 et est conditionné aux capacités d'approvisionnement en eau potable de la commune.



BACQUEVILLE-EN-CAUX

Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

L'opération comprendra par ailleurs une part de logements locatifs sociaux à destination des personnes âgées (logements inclusifs).

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon groupée (avec mitoyenneté).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 22log./ha, soit la production d'une douzaine de logements minimum.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la route de Pierreville au sud du site avec une voie à double sens qui nécessite un espace de retournement qui devra faciliter le passage et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte de déchets.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionnés aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- de relier l'ensemble des futures constructions au chemin de la Briquetterie à l'ouest du site ainsi que au chemin à l'est du site,
- de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les nouvelles constructions à destination de logements inclusifs devront s'implanter au sud du site avec une typologie architecturale en bande.

Le bâtiment au sud du site est à conserver suivant le schéma d'aménagement ci-dessous.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. Un axe de ruissellement est présent sur la route de Pierreville. La nature du projet ne devra pas être de nature à renforcer les risques de ruissellements.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

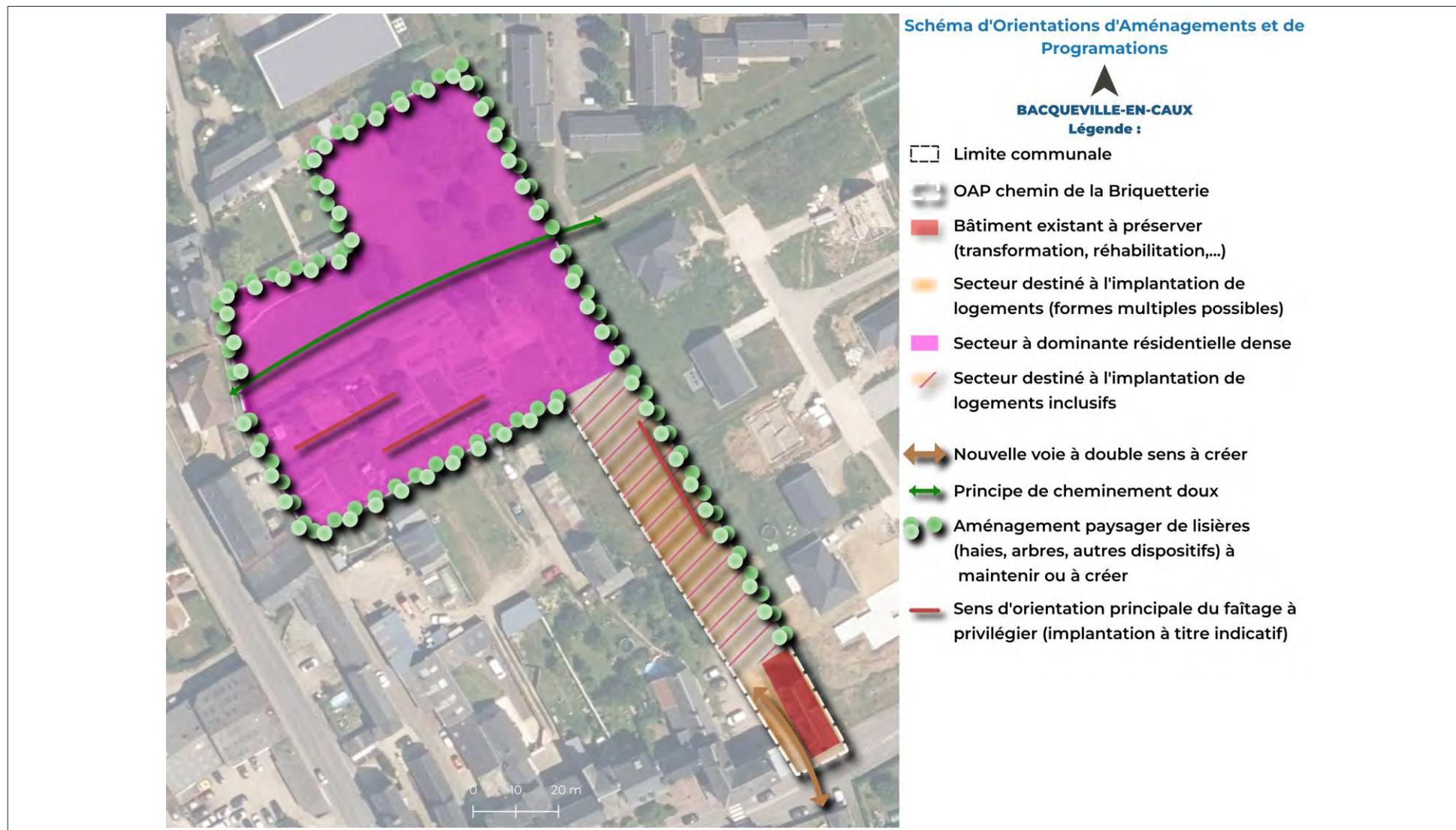
Il est attendu un traitement végétal des franges du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.



OAP RUE DU PRESIDENT COTY



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP RUE DU PRESIDENT COTY
BACQUEVILLE-EN-CAUX (Commune pole)

Zonage : Ua

Surface: 0.66ha

Caractéristique du site: Terrain privé



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

L'opération comprendra une part de logements locatifs sociaux.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, groupée (avec mitoyenneté).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 22log./ha, soit la production de sept logements minimums.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera uniquement depuis la rue du Président Coty. Une voie en sens unique de circulation devra ainsi réaliser un bouclage afin de ressortir sur la rue du Président Coty. L'aménagement viarie devra faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

L'urbanisation du site devra préserver la possibilité d'accéder à la parcelle au nord du site pour permettre la suite de l'aménagement et l'accès aussi bien pour les véhicules motorisés, comme pour les modes doux.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions à destination de logements inclusifs devront s'implanter suivant une typologie architecturale en bande reprenant l'orientation de la longère existante la plus au sud (qui est à préserver et à réhabiliter) sur le site.

Les nouvelles constructions au nord du site s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

L'implantation des nouvelles constructions devra respecter un recul depuis la limite est du site de façon à laisser place à la création de jardinets le long de cette limite.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. Un axe de ruissellement est présent à proximité du secteur. La nature du projet ne devra pas être de nature à renforcer les risques de ruissellements.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies,...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

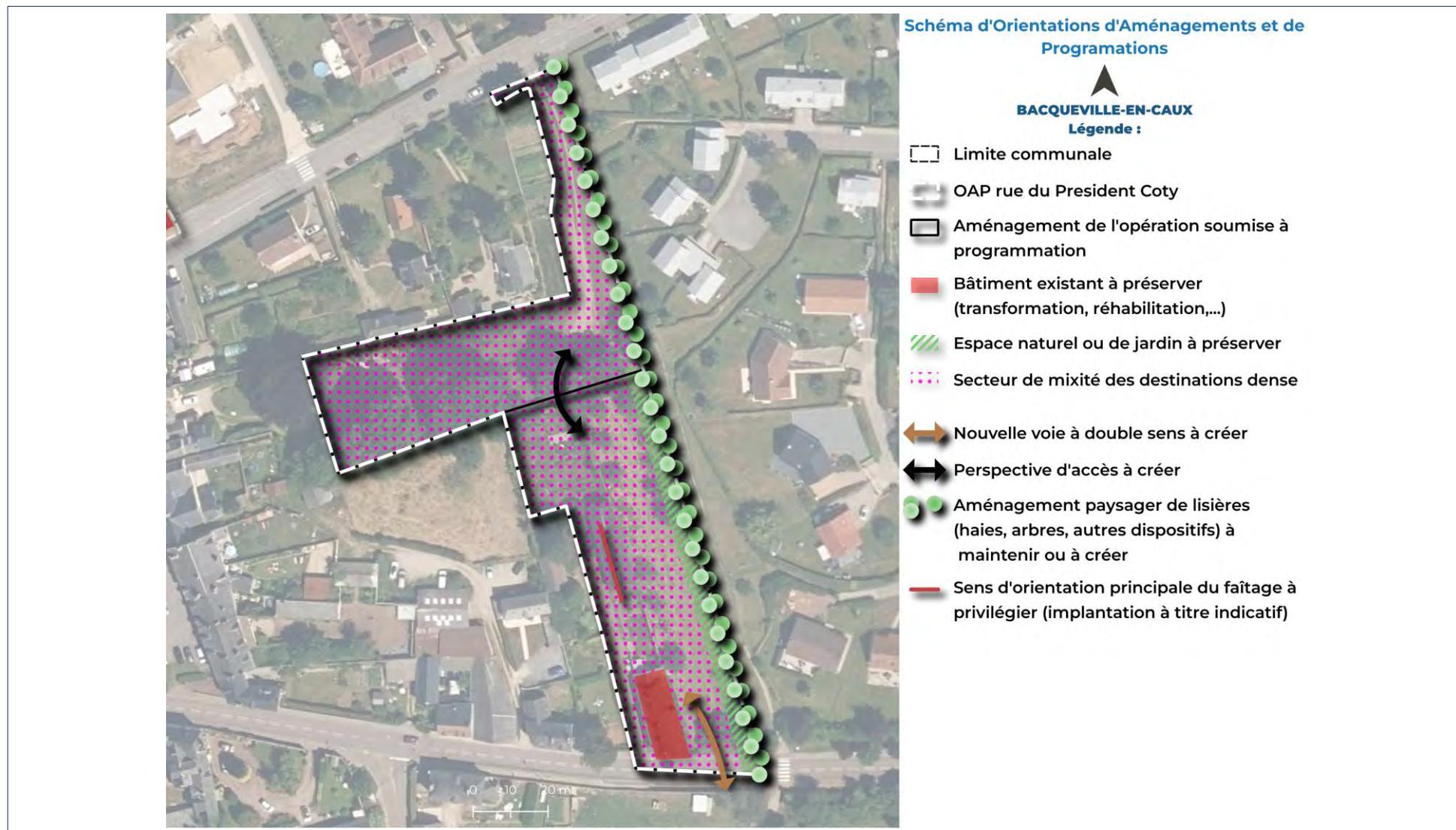
Il est attendu un traitement végétal en frange est du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...). Les espaces de jardins seront privilégiés sur cette interface.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur sud du site d'OAP est à prioriser. L'aménagement du secteur nord pourra s'effectuer dès lors que la partie sud est entièrement aménagée (viabilisation et constructions).



OAP ROUTE DE PIERREVILLE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP ROUTE DE PIERREVILLE
BACQUEVILLE-EN-CAUX (Commune pole)

Zonage : AUb1

Surface: 1.06ha

Caractéristique du site: Terrain agricole



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat et de l'équipement d'intérêt collectif.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

L'opération pourra comprendre une part d'habitat et une part d'équipement d'intérêt collectif.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'opération proposera une mixité de formes urbaines, aux densités variables : logements individuel, logements individuels groupés, logements intermédiaires, logements en petits collectifs.

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum 22log./ha, soit la production d'une vingtaine de logements minimum.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la route de Pierreville qui longe la frange nord du site, avec une voie à double sens de type contre-allée qui ressortira route de Pierreville.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

L'implantation des nouvelles constructions devra permettre la création d'un front bâti homogène et d'un traitement paysager le long de la route de Pierreville.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. La récupération des eaux pluviales via des cuves enterrées sera à privilégier.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

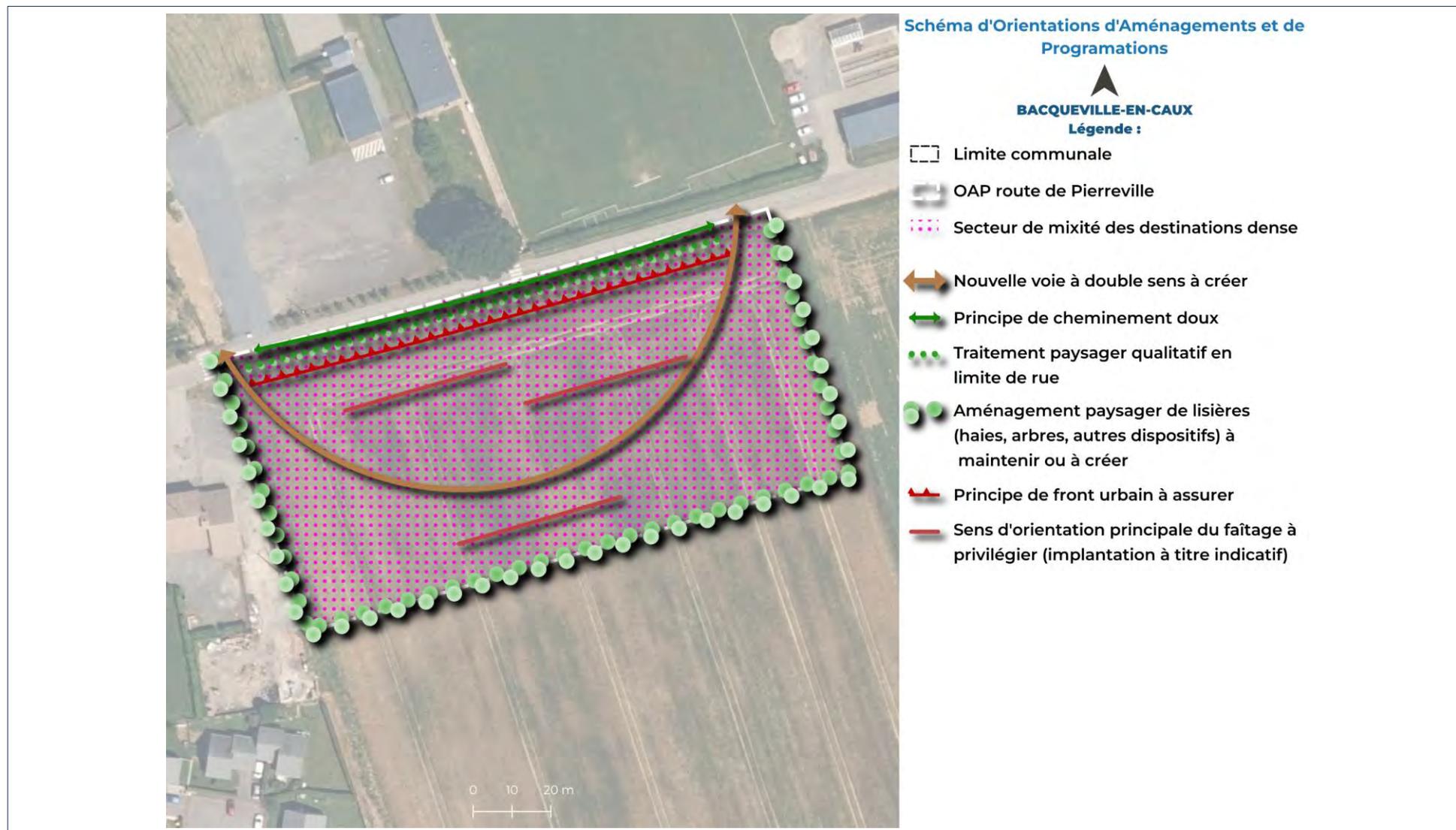
Au vu du contexte paysager, il est attendu un traitement végétal qualitatif des franges du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...). Le long de la route de Pierreville, les plantations accompagneront le cheminement doux à créer.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur ne pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



OAP ROUTE D'ABLEMONT



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP ROUTE D'ABLEMONT
BACQUEVILLE-EN-CAUX (Commune pole)

Zonage : AUz2

Surface: 1.49ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Axe de ruissellement
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'activité économique.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'implantation et le volume des nouvelles constructions devront limiter leurs impacts visuels depuis la résidence la Croix Mangea-là.

Accès et desserte

Les futurs bâtiments seront desservis principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la route d'Ablemont avec une voie à double sens qui desservira le site en peigne suivant le schéma d'aménagement ci-dessous. L'accès devra faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à s'orienter avec les maisons au sud du site pour respecter une cohérence et une harmonie architecturale.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. Un axe de ruissellement est à proximité du secteur. La nature du projet ne devra pas être de nature à renforcer les risques de ruissellements.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal des franges du site :

- Au nord et à l'ouest, le principe de de végétation avec des arbres de haut-jet est à maintenir / recréer pour préserver les fonctions de brise-vent
- A l'est, le long de la route d'Ablemont, un traitement végétal est attendu (talus planté)
- Au sud, un traitement végétal est également attendu, en interface avec les espaces bâtis

Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

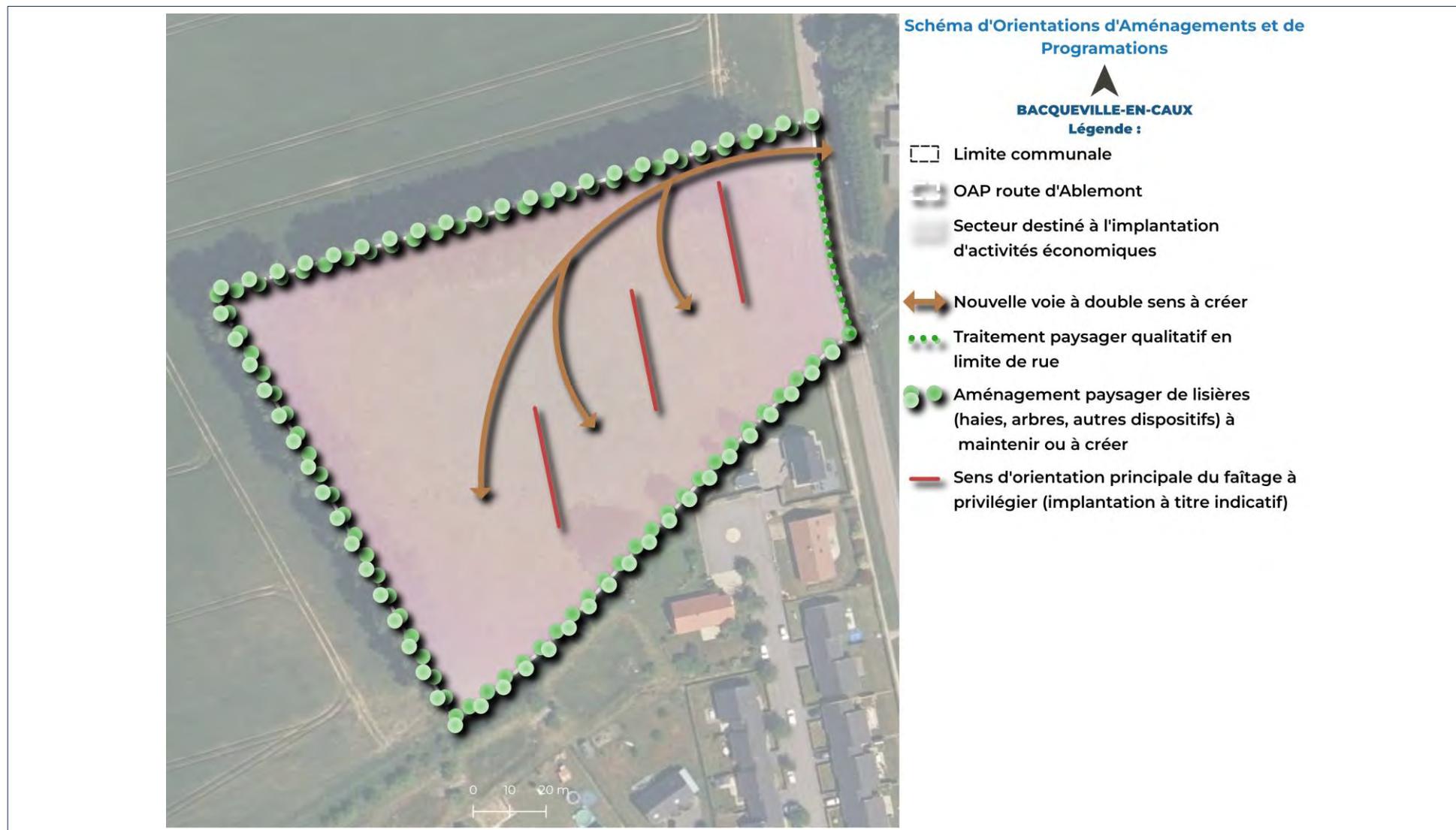
Les alignements de peupliers au nord et à l'ouest sont à préserver.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux constructions devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



BEAUTOT-VARNEVILLE

OAP DES VIKINGS

Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



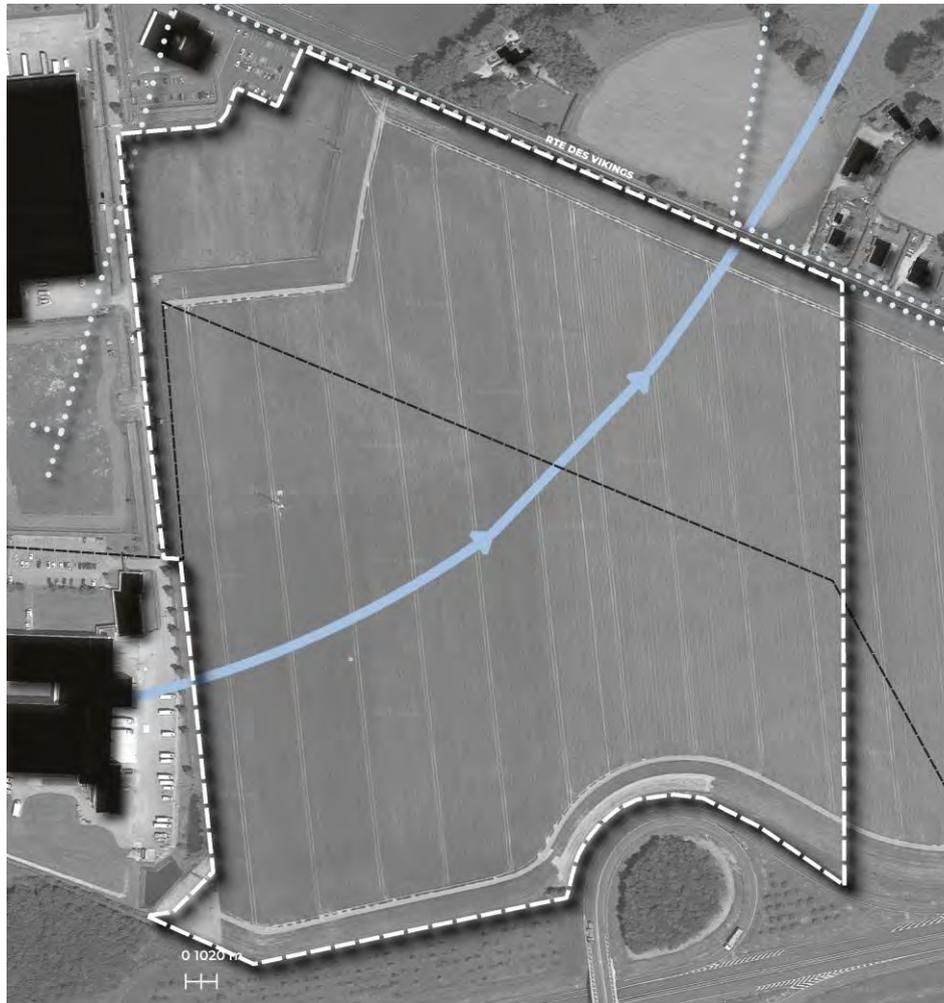
OAP DES VIKINGS

BEAUTOT-VARNEVILLE (Commune non pole)

Zonage : AUz1

Surface : 20.82ha

Caractéristique du site: Agricole



-  Limite communale
-  Batiment
-  Axe de ruissellement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'activité économique.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Les constructions réalisées sur site seront à destination d'industrie, d'artisanat, de restauration de commerce et d'activités de service.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'implantation et le volume des nouvelles constructions devront limiter leurs impacts visuels depuis la route des Vikings.

Accès et desserte

Les futures constructions seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Les voies de dessertes internes devront suivre le ruissellement afin de faciliter la gestion des eaux pluviales.

L'entrée et sortie du site se fera depuis la zone d'activité actuelle, avec une voie à double sens.

L'urbanisation du site devra préserver la possibilité d'accéder au terrain situé à l'est du site.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions devront permettre la création d'un espace de jardin au sud du site concerné par l'OAP, à l'interface avec l'autoroute A29.

Gestion hydraulique

Un axe de ruissellement traverse le terrain d'est en ouest : les constructions ne sont pas autorisées à l'intérieur de cette emprise (attention, le tracé est donné à titre indicatif sur l'illustration suivante ; il convient de se reporter aux documents graphiques du règlement pour la délimitation exacte). Le projet ne devra pas être de nature à augmenter le risque de ruissellement. Ce dernier doit être géré en lien avec la voirie interne, des noues et un bassin de récupération des eaux pluviales. Le volume d'eau qui ruisselle devra être limité par une occupation du sol qui favorise l'infiltration des eaux pluviales.

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

A l'ouest du terrain, une noue assure la gestion hydraulique des sites existants. Cette noue devra être maintenue.

La récupération totale ou partielle des eaux de pluie pour des usages extérieurs est obligatoire. La récupération des eaux de toitures pour des usages intérieurs est fortement recommandée.

Traitement paysager et architectural

Un aménagement paysager sera créé tout autour du site avec la plantation de nouveaux talus en périphérie de la zone, notamment au nord et à l'est, à l'interface avec l'espace agricole. Une haie sera également créée au sud du site. Ils seront plantés d'arbres d'essences locales en haut-jet. L'alignement d'arbres à l'ouest sera à préserver et pourra être renforcé.

Le pré-verdissement par plantation anticipée de l'alignement d'arbres est vivement conseillé (il permet de disposer, lors de l'aménagement de la zone, d'arbres mieux développés pour intégrer les nouvelles constructions, tout en réalisant une économie par la plantation de sujets plus jeunes).

Une coulée verte sera conservée au niveau du nouvel accès principal de la zone, sur l'axe de ruissellement. Cet espace sera engazonné et planté d'arbres d'essences locales.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité. L'utilisation de matériaux perméables est recommandée sur les espaces qui s'y prêtent. Les espaces extérieurs et les accès devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

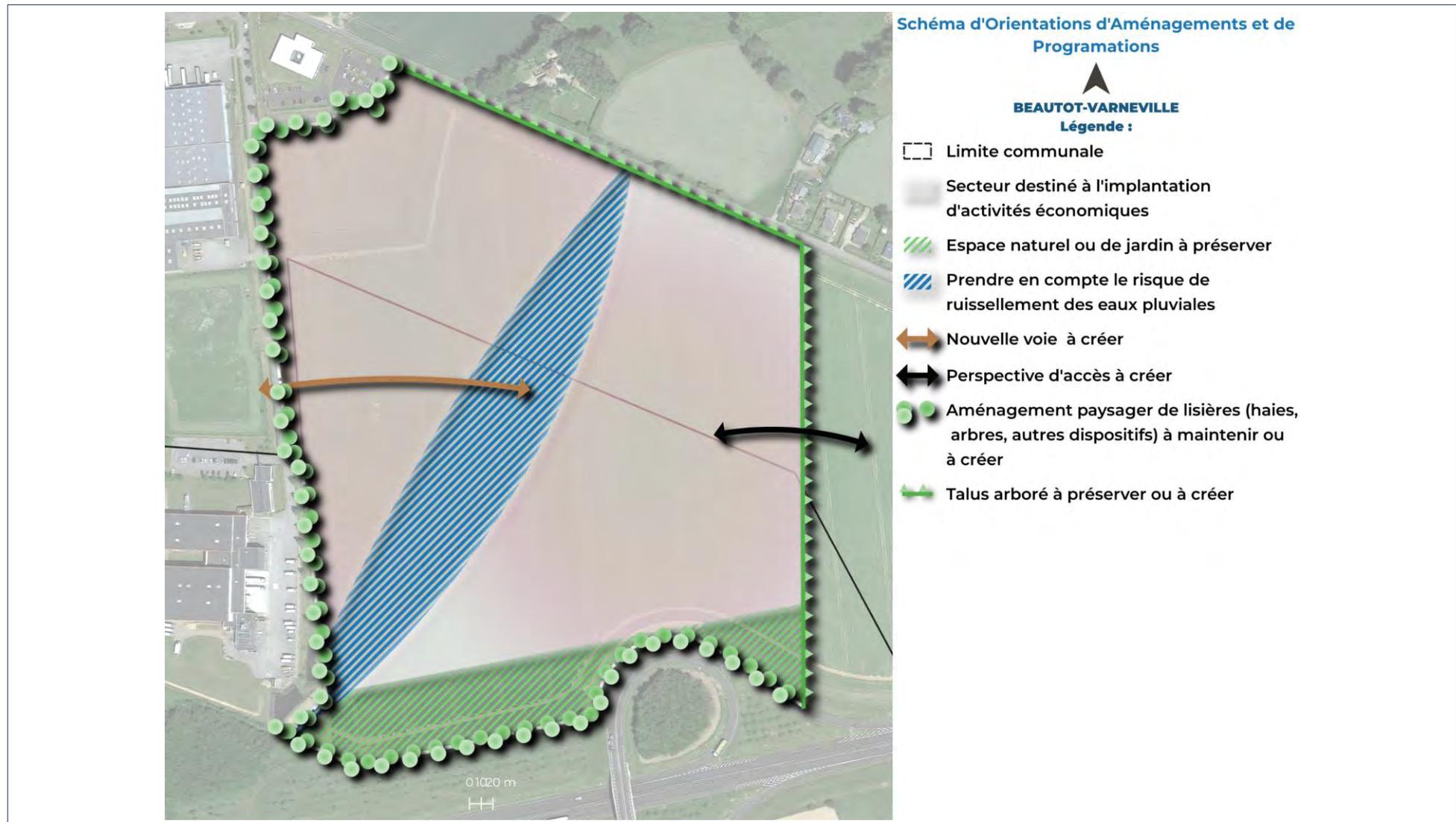
Une conception différenciée des espaces verts sera adoptée, afin de réduire les besoins en entretien : pas plus d'un ou deux fauchages annuels, pas de traitement chimique, etc. ...

Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments. Les ouvrages techniques (climatisation, panneaux solaires, groupes d'extraction d'air, etc.) devront faire l'objet d'un traitement architectural visant à les intégrer à la volumétrie et à limiter leur perceptibilité depuis les espaces accessibles au public. Hors toitures végétalisées, il pourra être fait usage de couleurs pâles pour les toitures-terrasses (maximisation de l'effet *Albedo*).

Programmation

L'aménagement du secteur fait l'objet d'un phasage à respecter.

Au sein des 20,8ha couverts par l'OAP, 5ha situés dans la partie nord du site sur la commune de Varneville-Bretteville ne pourront être aménagés avant le 1^{er} janvier 2031. Cette disposition ne concerne pas la parcelle ZH85, localisée au nord-ouest du site. Le restant du secteur est urbanisable dès lors que le PLUi est approuvé.



BELLEVILLE-EN-CAUX

OAP ROUTE DE SAINT-VAAST



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations

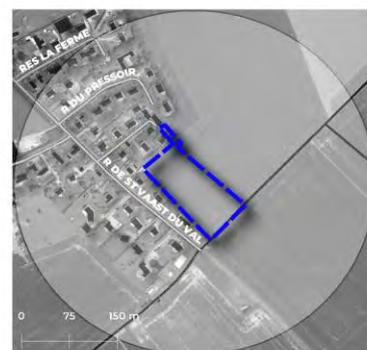


OAP ROUTE DE SAINT-VAAST
BELLEVILLE-EN-CAUX (Commune non pole)

Zonage : AUb1

Surface: 1.09ha

Caractéristique du site: Agricole



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

L'opération pourra comprendre une part de logements sociaux et une part de logements destinés aux personnes âgées.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres, mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha, soit la production d'une douzaine de logements minimum.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la rue de Saint-Vaast-du-Val au sud du site et le lotissement rue du Pressoir situé au nord. Les deux accès seront reliés par une voie traversante à double sens de circulation.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe nord-ouest / sud-est. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud-ouest et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal sur les franges nord et est du site en transition avec l'espace bâti et l'espace agricole. La frange végétale est pourra être complétée par la présence d'un talus pour renforcer l'effet brise-vent.

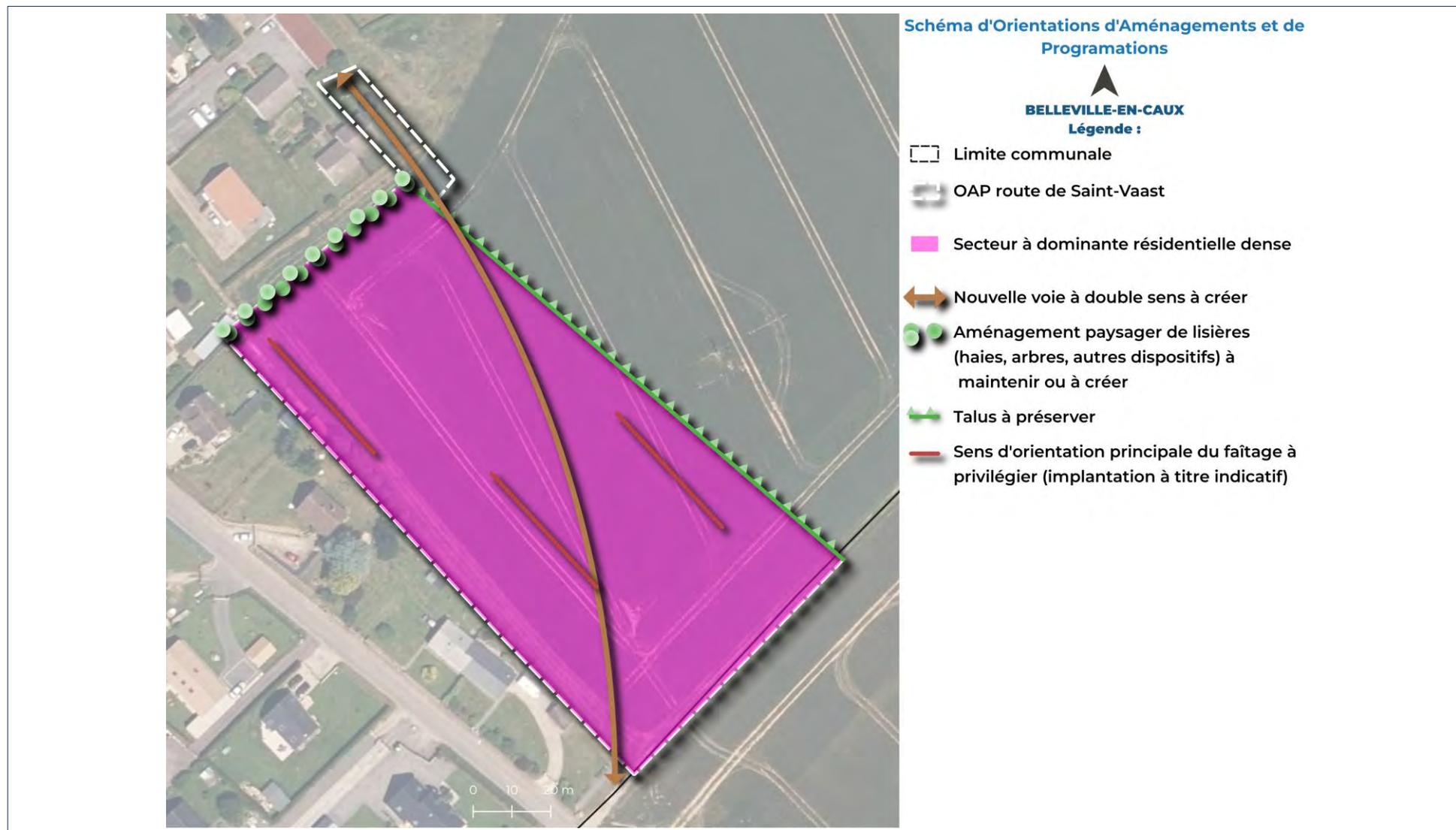
Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

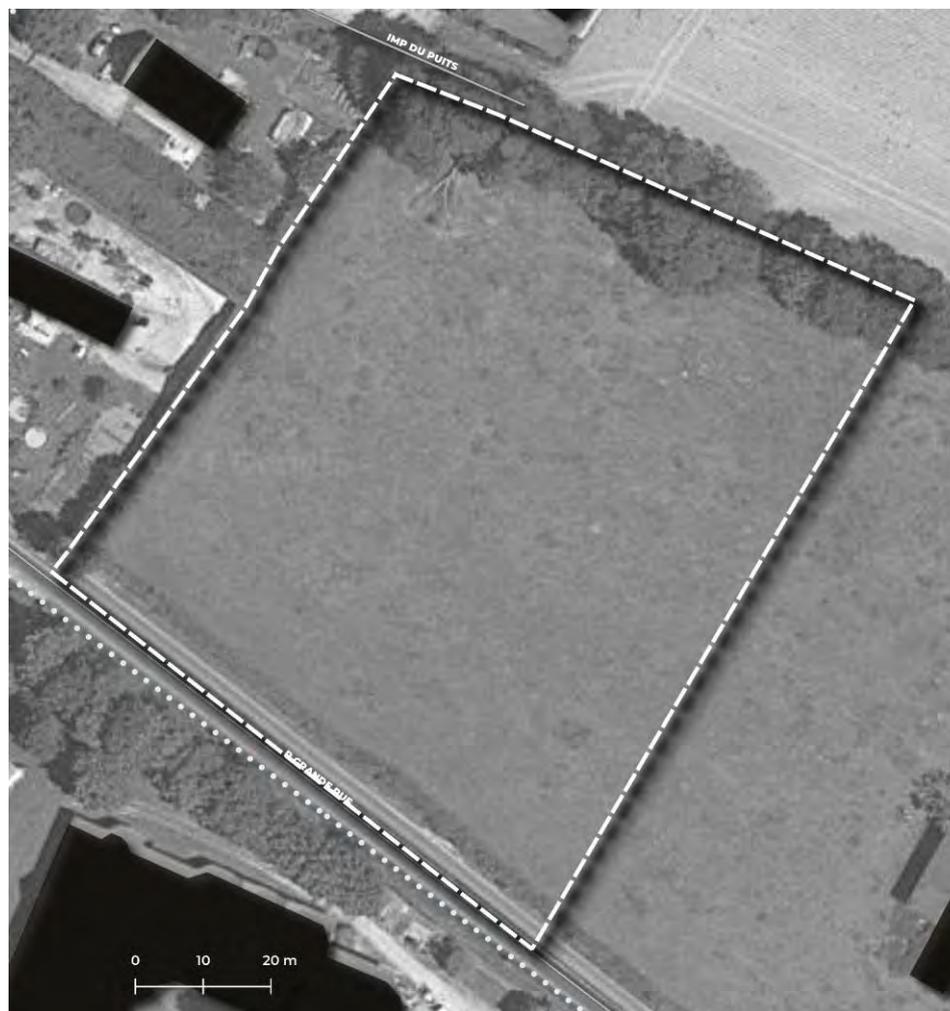
Programmation

L'aménagement du secteur ne pourra être réalisé qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



BERTRIMONT

OAP GRANDE RUE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP GRANDE RUE

BERTRIMONT (Commune non pole)

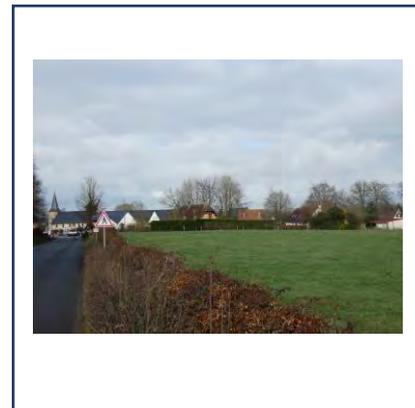
Zonage : AUb1

Surface : 0.87ha

Caractéristique du site: Pature, terrain communal, urbanisable dans CC



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres.

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha soit la production d'une douzaine de logements.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la parcelle communale à l'ouest du site, avec une voie à double sens qui nécessite un espace de retournement pour faciliter l'accès aux véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

L'urbanisation du site devra préserver la possibilité d'accéder à la parcelle située à l'est du site.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations et les espaces de jardin vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie et les extérieures.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

L'alignement de haie le long de la Grande Rue sera maintenu. Il est attendu un traitement végétal sur la frange est et sur la frange ouest en interface avec les espaces déjà bâtis. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...). L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Le talus qui marque la délimitation nord du terrain sera maintenu.

Programmation

L'aménagement du secteur ne pourra être effectué qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



BIVILLE-LA-BAIGNARDE

OAP LA RUETTE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP LA RUETTE

BIVILLE-LA-BAIGNARDE (Commune non pole)

Zonage : Aub1

Surface: 1.01ha

Caractéristique du site: Agricole, culture



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

L'opération pourra comprendre une part de logements locatifs sociaux.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres, mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha, soit la production d'une douzaine de logements minimum.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès se fera d'une part depuis la rue de la Ruelle, avec une voie à double sens qui nécessite un espace de retournement pour faciliter l'accès aux véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers. L'accès se fera aussi d'autre part depuis la route de la Mer avec une voie à sens unique.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations et les espaces de jardin vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie et les extérieurs.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal sur la frange nord et la frange sud, en interface avec l'espace agricole mais aussi à l'est, le long de la rue de la Ruelle. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...). L'alignement d'arbres à l'est sera maintenu.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

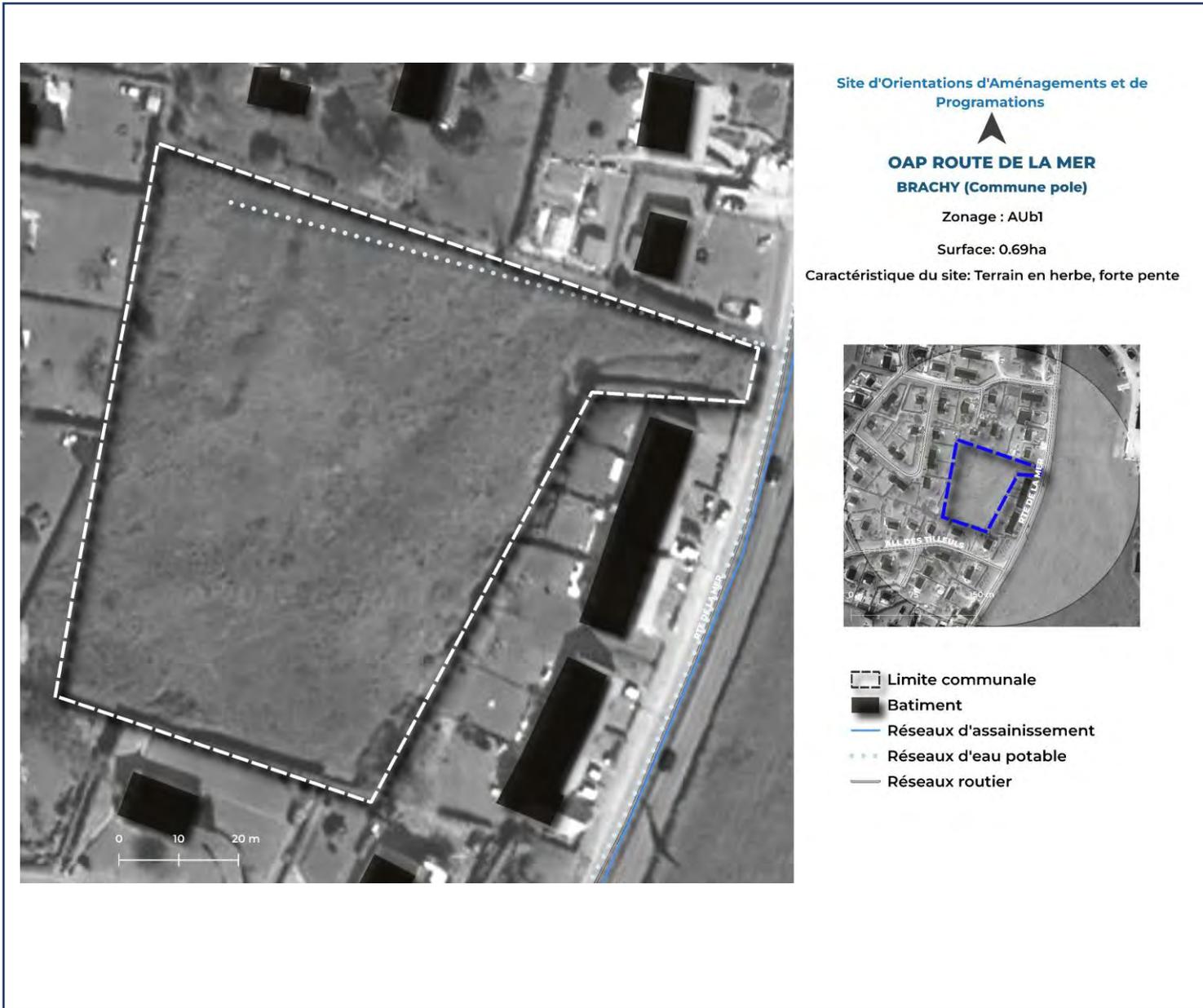
Programmation

L'aménagement du secteur ne pourra être effectué qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



BRACHY

OAP ROUTE DE LA MER



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

L'opération pourra comprendre par ailleurs une part de logements locatifs sociaux représentant 100% de l'ensemble du programme de logements.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle groupée (avec mitoyenneté).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 22log./ha, soit la production de 14 logements minimums.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès se fera depuis la route de la Mer à l'est du site et se prolongera par une voie à double de sens de circulation qui devra faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers. Une connexion pourra s'effectuer avec l'allée des Platanes au nord du site.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront suivant l'orientation des maisons existantes autour du site de façon à créer une cohérence et une harmonie architecturale avec l'existant. Les nouvelles constructions devront suivre une typologie architecturale en bande suivant le schéma d'aménagement ci-dessous.

L'implantation des nouvelles constructions devra permettre la création de jardins sur la partie en pente, dans la partie est du site.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Situé dans une dent creuse autour d'espaces déjà bâti, il est attendu un traitement végétal sur les franges du terrain afin d'intégrer au mieux le projet dans son environnement proche. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

Les jardins seront à créer sur la partie est du terrain et les habitations viendront s'implanter au-devant de ces jardins.

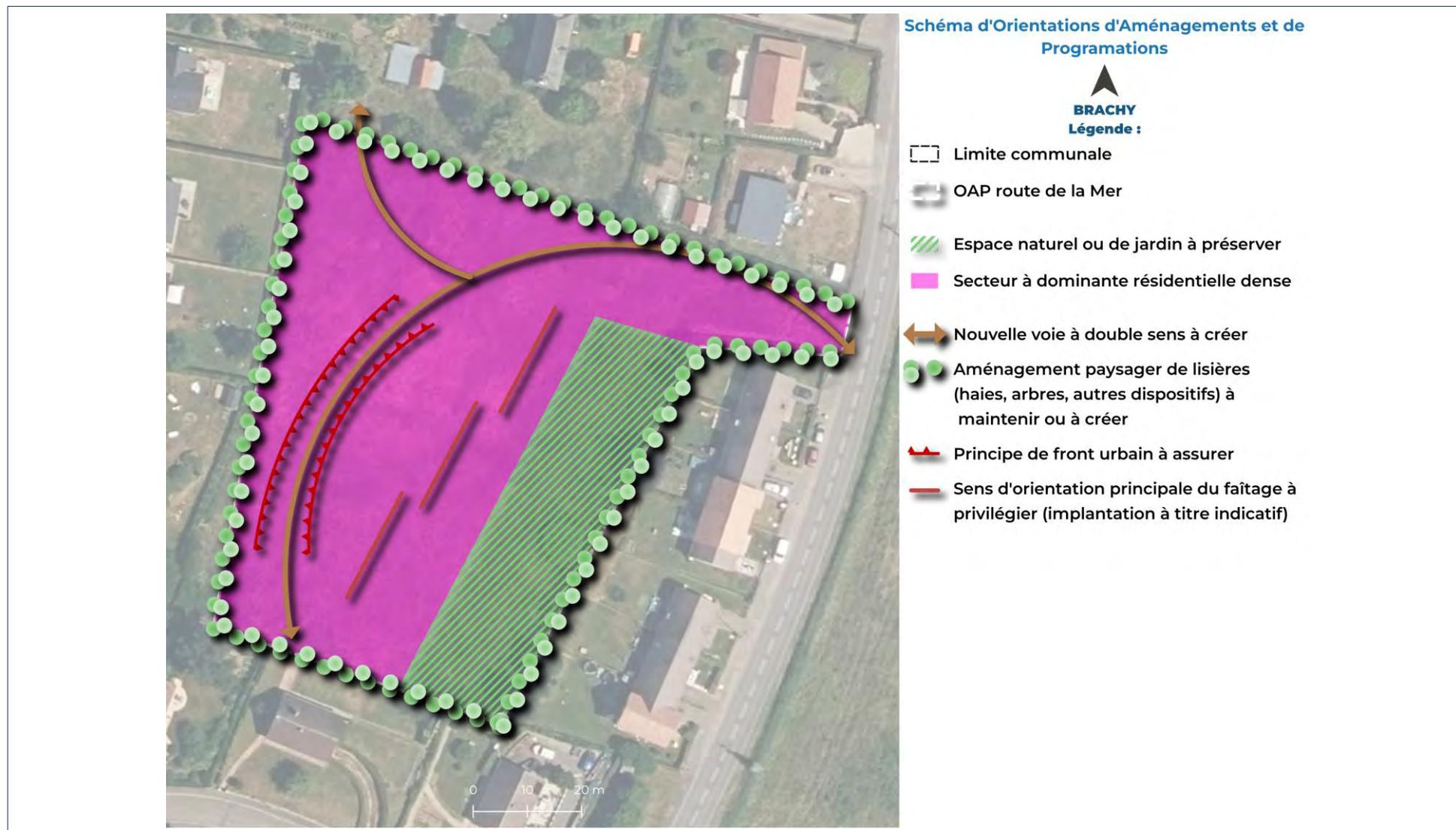
L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Un indice de cavité de grande dimension est présent sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. Il s'agit d'une ancienne carrière identifiée comme parcelle napoléonienne. Cet indice devra être levé pour permettre la réalisation du projet.

Programmation

L'aménagement du secteur pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031 et est conditionné aux capacités d'approvisionnement en eaux potable de la commune.



OAP ROUTE DE LUNERAY



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP ROUTE DE LUNERAY
BRACHY (Commune pole)

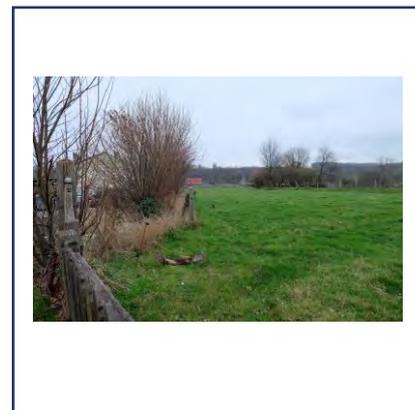
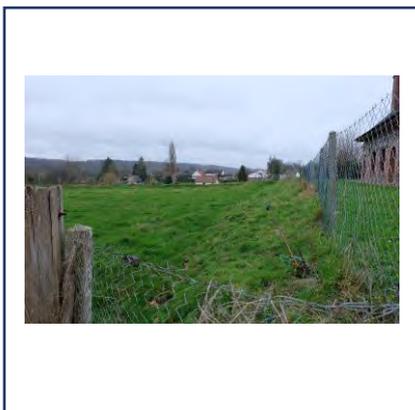
Zonage : AUb1

Surface: 1.62ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Axe de ruissellement
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

L'opération pourra comprendre par ailleurs une part de logements locatifs sociaux.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site pourra s'implanter de façon groupée (avec mitoyenneté).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 22log./ha, soit la production de 27 logements minimums.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la route de Luneray et l'allée des Accacias, avec deux voies à double sens de circulation qui devront faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- de relier l'ensemble des futures constructions à l'impasse au sud-est du site,
- de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Un axe de ruissellement traverse est en limite sud du terrain dans la cavée. Le projet ne devra pas être de nature à augmenter le risque de ruissellement. Le volume d'eau qui ruisselle devra être limité par une occupation du sol qui favorise l'infiltration des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales devra se faire en direction des cavées au sud du site.

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

La récupération totale ou partielle des eaux de pluie pour des usages extérieurs est obligatoire. La récupération des eaux de toitures pour des usages intérieurs est fortement recommandée.

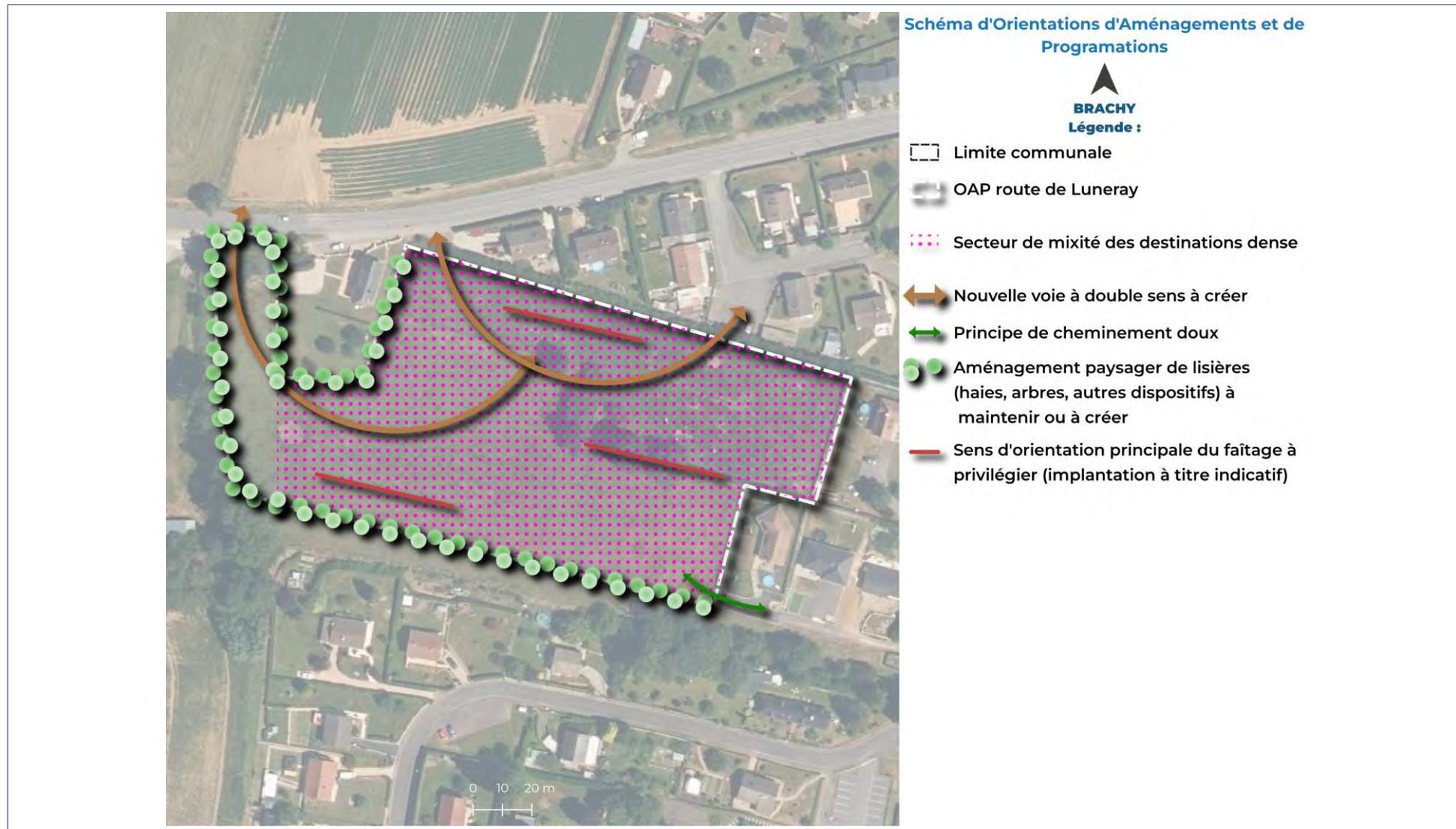
Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal sur les franges sud et ouest du terrain. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité. Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur est conditionné aux capacités d'approvisionnement en eau potable de la commune.



CRIQUETOT-SUR-LONGUEVILLE

OAP CHEMIN DES DAMES



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP CHEMIN DES DAMES
CRIQUETOT-SUR-LONGUEVILLE (Commune non pole)

Zonage : AUb1

Surface: 0.8ha

Caractéristique du site: Terrain agricole



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres.

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha, soit la production d'une dizaine de logements minimums.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis le chemin des Dames, avec une voie à double sens de circulation qui nécessite l'aménagement d'un espace de retournement pour faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

L'urbanisation du site devra préserver la possibilité d'accéder à la parcelle à l'ouest du site, aussi bien pour les véhicules motorisés, comme pour les modes doux.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- de relier l'ensemble des futures constructions au chemin des Plaines,
- de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe sud-ouest / nord-est. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud-est et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Des noues devront être créées en accompagnement de la voirie interne du site, afin de gérer les ruissellements liés aux eaux pluviales.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

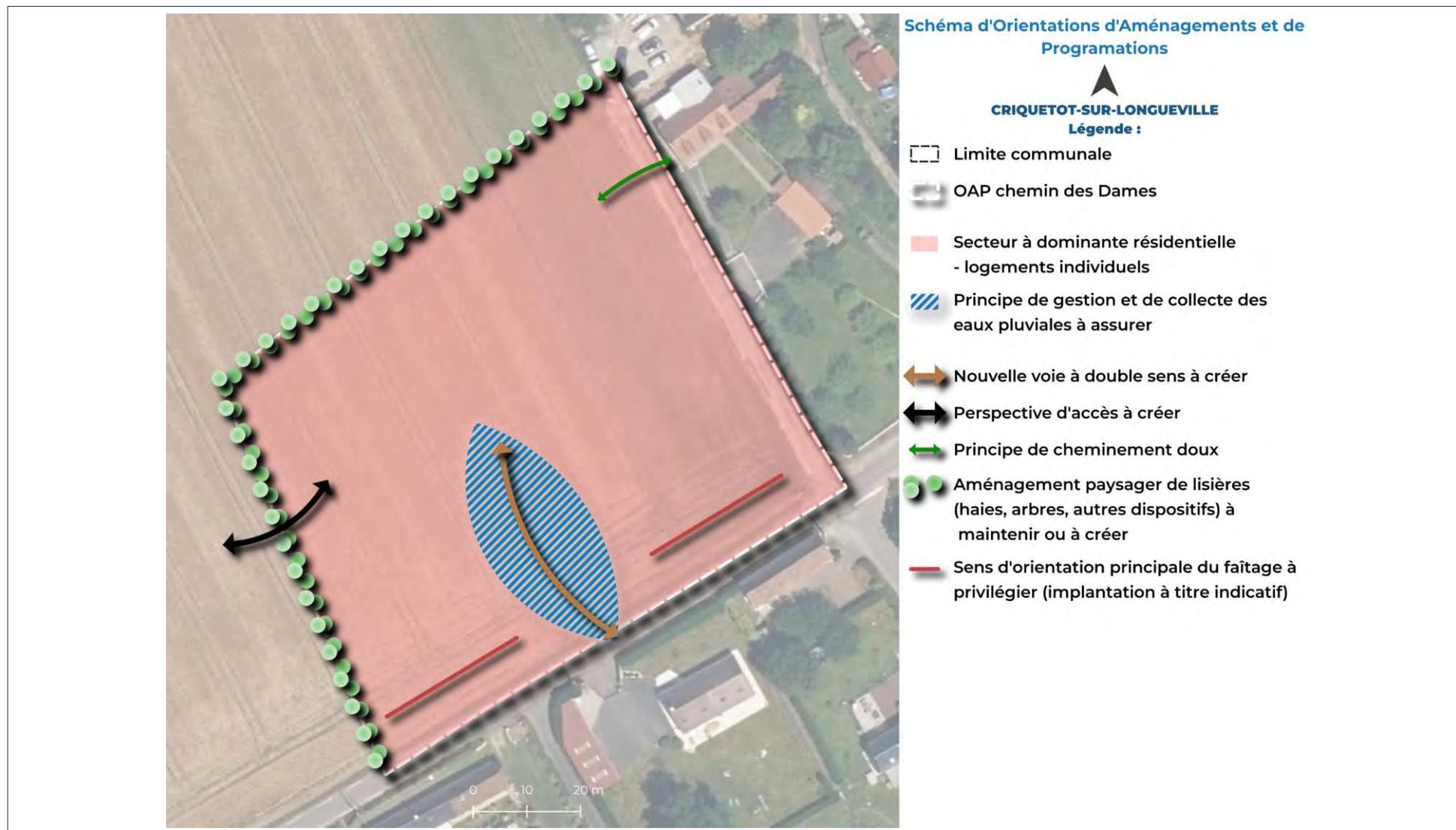
Il est attendu un traitement végétal sur les franges nord et ouest afin de créer une transition entre les nouvelles constructions et les cultures agricoles présentes alentour. Un traitement végétal sera également à créer sur les franges sud et est pour permettre une intégration paysagère des nouvelles constructions et une interface avec les espaces déjà bâtis. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

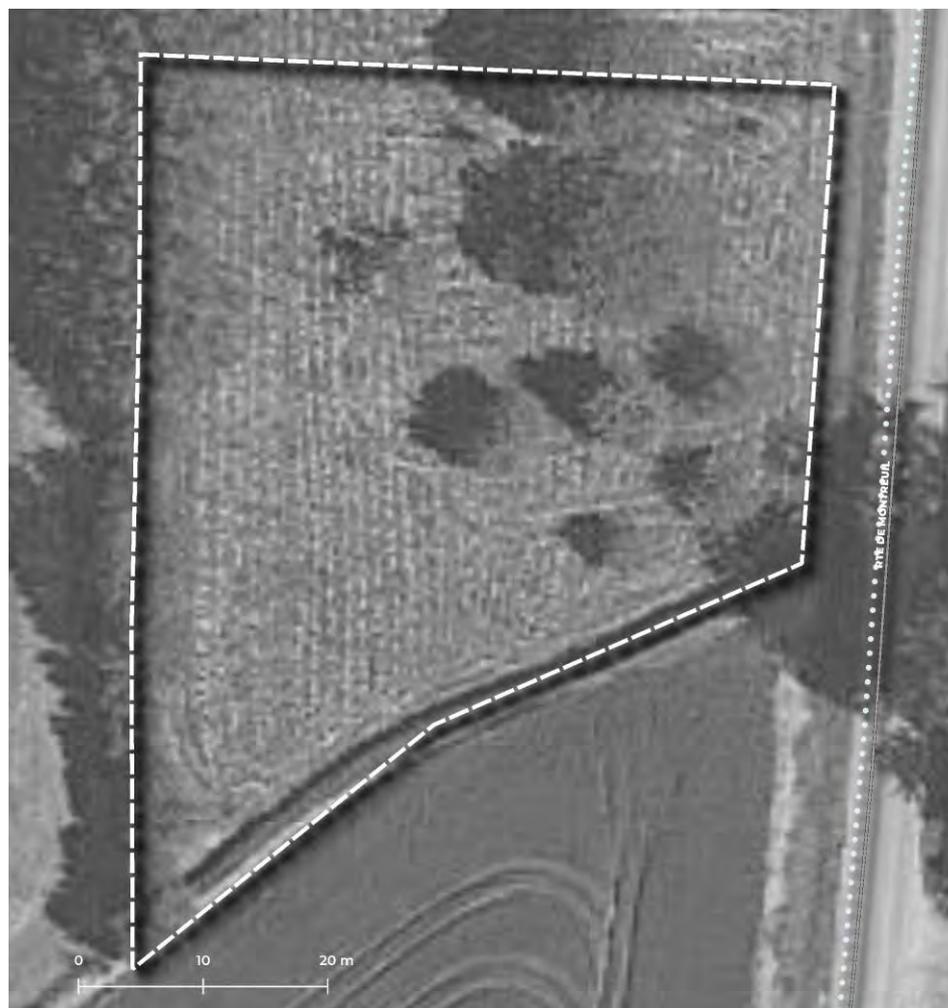
Programmation

L'aménagement du secteur ne pourra être effectué qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



CROPUS

OAP ROUTE DE MONTREUIL



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP ROUTE DE MONTREUIL
CROPUS (Commune non pole)

Zonage : AUb1

Surface: 0.29ha

Caractéristique du site: Verger, accès par le jardin de la maison voisine



-  Limite communale
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site peut faire l'objet d'opérations multiples.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres.

Toutes opérations menées sur le site (qu'elles soient uniques ou multiples) devront respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha.

Accès et desserte

L'accès au site se fera depuis la RD 100, avec la mise en place d'une entrée charretière d'une profondeur minimum de 5m mesurée depuis la limite de l'emprise publique et d'une voirie partagée permettant de desservir chaque habitation créée.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les constructions principales devront s'implanter de façon à laisser place à la création d'espaces de jardin en limite avec l'espace agricole. Les espaces ainsi laissés libres pourront être traités en jardins, ou bien servir au stationnement des véhicules.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu la préservation de la haie au sud et de l'alignement d'arbres à l'ouest afin de maintenir les caractéristiques paysagères du site, ainsi qu'un traitement végétal sur la frange est du site.

Un noyer remarquable est à préserver au nord du site.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



CROSVILLE-SUR-SCIE

OAP SOUS LE BOIS



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP SOUS LE BOIS

CROSVILLE-SUR-SCIE (Commune non pole)

Zonage : AUb1

Surface: 0.82ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Indice cavité
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site pourra s'implanter de façon individuelle, en lots libres mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté) de typologie rez-de-chaussée avec combles aménageables (R+C).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha, soit la production d'une dizaine de logements minimums.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la route de La Chaussée, avec une voie à double sens qui nécessite un espace de retournement pour faciliter l'accès aux véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. Une attention particulière est à porter sur les capacités d'assainissement de la station d'épuration de Manéhouville.

Il est rappelé que le site est concerné par la présence d'un axe de ruissellement au nord-est (route de la Chaussée), identifié par le PPRi de la vallée de la Scie (zone rouge). Une attention particulière est attendue sur la gestion des eaux de l'opération.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal sur la frange sud. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

Afin de préserver les continuités écologiques en lisière de forêt, un espace tampon de pleine terre, éventuellement planté, d'au moins 15 mètres est attendu.

A l'ouest, le talus est à préserver : aucun percement n'est admis.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Il est rappelé que le site est concerné par la présence d'un périmètre de sécurité au nord-est, du fait de la proximité d'un indice de cavité souterraine.

Programmation

L'aménagement du secteur ne pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



DENESTANVILLE

OAP ROUTE DES MYOSOTIS



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP ROUTE DES MYOSOTIS
DENESTANVILLE (Commune non pole)

Zonage : AUb1

Surface: 1.01ha

Caractéristique du site: Pature privée, terrain non à la vente



-  Limite communale
-  Batiment
-  Indice cavité
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres.

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha, soit la production d'une douzaine de logements minimum.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une voie de desserte interne à l'opération, aménagée de façon à entrer sur le site depuis la rue des Myosotis et à en sortir au niveau de la rue des Bégonias.

L'ensemble devra faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires) de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Un risque de remontée de nappes est potentiel sur l'ensemble du site. De ce fait, les sous-sols sont interdits sur ce secteur.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal le long des franges nord et ouest du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...). Leur plantation et entretien sera à la charge des propriétaires de terrain.

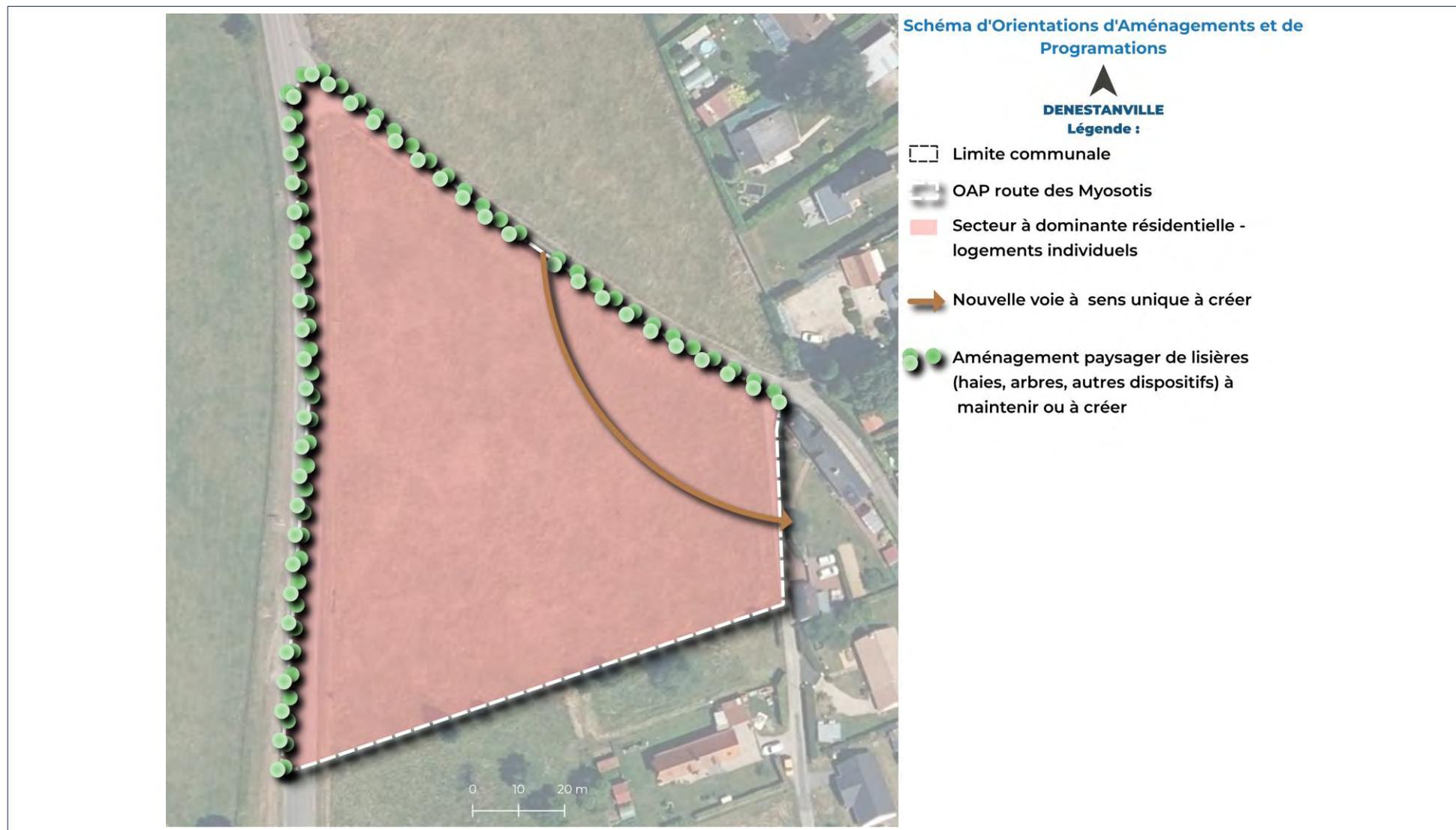
L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Il est rappelé que le site est concerné par la présence d'un périmètre de sécurité au sud-ouest, du fait de la proximité d'un indice de cavité souterraine.

Programmation

L'aménagement du secteur ne pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



GONNETOT

OAP RUE DE L'EGLISE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP RUE DE L'EGLISE
GONNETOT (Commune non pôle)

Zonage : AUb1

Surface: 0.71ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site pourront faire l'objet d'opérations multiples.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres.

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha, soit la production d'une dizaine de logements minimum.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la pointe au nord du site par la route de l'Eglise, avec une voie à double sens qui nécessite l'aménagement d'un espace de retournement pour faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- de relier l'ensemble des futures constructions au parking de la mairie,
- de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les nouvelles constructions devront s’implanter de façon à laisser place à la création d’un espace paysagé au nord du site comme indiqué sur le schéma d’aménagement suivant.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l’échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l’infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l’adaptation au changement climatique.

Il s’agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l’infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu que la végétation présente au nord du site soit maintenue et préservée. La frange est, est actuellement composée de végétation éparse qu’il est essentiel de conserver et de renforcer. Un axe de ruissellement, sur la route à l’est a été identifié dans le PPRI de la Vallée de la Saône. Dans un objectif de limitation des potentiels ruissellements, il est nécessaire conserver le talus et la végétation en frange est du site.

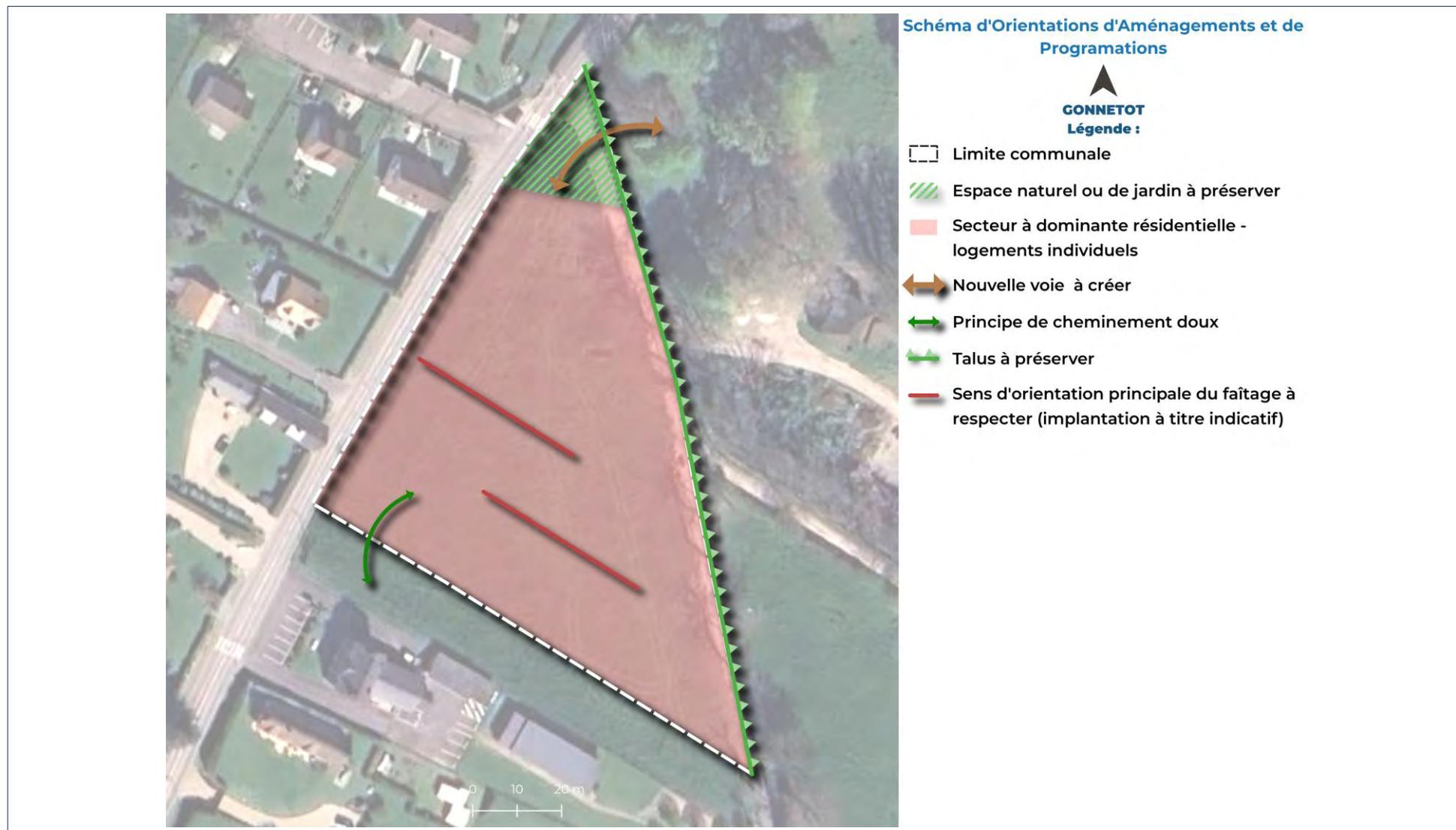
Il est également attendu un traitement végétal sur les franges sud et ouest afin de créer une interface avec les espaces déjà bâtis. Les haies créées intégreront une diversité d’essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

L’imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l’échelle de l’opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

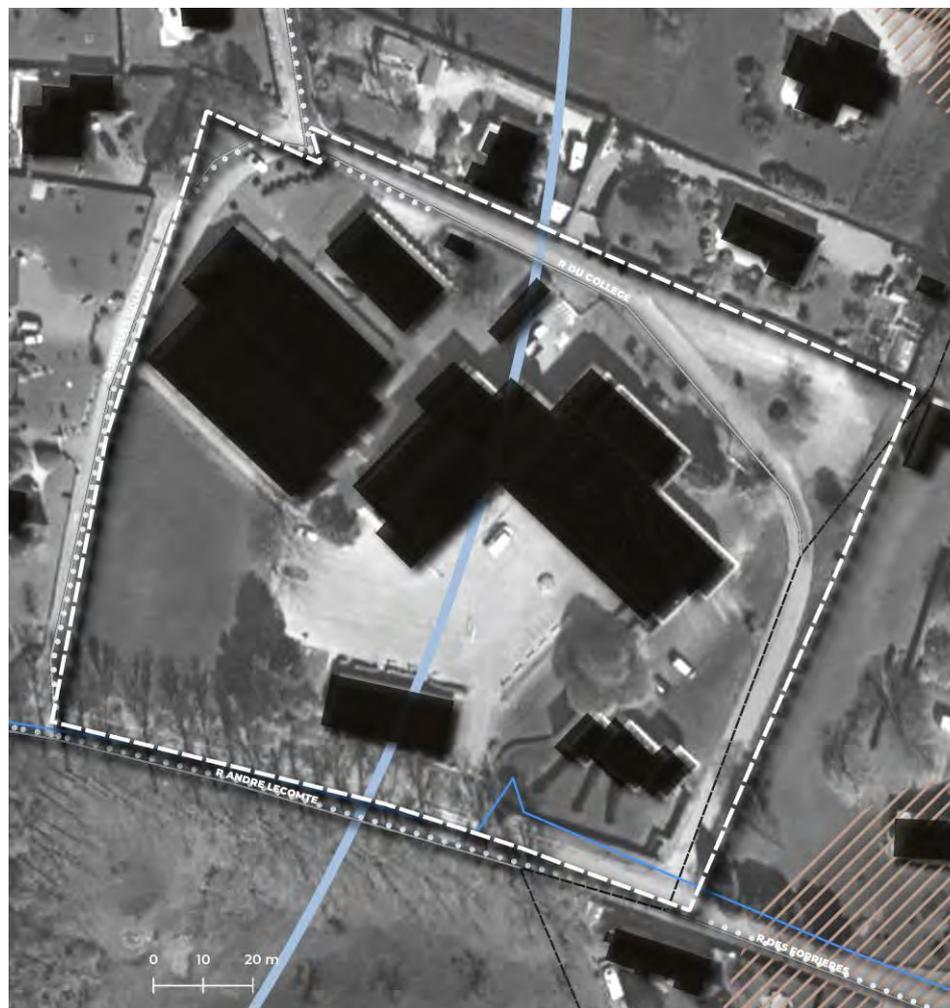
Programmation

L’aménagement du secteur ne pourra s’effectuer qu’à partir du 1^{er} janvier 2031.



GRUCHET-SAINT-SIMEON

OAP ANCIEN COLLEGE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP ANCIEN COLLÈGE
GRUCHET-SAINT-SIMEON (Commune pole)

Zonage : Ub1

Surface: 1.76ha

Caractéristique du site: Ancien collège



-  Limite communale
-  Batiment
-  Indice cavité
-  Axe de ruissellement
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'équipement d'intérêt collectif et de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

L'opération pourra accueillir de l'équipement d'intérêt collectif et de l'habitat.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'opération pourra proposer une mixité de formes urbaines, entre logements intermédiaires et logements en petits collectifs.

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâti brute minimum de 22log./ha.

L'implantation et le volume des nouvelles constructions devront limiter leur impact visuel pour les habitations existantes autour du site.

Accès et desserte

Les futurs bâtiments seront desservis principalement par les voies de dessertes internes existantes sur le site.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des bâtiments vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces communes.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Le gymnase au nord-ouest du site est à conserver et comme indiqué sur le schéma d'aménagement ci-dessous les logements au sud-est du site doivent être réhabilités.

Gestion hydraulique

Le site comprend une bétairie existante. Il est attendu que des études complémentaires soient réalisées pour déterminer les choix d'aménagement de la bétairie présente sur site, en lien avec les services de l'Etat.

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Un axe de ruissellement traverse le centre du site avec un axe sud / nord. Dans ce contexte, il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal sur les franges est, ouest, nord et sud du site afin de maintenir la végétation en place et de la renforcer. Ce traitement paysager devra permettre de créer une interface avec les espaces bâtis déjà existants. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

Les arbres présents sur le site devront être préservés.

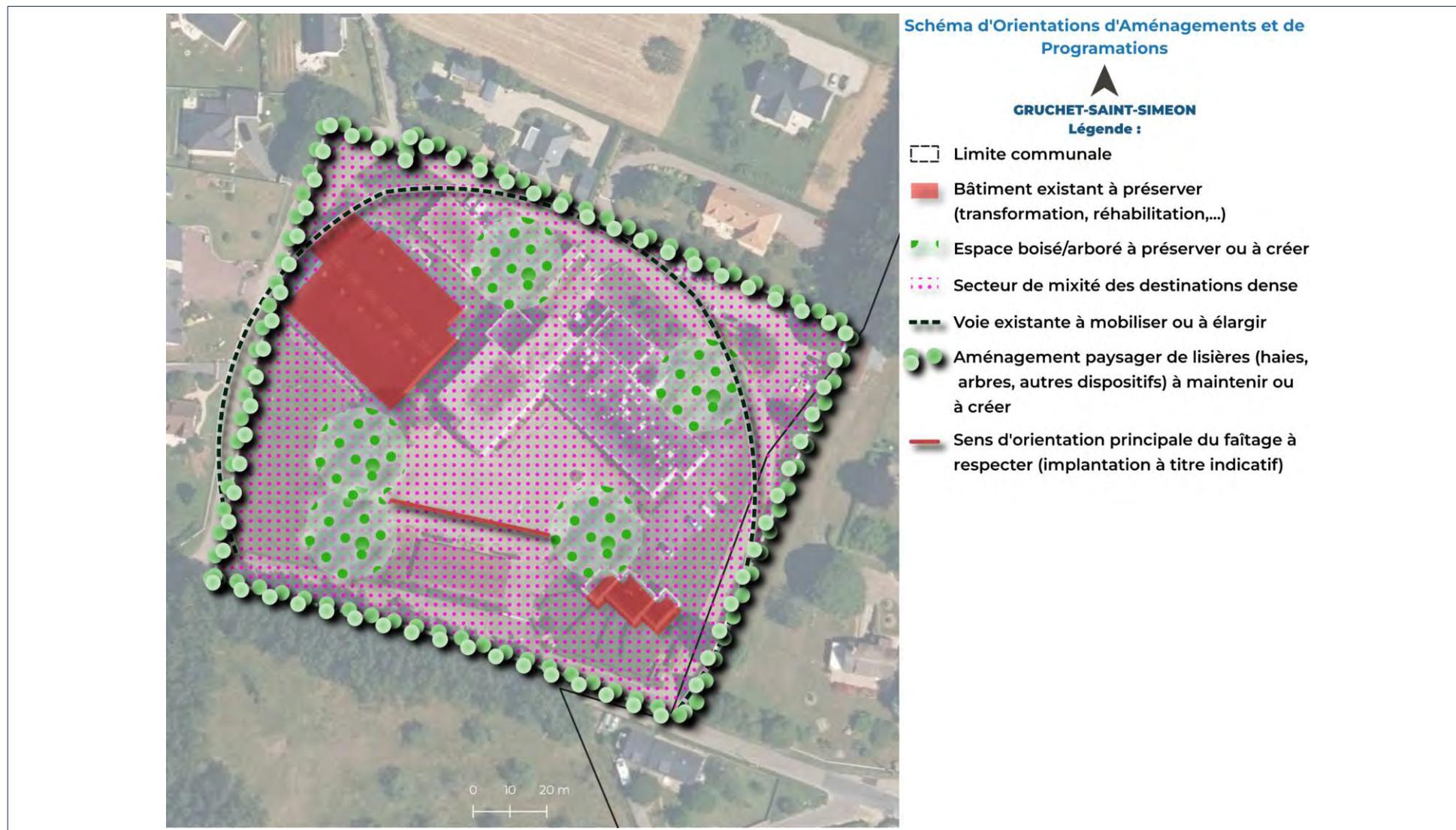
Le site est aujourd'hui un espace déjà imperméable. Le projet constitue une opportunité pour désimperméabiliser les sols afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité. L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire à la fois pour favoriser la biodiversité mais aussi pour limiter le ruissellement déjà présent sur le site.

Les futures places de stationnement devront être perméables.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur est conditionné aux capacités d'approvisionnement en eau potable de la commune.



OAP DES PEUPLIERS



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP DES PEUPLIERS

GRUCHET-SAINT-SIMEON (Commune pole)

Zonage : AUb1

Surface: 0.72ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres, mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum 22log./ha, soit la production d'une douzaine de logements minimum.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la rue Maeterlinck au nord du site et la rue du Val Lubin au sud du site avec une voie traversante.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- de relier l'ensemble des futures constructions à l'allée des Peupliers,
- de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

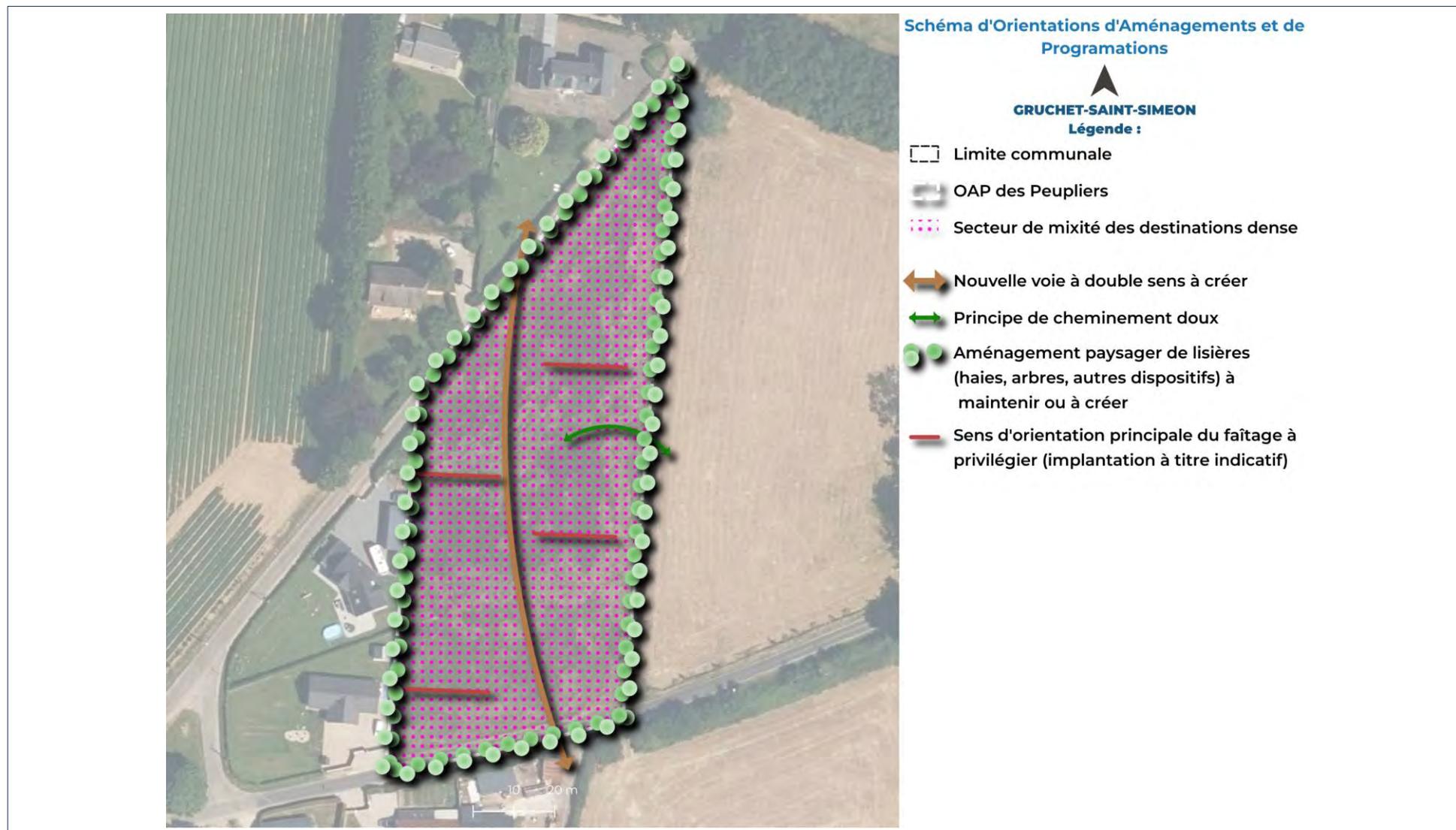
Il est attendu un traitement végétal sur les franges nord, ouest et sud afin de créer une interface avec les espaces déjà bâtis. Il est attendu également un traitement végétal sur la frange est du site afin de créer une transition avec les cultures agricoles situées à proximité. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur est conditionné aux capacités d'approvisionnement en eau potable de la commune.



GUEURES

OAP DES HAUTS PRES



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP DES HAUTS PRÉS
GUEURES (Commune pole)

Zonage : AUb1

Surface: 2.09ha

Caractéristique du site: Terrain communal



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat et d'implanter des équipements d'intérêt collectif.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

L'opération comprendra une portion dédiée à l'habitat et devra intégrer un espace pour des équipements publics, avec l'extension du cimetière vers le nord-ouest du site.

Mixité sociale

L'opération pourra comprendre par ailleurs une part de logements locatifs sociaux.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres, mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 22log./ha (densité appliquée sur les secteurs occupés par l'habitat) soit la production de 35 logements environ.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la résidence des Hauts Prés au nord du site, avec une voie à double sens qui nécessite un espace de retournement pour faciliter l'accès aux véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires) tout en s'adaptant à la topographie du terrain.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à laisser place à la création d'espaces de jardin le long de la limite est et sud du site.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. En lien avec la topographie du terrain, un aménagement paysager pour recevoir les eaux pluviales sera créé au point bas du terrain.

La gestion des eaux pluviales s'effectuera via la voirie interne avec la création de noues. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

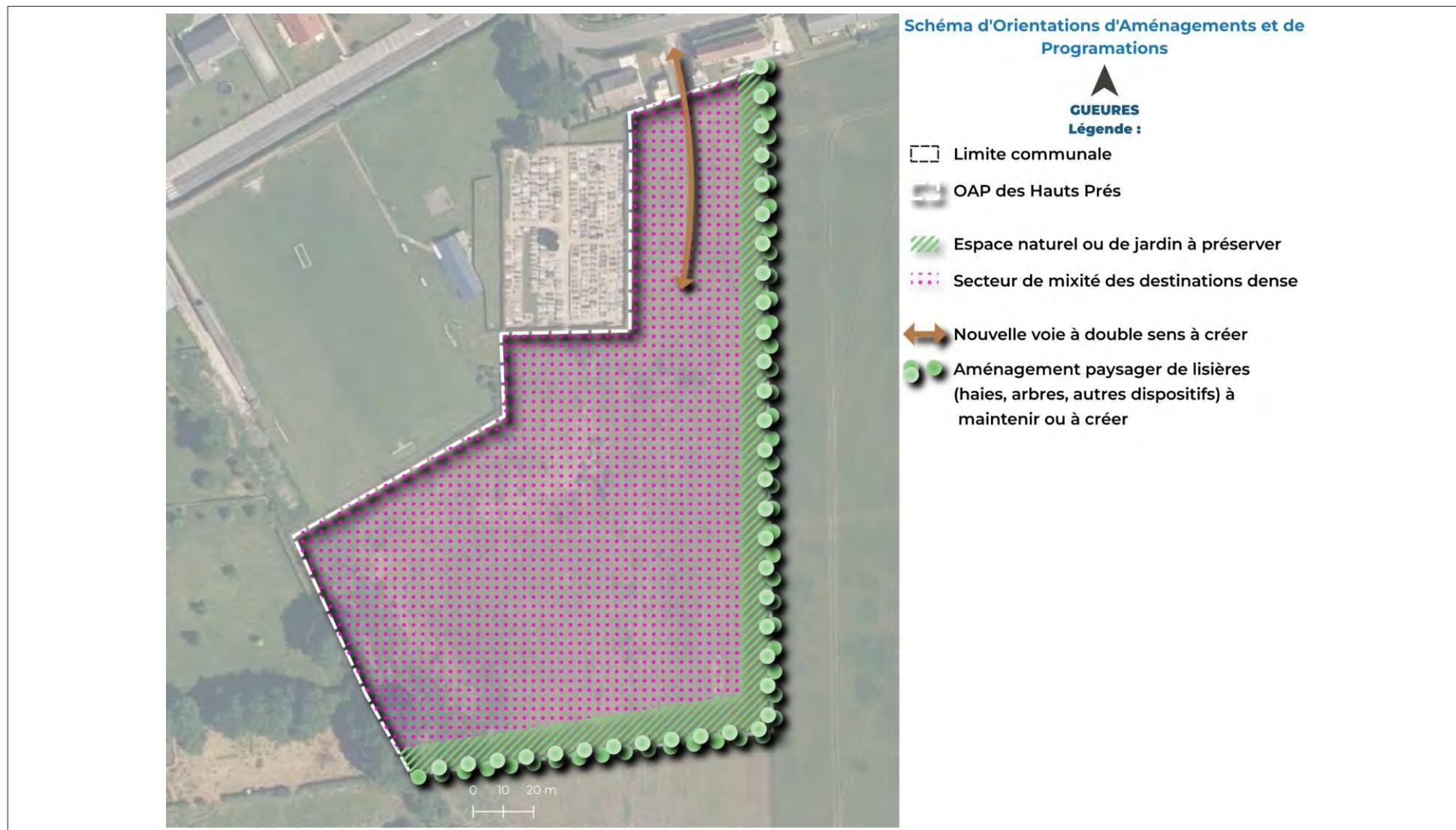
Traitement paysager et architectural

Il est attendu la création d'un traitement végétal sur la frange est et sud. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...). L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.



HEUGLEVILLE-SUR-SCIE

OAP RUE DE L'EGLISE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP RUE DE L'EGLISE
HEUGLEVILLE-SUR-SCIE (Commune non pole)

Zonage : Aub1

Surface: 0.5ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site pourra s'implanter de façon individuelle, en lots libres ou de façon groupée (avec mitoyenneté).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha, soit la production d'environ 6 logements minimum.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la rue de l'Eglise, avec une voie à double sens qui nécessite un espace de retournement pour faciliter l'accès aux véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

L'urbanisation du site devra préserver la possibilité d'accéder à la parcelle à l'ouest du site.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- de relier l'ensemble des futures constructions au chemin piéton existant à l'est du site,
- de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. Il est rappelé que le site est concerné par la présence d'un axe de ruissellement au sud identifié par le PPRi de la Vallée de la Scie (zone rouge). Une attention particulière est attendue sur la gestion des eaux de l'opération.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu la préservation ou reconstitution de l'alignement d'arbres au nord afin de maintenir les caractéristiques paysagères du site. Un traitement végétal des franges nord, ouest et est, est également attendu. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur ne pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



IMBLEVILLE

OAP DE LA CROIX SAINT-JEAN



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP DE LA CROIX SAINT-JEAN
IMBLEVILLE (Commune non pole)

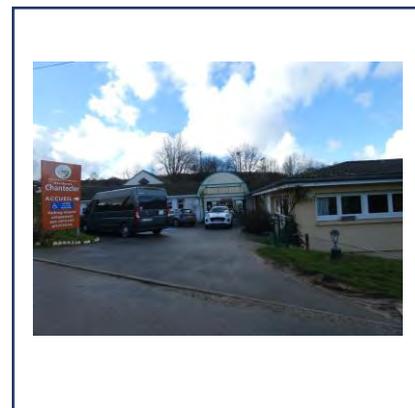
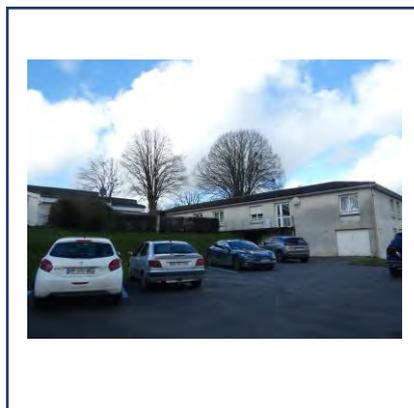
Zonage : Ub1

Surface: 1.01ha

Caractéristique du site: Résidence qui doit déménager à Totes



-  Limite communale
-  Batiment
-  Indice cavité
-  Axe de ruissellement
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat et à créer de l'équipement d'intérêt collectif.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

L'opération comprendra une part d'habitation et une part d'équipement d'intérêt collectif.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté). La production de l'habitat et de l'équipement pourra s'effectuer à partir des bâtiments existants sur le site.

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha.

L'habitat et l'équipement d'intérêt collectif produit devront limiter leurs impacts visuels depuis la rue de la Croix Saint-Jean en prenant en compte la topographie du site.

Accès et desserte

Les futures habitations et équipements d'intérêt collectif seront desservis principalement par une ou plusieurs voies de desserte internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la rue de la Croix Saint-Jean, avec une voie à double sens de circulation qui devra faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront sur la partie ouest du site de façon à ne pas être soumises au risque d'effondrement de cavités souterraines situé dans la partie est de celui-ci. Les nouvelles constructions devront favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe nord-ouest / sud-est. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud-est et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

L'opération menée devra conserver le bâtiment neuf au sud du site comme mentionné sur le schéma suivant.

Gestion hydraulique

Un axe de ruissellement est présent sur la rue de la Croix de Saint-Jean. Le projet ne devra pas être de nature à augmenter ce ruissellement.

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Une attention devra être portée sur la hauteur et l'aspect du bâti afin de limiter les impacts visuels de ce site situé sur les hauteurs de la commune.

La recomposition du site peut-être une opportunité de désimpermeabilisé et végétalisé l'ensemble de l'opération. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

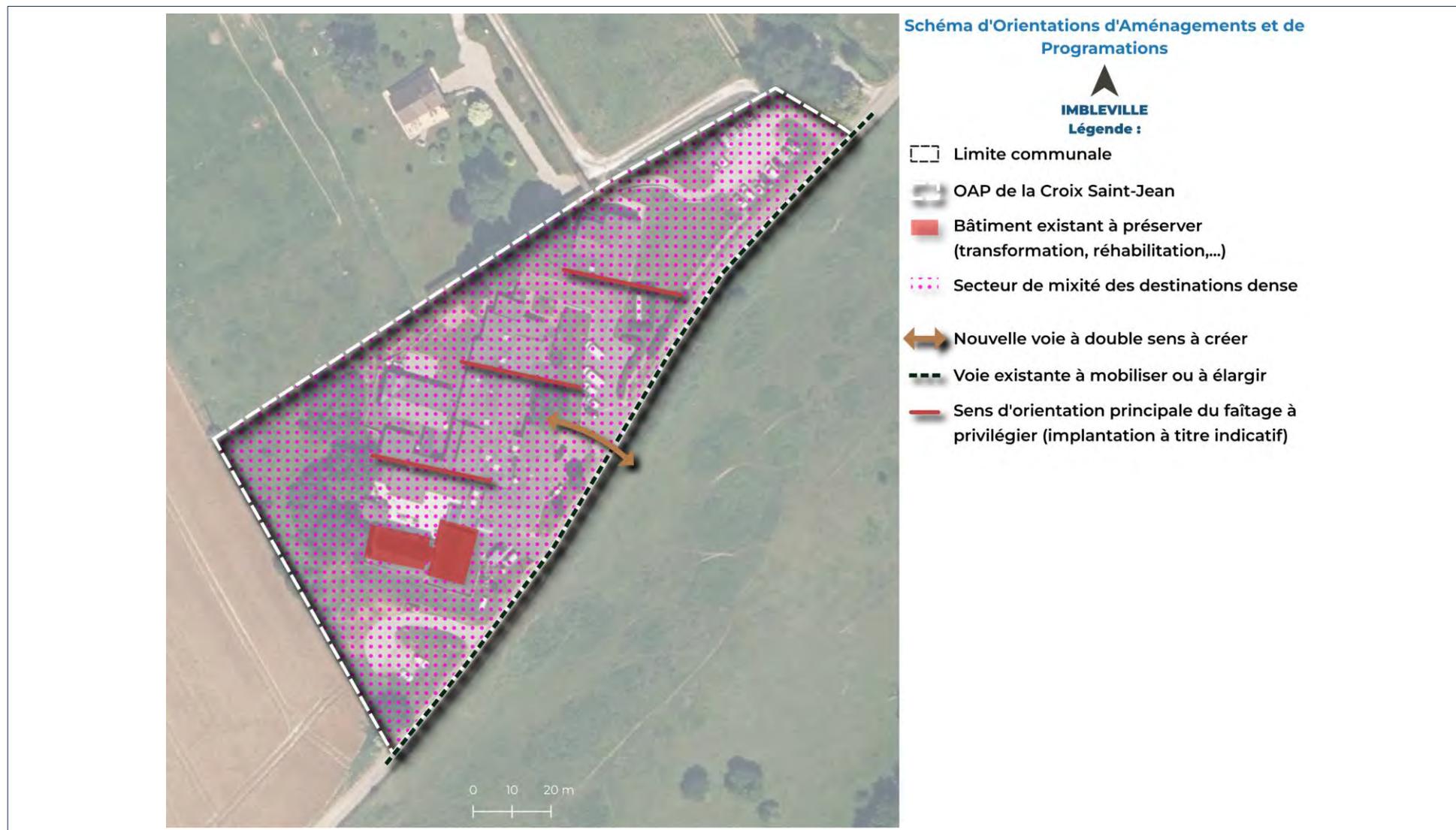
L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Un indice de cavité est présent au nord-est du site. Cet indice de cavité devra être levé pour permettre la réalisation de logements supplémentaires sur le périmètre.

Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.



LA CHAPELLE DU BOURGAY

OAP ROUTE DE PARIS



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP ROUTE DE PARIS

LA CHAPELLE DU BOURGAY (Commune non pole)

Zonage : AUb1

Surface : 1.12ha

Caractéristique du site : Prairie, Etude loi Barnier à prévoir



-  Limite communale
-  Batiment
-  Indice cavité
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

L'opération pourra comprendre par ailleurs une part de logements locatifs sociaux représentant un minimum de 30% de l'ensemble du programme de logements.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site pourra s'implanter de façon individuelle, en lots libres mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha, soit l'équivalent d'une douzaine de logements.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la rue des Prairies, avec une voie à double sens qui permettra de desservir de part et d'autre les logements construits.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- de relier l'ensemble des futures constructions à un espace partagé et paysagé interne au site
- de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

La partie centrale du site aura vocation à accueillir éventuellement l'implantation de logements aidés et intermédiaires, tandis que les pourtours du site pourront être occupés par de l'habitat individuel en lots libres.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. Les espaces de gestion des eaux seront localisés au point bas, au nord-est du site.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement qualitatif des franges du site au nord, sud et est. Un talus à l'ouest devra être créé et une zone tampon végétalisée devra être maintenue le long du talus pour éloigner les constructions de la RD 915. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

Afin de maintenir les vues sur le grand paysage de la vallée de la Varenne, un cône de vue au nord-est du site devra être conservé. Cet espace ouvert pourra intégrer la gestion des eaux pluviales et des espaces verts publics.

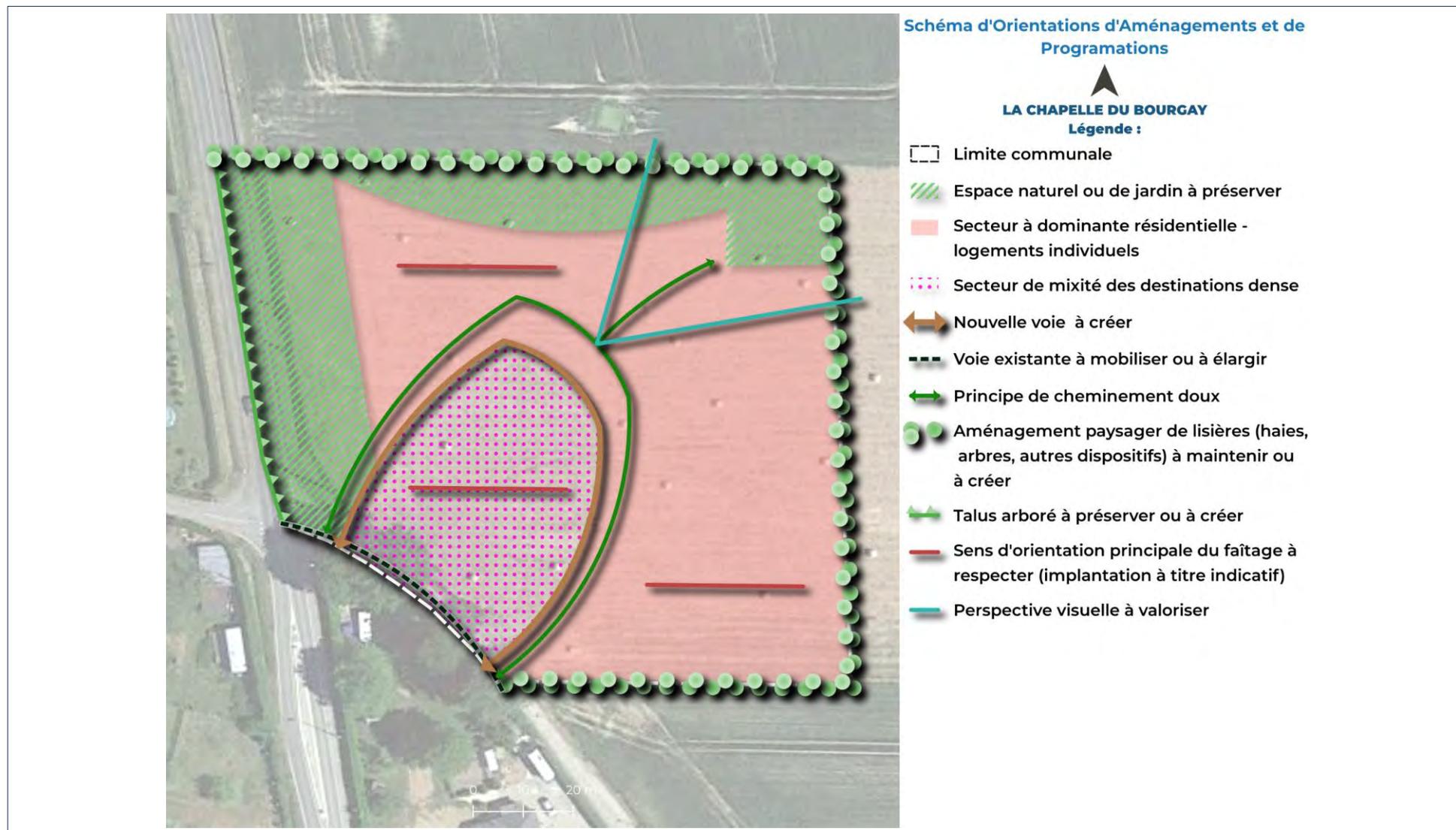
L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

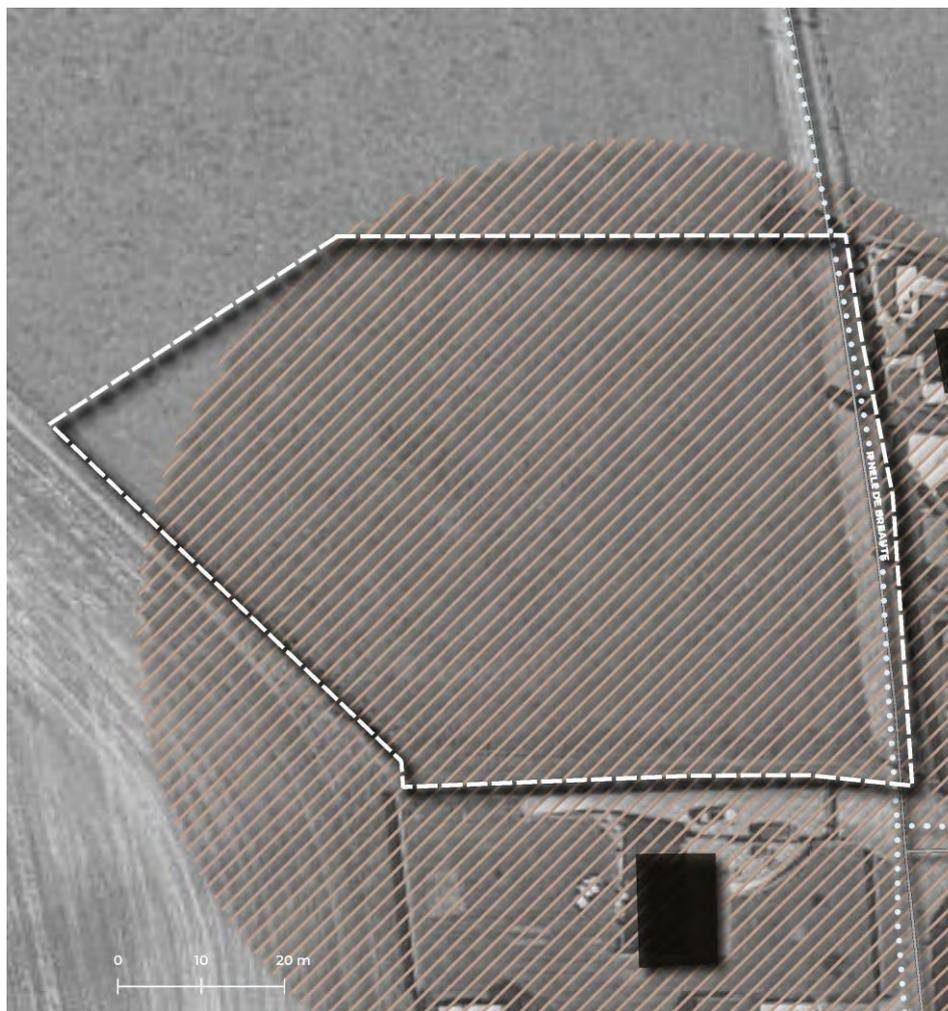
Il est rappelé que le site est concerné par la présence d'une cavité souterraine et d'un périmètre de sécurité qui s'applique sur la majeure partie du site. Une partie de la zone concernée par le risque d'effondrement de cavités souterraines pourra être occupée par des espaces non bâtis mais la levée du risque est nécessaire sur l'autre partie pour permettre l'aménagement du site.

Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.



OAP NELL DE BREAUTÉ



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP NELL DE BRÉAUTÉ

LA CHAPELLE DU BOURGAY (Commune non pole)

Zonage : AUb1

Surface: 0.53ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Indice cavité
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres.

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha, soit la production d'environ 6 logements minimum.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis le chemin qui longe la partie sud du site, avec une voie à sens unique qui ressortira rue Nell de Bréauté.

L'urbanisation du site devra préserver la possibilité d'accéder à la parcelle au nord du site, aussi bien pour les véhicules motorisés, comme pour les modes doux.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de relier l'ensemble des futures constructions aux voies adjacentes.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement qualitatif des franges est, ouest et nord du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

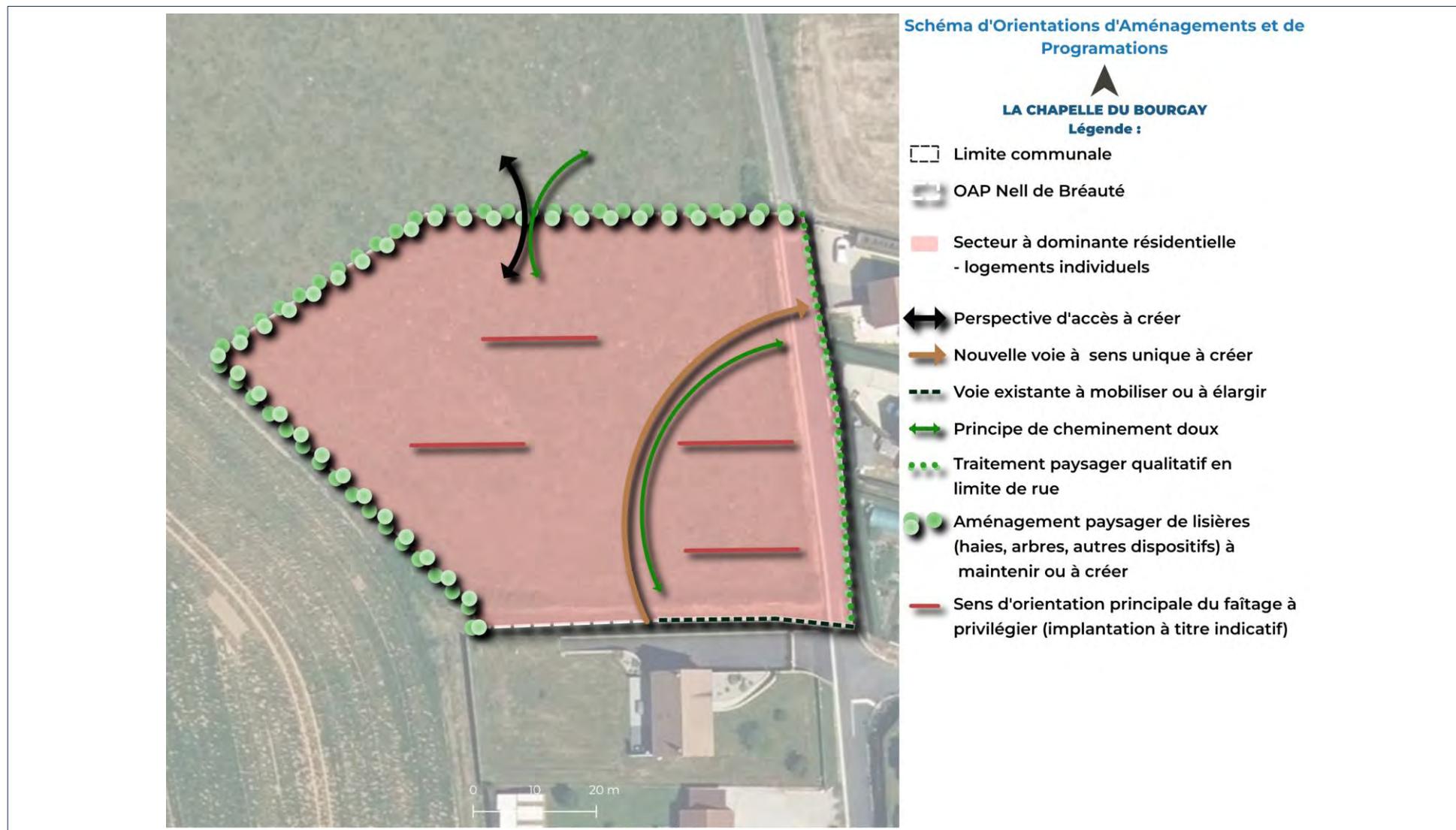
L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Il est rappelé que le site est concerné par la présence d'une cavité souterraine et d'un périmètre de sécurité qui s'applique sur la majeure partie du site. La levée du risque est nécessaire pour permettre l'aménagement du site.

Programmation

L'aménagement du secteur ne pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



LA CHAUSSEE

OAP PORTE NOIRE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP PORTE NOIRE

LA CHAUSSEE (Commune non pole)

Zonage : AUb1

Surface: 1.55ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Axe de ruissellement
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat, ainsi qu'à permettre la gestion des eaux pluviales et d'un axe de ruissellements qui arrive du secteur nord.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

L'opération pourra comprendre par ailleurs une part de logements locatifs sociaux représentant environ 20% de l'ensemble du programme de logements.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site pourra s'implanter de façon individuelle, en lots libres mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha, appliquée sur le secteur dédié à l'implantation de logements (environ 1ha), soit la production d'une douzaine de logements minimum.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la rue de Rotomagus et le parking existant, avec une voie à double sens qui nécessite un espace de retournement pour faciliter l'accès aux véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les nouvelles constructions devront s'implanter sur la partie sud-est / nord-est du site afin d'assurer pleinement une bonne gestion des eaux pluviales sur la partie ouest du site.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Le site est en partie concerné par le PPRI du bassin versant de la Scie (axes de ruissellement). Une attention particulière est à avoir sur la gestion des eaux. Le projet respectera les prescriptions des zones bleu foncé et rouge du PPRI qui s'appliquent. Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue, sur les secteurs soumis au PPRI et hors PPRI.

Les espaces de gestion des eaux seront localisés au point bas, au sud-ouest du site, dans la zone plus humide, et en aval de l'axe de ruissellement. Cet espace de gestion devra favoriser l'aménagement d'un espace vert avec un traitement paysager renforcé en bord de route.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

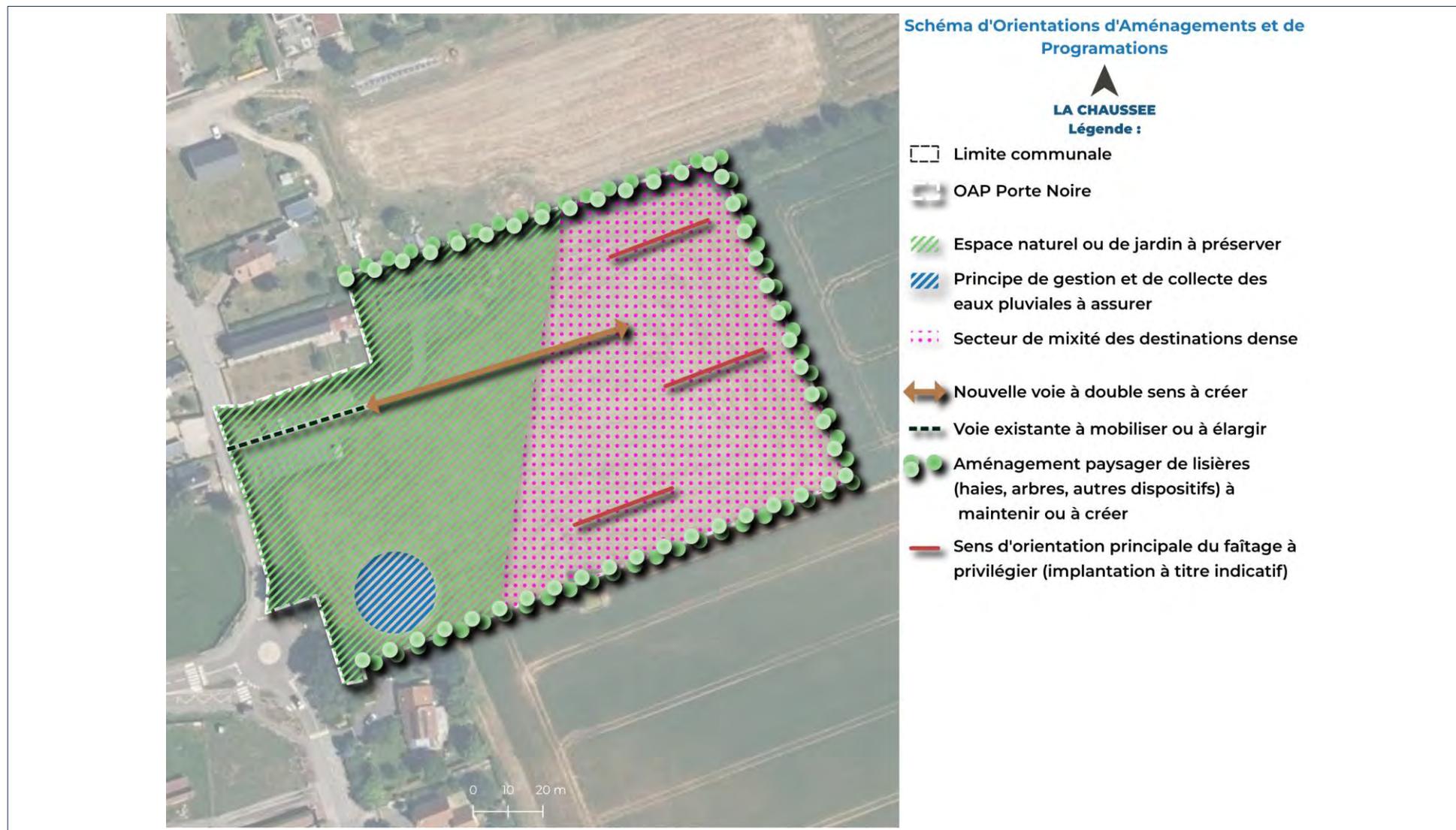
Il est attendu un traitement végétal des franges du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



OAP ROTOMAGUS



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP ROTOMAGUS

LA CHAUSSEE (Commune non pole)

Zonage : Ub1

Surface : 0.17ha

Caractéristique du site: Terrain vague, plus de bati



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site peut faire l'objet d'opérations multiples.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres, et ne pas excéder plus de deux niveaux d'habitations maximum (R+C).

Toutes opérations menées sur le site (qu'elles soient uniques ou multiples) devront respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha, soit la production de 2 logements environ.

Accès et desserte

L'accès au site se fera une entrée chartière de 5m de profondeur depuis la rue de Rotomagus, avec la mise en place d'une voirie partagée permettant de desservir chaque habitation créée. Il ne pourra être créé d'un seul accès depuis la rue de Rotomagus.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation de faitage perpendiculaire à la rue de Rotomagus. Ceci de façon à observer une cohérence et une harmonisation architecturale avec l'existant.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal sur les franges en interface avec les espaces déjà bâtis. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.



LAMBERVILLE

OAP ANCIEN PRESBYTERE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP ANCIEN PRESBYTERE
LAMBERVILLE (Commune non pole)

Zonage : AUb1

Surface: 0.57ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site peut faire l'objet d'opérations multiples.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres.

Toutes opérations menées sur le site (qu'elles soient uniques ou multiples) devront respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha.

Accès et desserte

L'accès au site se fera depuis les entrées existantes côté ouest du site. Aucun nouvel accès ne pourra être créé. La desserte des habitations implantées en milieu de parcelle pourra se faire à travers un accès mutualisé.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

En lien avec la topographie du site, un aménagement paysager pour recevoir les eaux pluviales, sera créé au point le plus bas du terrain, en frange nord du site.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

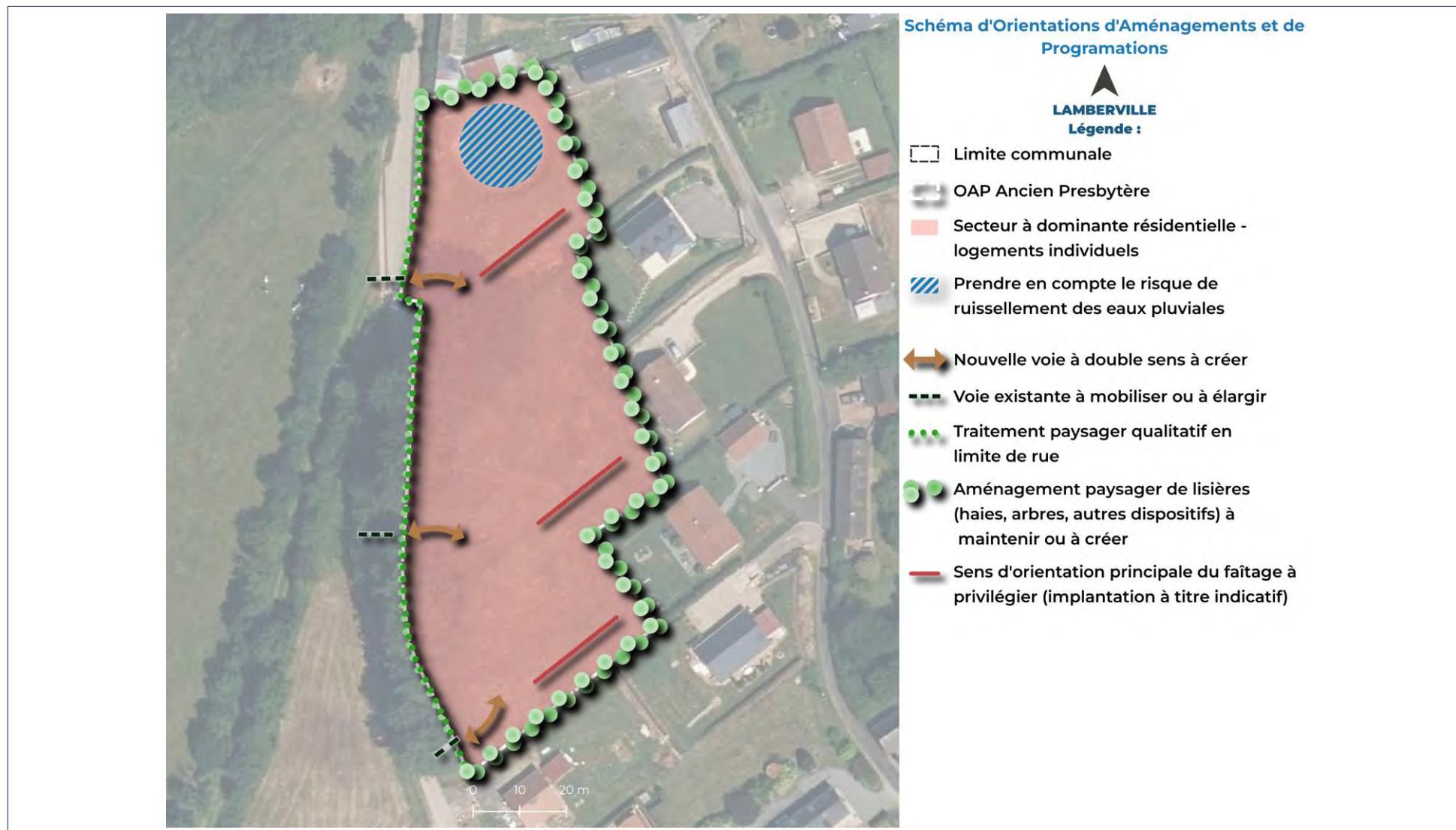
Il est attendu un traitement paysager sur la frange ouest du site, déjà occupée par une végétation de qualité en limite de rue, qu'il est essentiel de préserver et de consolider. Le talus présent ne devra pas être impacté, ou au minimum pour permettre un accès à la voirie. Il est également attendu un traitement végétal sur les franges nord, est et sud du site avec une implantation de haies, en limite de chaque parcelle. L'objectif est de créer une interface avec les espaces déjà bâtis. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement de la partie du sud du secteur pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



LE BOIS-ROBERT

OAP RUE VERTE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP RUE VERTE

LE BOIS-ROBERT (Commune non pole)

Zonage : AUb1 - Ub1

Surface: 1.28ha

Caractéristique du site: Pature appartenant à des propriétaires différents



— Limite communale

■ Batiment

... Réseaux d'eau potable

— Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

L'opération pourra comprendre par ailleurs une part de logements locatifs sociaux.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site pourra s'implanter de façon individuelle, en lots libres mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha, soit la production de 14 logements environ.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès à la partie ouest se fera depuis la rue située à l'ouest du site et sera accompagné d'un espace de retournement qui devra faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte de déchets. Cet espace de retournement est indispensable tant que la partie est du site n'est pas aménagée.

L'urbanisation de la partie ouest devra ainsi maintenir un accès à la partie est du site d'OAP.

La voirie faisant le lien entre les parties ouest et est devra être à sens unique de circulation. Les autres accès au site se feront depuis la rue Verte au nord et la rue des Fleurs au sud. Une voie traversante à double sens de circulation devra permettre de relier entre eux ces deux accès.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Le bâtiment au sud du site doit être restauré par l'opération menée suivant le schéma d'aménagement.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. Au vu des problématiques de ruissellement que connaît la commune, le projet ne devra pas être de nature à augmenter ces risques, en particulier sur les voiries environnantes.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

La gestion des eaux pluviales s'effectuera via la voirie interne avec la création de noues. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont également à privilégier.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal des franges du site, en interface avec les espaces déjà bâtis. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

Le talus planté en frange ouest est à préserver. Seul un percement sera autorisé pour l'accès au site.

Les haies existantes seront à maintenir au maximum. Deux arbres remarquables sont à protéger.

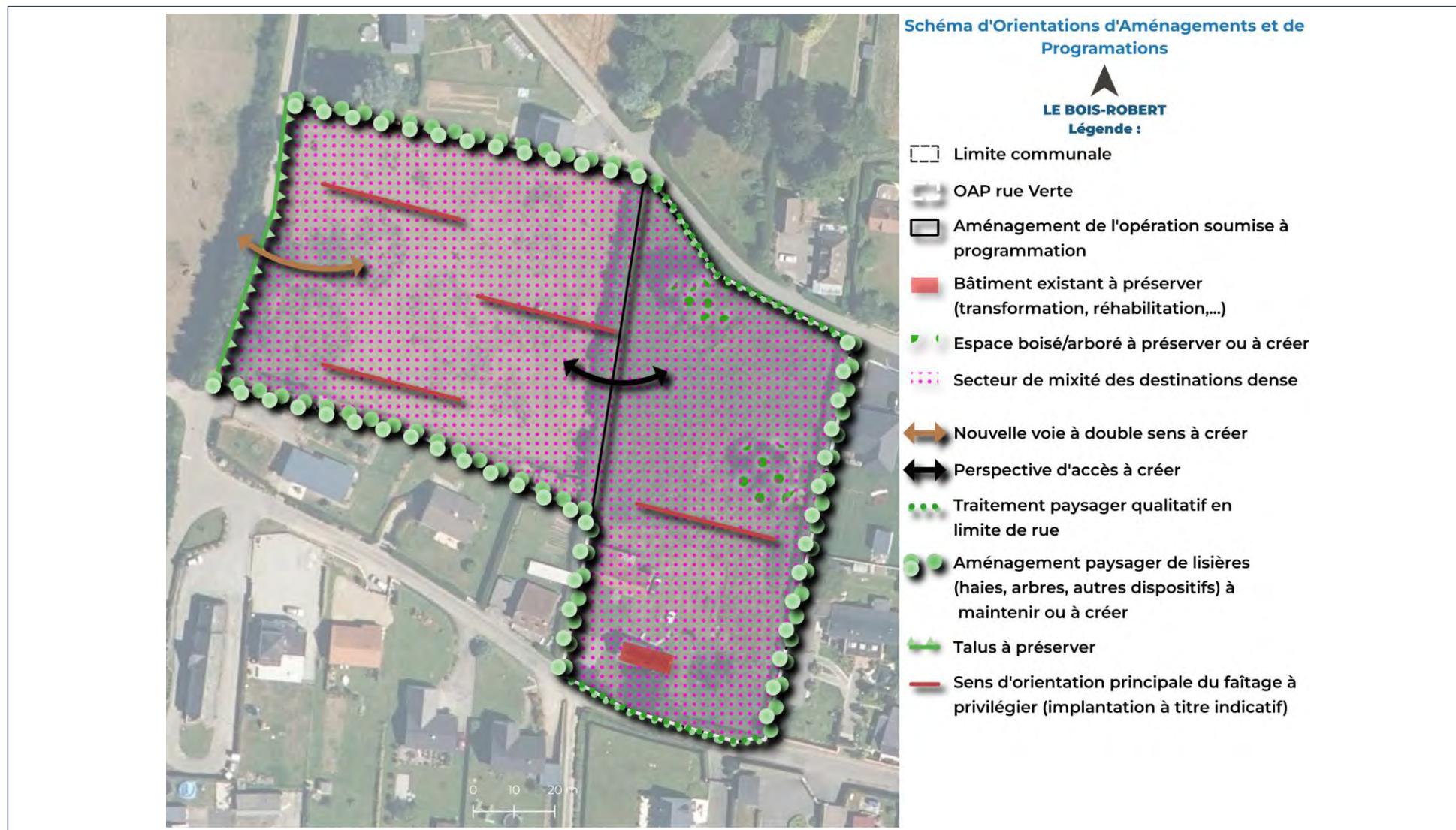
L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité. Pour limiter les problématiques liées aux ruissellements sur la commune, les clôtures en limite d'emprises publiques devront être végétales afin de réguler l'infiltration des eaux pluviales et limiter les risques de ruissellements.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du site se fera en deux temps :

- L'aménagement de la partie ouest du site devra être opéré en priorité ;
- L'aménagement de la partie est du site ne pourra être entrepris qu'après achèvement de l'aménagement complet (viabilisation et constructions) du site d'OAP de la rue des Fleurs.



OAP RUE DES FLEURS



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP RUE DES FLEURS
LE BOIS-ROBERT (Commune non pole)

Zonage : Ub1

Surface : 0.6ha

Caractéristique du site: Friche



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat et implanter de l'équipement d'intérêt collectif.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

L'opération menée comprendra une part d'habitation et une part d'équipement d'intérêt collectif.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres.

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha, soit la production de six logements minimums.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la rue de la Varenne au sud du site et la rue des Fleurs au nord. Les deux accès seront liés par une voie traversante à sens unique de circulation.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les nouvelles constructions devront s'implanter de façon à laisser place à la création d'un parking à l'est du site, en face de l'église et du cimetière, comme indiqué sur le schéma d'aménagement suivant.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. Au vu des problématiques de ruissellements d'eau pluviale que connaît la commune, notamment au niveau de la rue des Fleurs, le projet devra s'organiser de façon à ne pas accroître le risque d'inondation pour les habitants du secteur.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal des franges sud, est et ouest du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...). La transition paysagère à l'est sera particulièrement soignée, au vu de la covisibilité avec l'église.

Le talus planté de hêtres, le long de la rue des Fleurs est à préserver. Seul un percement sera autorisé pour l'accès au site.

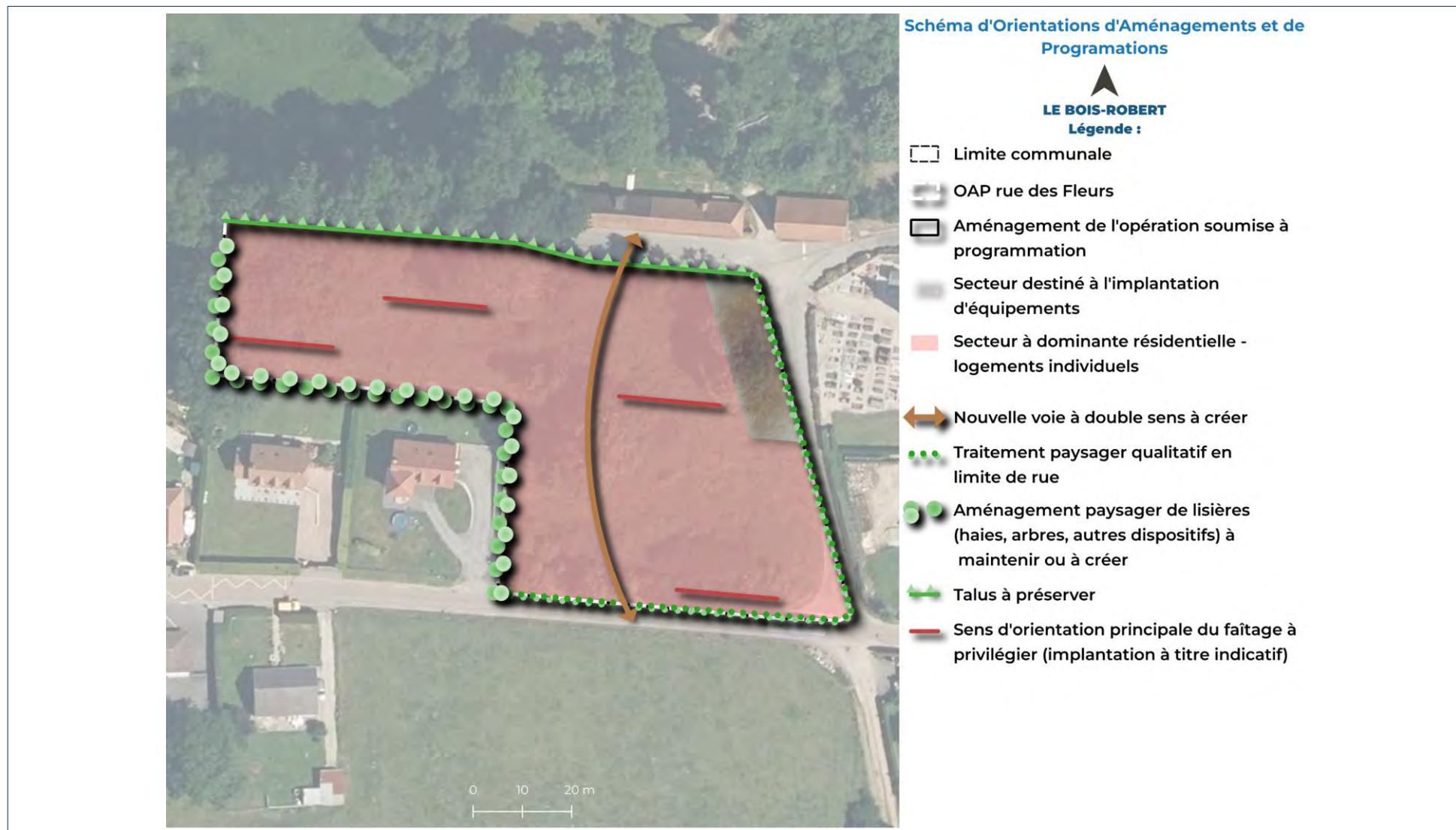
Pour limiter les problématiques liées aux ruissellements sur la commune, les clôtures en limite d'emprises publiques devront être végétales afin de réguler l'infiltration des eaux pluviales et limiter les risques de ruissellements.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du site d'OAP de la rue des Fleurs ne pourra être entrepris qu'après achèvement de l'aménagement complet (viabilisation et constructions) de la partie ouest du site de l'OAP rue Verte.



LONGUEVILLE-SUR-SCIE

OAP ROUTE DE NEWTON SUD

Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP ROUTE DE NEWTON SUD
LONGUEVILLE-SUR-SCIE (Commune pole)

Zonage : AUb1

Surface: 2.57ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat et à créer de l'équipements d'intérêt collectif.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

L'opération comprendra une part d'habitation sur la partie centrale du site et une part d'équipement d'intérêt collectif (crèche) sur la partie sud du site.

Mixité sociale

L'opération comprendra par ailleurs une part de logements locatifs sociaux.

Formes urbaines et densité

L'opération proposera une mixité de formes urbaines, aux densités variables : logements individuel, logements individuels groupés, logements intermédiaires, logements en petits collectifs avec un maximum de 3 niveaux d'habitation (R+1+C).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum 22log./ha.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de desserte internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la route de Newton Longueville, avec une voie à double sens qui nécessite d'être accompagnée par un espace de retournement pour faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

L'urbanisation de la partie sud du site devra maintenir l'accès à la partir nord de celui-ci.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les nouvelles constructions devront s’implanter de façon à laisser des espaces de jardin au sud-est du site comme indiqué sur le schéma ci-dessous.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l’échelle du site est attendue. En lien avec la topographie du terrain, un aménagement paysager pour recevoir les eaux pluviales sera créer au point bas du terrain.

La moitié est du site est couverte par le PPRI de la Scie pour un risque de remontée de nappes. L’infiltration des eaux pluviales devra se faire en accord avec le règlement du PPRI et du PLUi de manière à ne pas accentuer le risque de remontée nappes ou de pollution diffuse des eaux. A noter qu’une partie du site est également concerné par de la prédisposition forte pour les zones humides. En cas de zone humide avérée, l’aménagement du site devra respecter une logique ERC (Eviter – Réduire – Compenser) afin de limiter les impacts sur le milieu.

Les techniques permettant l’infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier (selon la capacité d’infiltration des sols). Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l’adaptation au changement climatique.

Il s’agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l’infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal des franges nord et sud du site, en interface avec les espaces bâtis existants. En frange sud, un recul de 8 mètres avec les espaces bâtis existants sera à respecter.

Les haies créées intégreront une diversité d’essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

La frange boisée à l’ouest est à préserver. Afin de préserver les continuités écologiques du coteau, un espace tampon de pleine terre, éventuellement planté.

L’imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

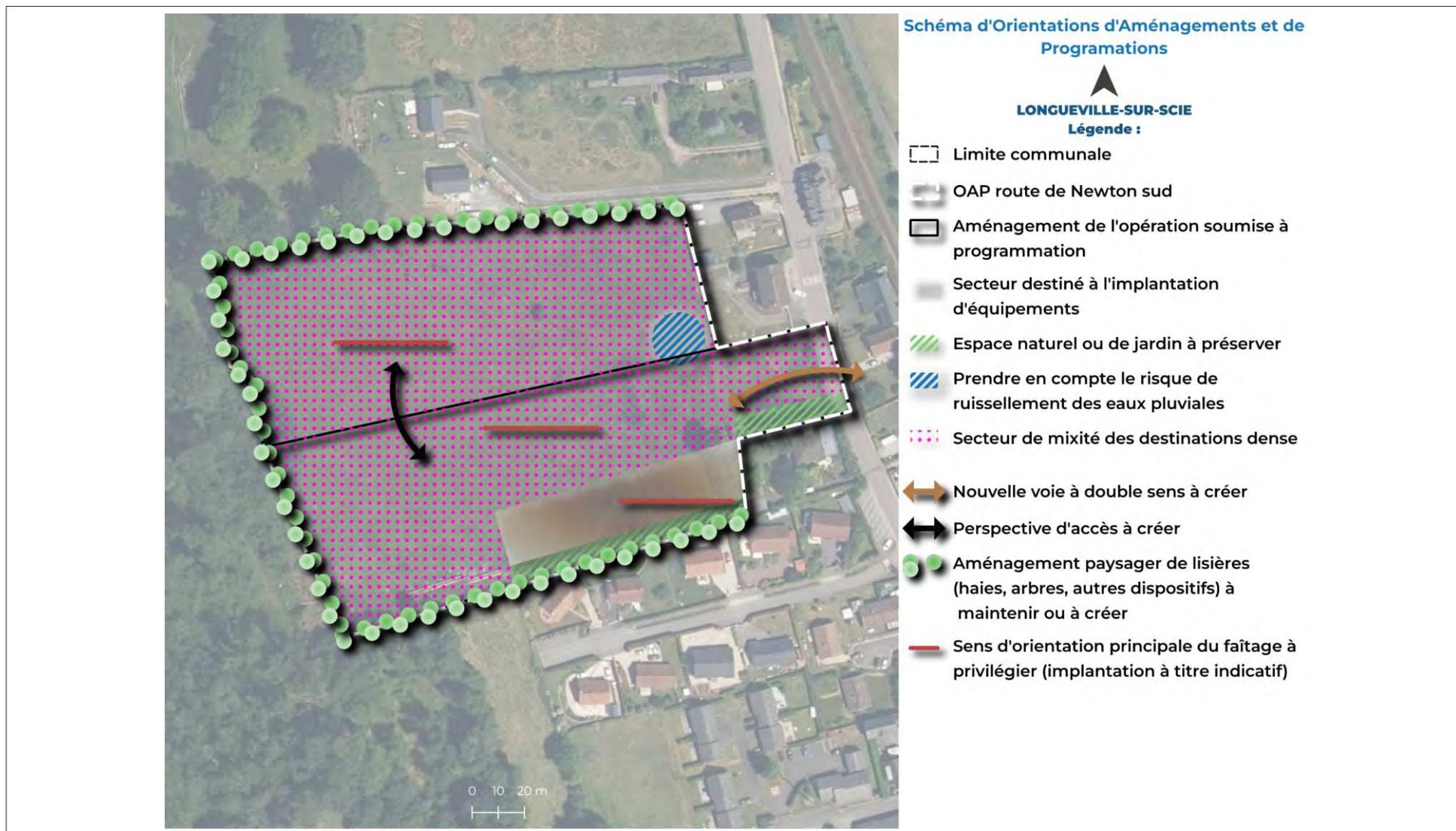
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l’échelle de l’opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Le secteur est concerné par le PPRI de la SCIE comme zone de remontée de nappes. L’aménagement du secteur devra se faire dans le respect du règlement du PPRI.

Programmation

L’aménagement du secteur pourra s’effectuer qu’à partir du 1^{er} janvier 2031.

L'aménagement du site pourra suivre un échelonnement dans le temps, pour permettre un développement de l'opération en plusieurs tranches. La priorité devra dans tous les cas être donnée à la création de la crèche et de l'habitat collectif sur la partie sud. L'aménagement de la partie nord du site ne pourra s'effectuer qu'après que la partie sud et le site couvert par l'OAP route de Newtown nord auront été entièrement aménagées (viabilisation et constructions réalisées).



OAP ROUTE DE NEWTON NORD



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP ROUTE DE NEWTON NORD
LONGUEVILLE-SUR-SCIE (Commune pole)

Zonage : AUb1-Ub1

Surface: 1.16ha

Caractéristique du site: Batiments vacants en entrée



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres.

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 21log./ha, soit la production de 18 logements environ au minimum.

Les nouvelles constructions devront respecter une hauteur maximum de 8m au faitage.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la route de Newton Longueville, avec une voie à double sens de circulation qui nécessite d'être accompagnée par un espace de retournement afin de faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie et créer une cohérence et une harmonie avec les habitations existantes autour du site.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les nouvelles constructions devront s'implanter de façon à laisser place à la création d'espaces de jardin sur la frange ouest du site.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

La moitié est du site est couverte par le PPRi de la Scie pour un risque de remontée de nappes. L'infiltration des eaux pluviales devra se faire en accord avec le règlement du PPRi et du PLUi de manière à ne pas accentuer le risque de remontée nappes ou de pollution diffuse des eaux.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier (selon les capacités d'infiltration des sols). Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Un risque de remontée de nappes est potentiel en partie est du site. De ce fait, les sous-sols sont interdits sur ce secteur.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal des franges nord et sud du site, en interface avec les espaces bâtis existants. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

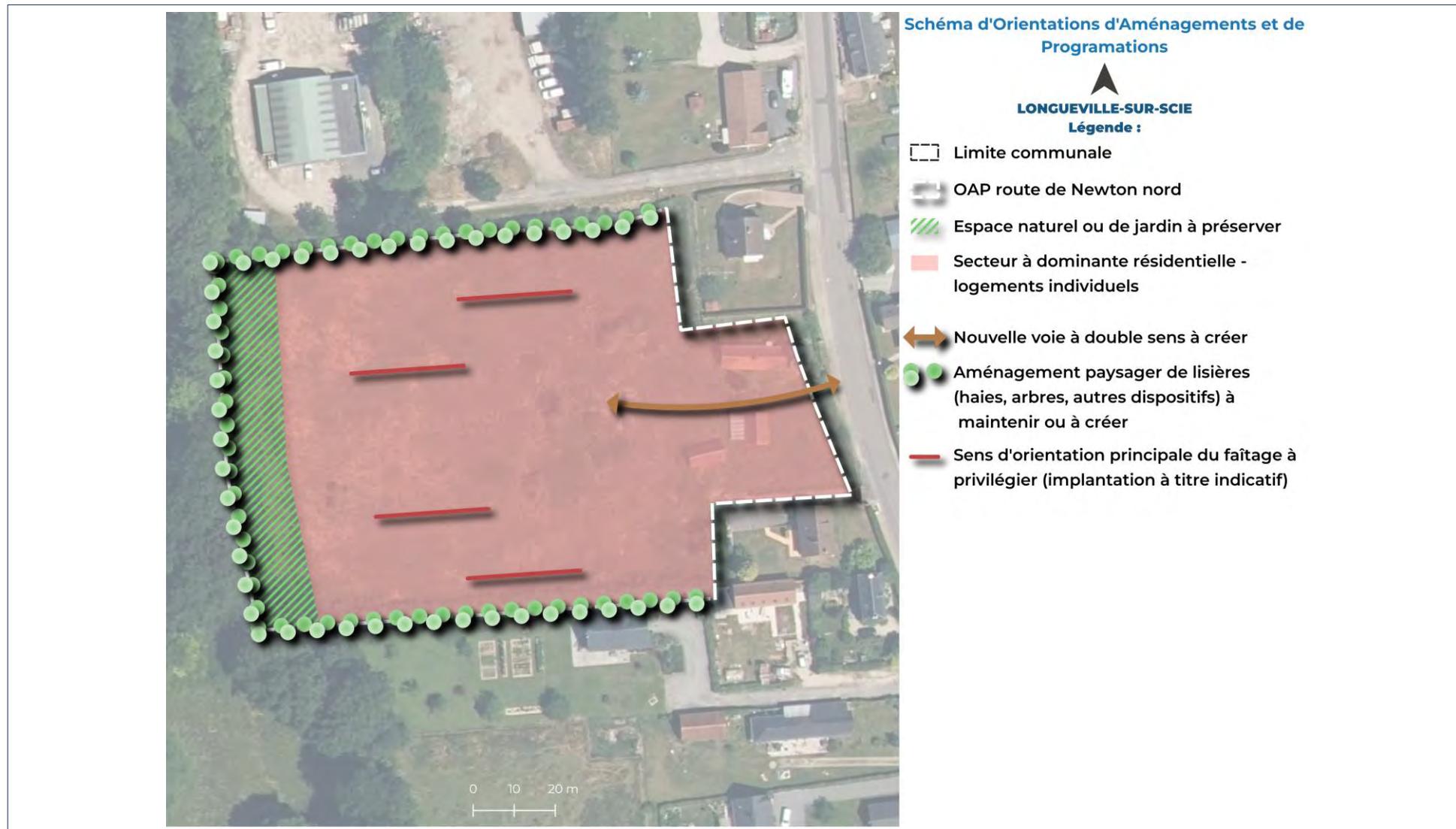
La frange boisée à l'ouest est à préserver, afin de préserver les continuités écologiques du coteau, un espace tampon de pleine terre, est attendu.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

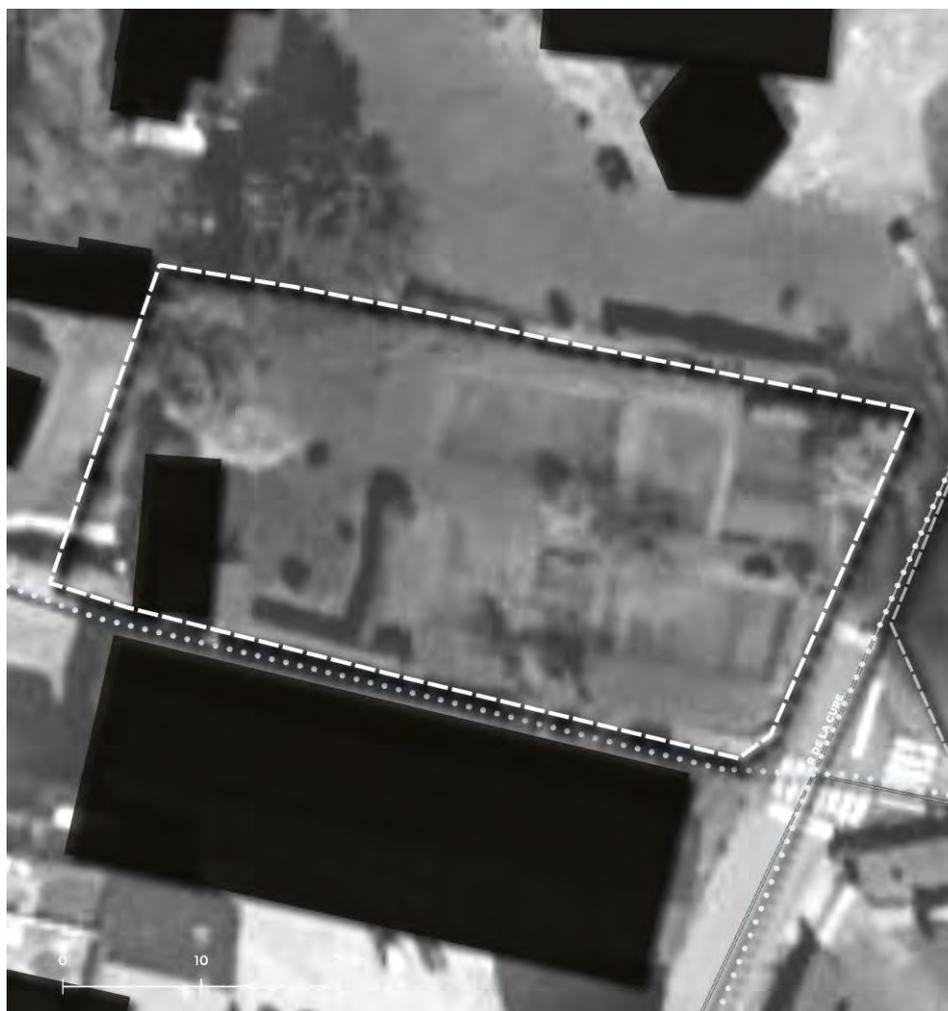
Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.



LUNERAY

OAP DE LA CURE



Site d'Oriations d'Aménagements et de Programations



OAP DE LA CURE
LUNERAY (Commune pole)

Zonage : Ua

Surface: 0.14ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'opération pourra proposer une mixité de formes urbaines, entre logements intermédiaires et logements en petits collectifs.

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 22log./ha.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la rue de la Cure. Il ne devra pas être construit plus d'un accès sur la rue de la Cure.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- de relier l'ensemble des futures constructions à l'impasse du Presbytère,
- de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal des franges nord et sud du site, en interface avec la voirie et les espaces déjà bâtis.

Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur est conditionné aux capacités d'approvisionnement en eau potable de la commune.



Schéma d'Orientations d'Aménagements et de Programations



-  Limite communale
-  OAP de la Cure
-  Secteur à dominante résidentielle dense
-  Nouvelle voie à double sens à créer
-  Principe de cheminement doux
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer

OAP DES FORRIERES



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP DES FORRIÈRES
LUNERAY (Commune pole)

Zonage : AUa

Surface: 1.42ha

Caractéristique du site: Pature, promoteur intéressé par le terrain



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres, mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 22log./ha, soit la production de 25 logements minimums.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la rue des Forrières, avec une voie à double sens de circulation qui nécessite d'être accompagnée par un espace de retournement pour faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- de relier l'ensemble des futures constructions au centre culturel au nord du site,
- de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

L'implantation des futures constructions permettra la création d'un front bâti avec jardinets suivant le schéma d'aménagement suivant.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement qualitatif des franges du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

Les franges boisées à l'est et au nord du site sont à préserver.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité. Les espaces plantés en cœur d'aménagement veilleront à reconstituer un paysage de type verger, afin de s'inscrire dans le paysage local.

En frange sud, le talus actuellement présent sera impacté par la création de la voirie. Un traitement végétal est attendu afin de maintenir un front de rue végétalisés et qualitatif.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031 et est conditionné aux capacités d'approvisionnement en eau potable de la commune.



OAP DU MARQUIS DE RADIOLLE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP DU MARQUIS DE RADIOLLE
LUNERAY (Commune pole)

Zonage : AUb1

Surface: 1.37ha

Caractéristique du site: Pature, terrain communal et verger privé à l'est



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique, aussi bien pour la partie ouest que pour la partie est du site d'OAP.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

L'opération menée sur la partie ouest du site comprendra par ailleurs une part de logements locatifs sociaux.

Formes urbaines et densité

L'opération sur la partie ouest du site proposera une mixité de formes urbaines, aux densités variables : logements individuel, logements individuels groupés, logements intermédiaires, logements en petits collectifs avec un maximum de 3 niveaux d'habitation (R+1+C).

L'opération menée sur la partie est du site ne pourra accueillir que du logement en petits collectifs avec un maximum de 3 niveaux d'habitations (R+1+C).

Chaque opération menée sur chacune des parties du site (ouest et est) devra respecter une densité bâtie brute minimum de 22log./ha, soit la production de 25 logements minimums.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'entrée et sortie du site se fera depuis la rue du Marquis de Radiolle avec une voie à double sens de type contre-allée.

L'urbanisation du site devra préserver la possibilité d'accéder à la parcelle située à l'est du site.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- de relier l'ensemble des futures constructions au sentier du Clos des dix Acres,
- de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe nord-ouest / sud-est. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud-ouest et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les nouvelles constructions devront s'implanter de façon à créer un front bâti le long de la rue du Marquis de Radiolle et la rue des Poitreaux.

Les constructions principales devront respecter un recul d'au moins 15 mètres par rapport au talus planté sur la limite sud du site. Les espaces ainsi laissés libres pourront être traités en espaces de jardins, ou bien servir au stationnement.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement qualitatif des franges sud, est et ouest du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

Le talus au sud est à préserver au maximum. Ce dernier sera planté afin d'intégrer au mieux les constructions à venir avec les espaces déjà bâtis. Les percements seront limités au strict nécessaire pour l'accessibilité en modes doux.

La partie ouest de l'opération comprendra des espaces verts commun qui participeront également à la gestion des eaux pluviales.

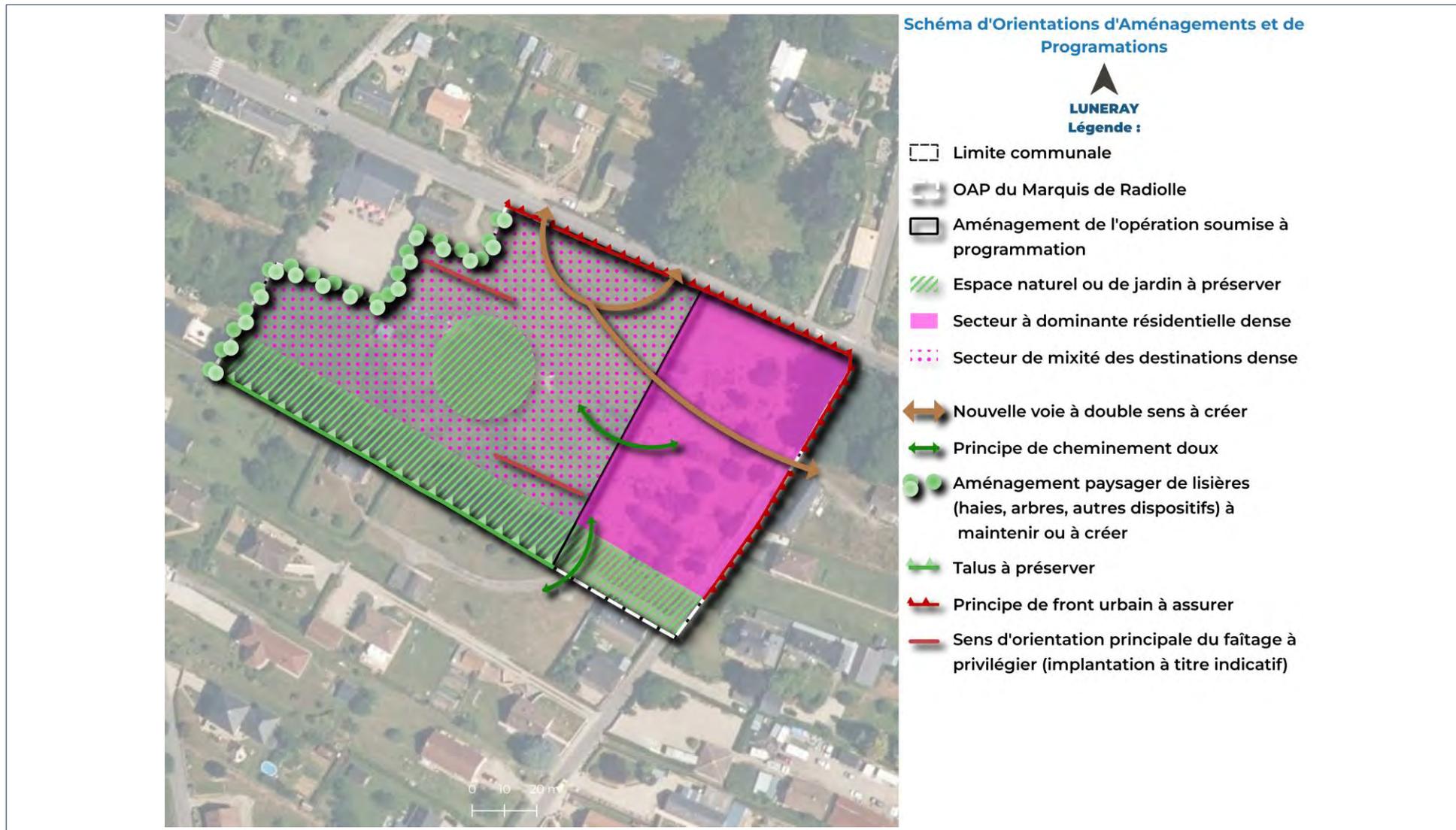
L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur est conditionné aux capacités d'approvisionnement en eau potable de la commune.

L'aménagement de la partie est du site ne pourra s'effectuer qu'après que l'aménagement de la partie ouest ait été entièrement réalisé (aménagement et constructions).



OAP ZA DE LUNERAY



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP ZA DE LUNERAY
LUNERAY (Commune pole)

Zonage : AUz1

Surface: 2.18ha

Caractéristique du site: Terrain agricole



-  Limite communale
-  Indice cavité
-  Axe de ruissellement



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'activité économique.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'implantation et le volume des nouvelles constructions devront limiter leurs impacts visuels depuis la rue du Général de Gaulle.

Accès et desserte

Les futures constructions seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de desserte internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la parcelle au nord de celui-ci comme indiqué dans le schéma d'aménagement ci-dessous.

Implantation et orientation des constructions

Sans objet.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal des franges du site, particulièrement en bordure est, visible depuis la rue du Général de Gaulle en entrée de ville. Un traitement végétal devra également être réalisé en interface avec l'espace agricole environnant. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux constructions devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur est conditionné aux capacités d'approvisionnement en eau potable de la commune.



OAP SIAMOISIERS - POITREUX



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP SIAMOISIERS - POITREUX
LUNERAY (Commune pole)

Zonage : Ub1

Surface: 0.66ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

L'opération pourra comprendre par ailleurs une part de logements à destination de personnes âgées (logements inclusifs).

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon groupée (avec mitoyenneté).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 22log./ha, soit la production d'une douzaine de logements minimum.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'entrée au site se fera depuis la rue des Siamoisiers et la sortie se fera sur la rue des Poitreux. Les deux accès seront reliés entre eux par une voie traversante à sens unique de circulation.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

L'implantation des nouvelles constructions devra permettre la création d'une placette sur la partie centrale du site.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. Les espaces de gestion des eaux seront localisés au point bas, à l'ouest du site. Cet espace de gestion devra favoriser l'aménagement d'un espace vert avec un traitement paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal des interfaces avec les espaces déjà bâtis. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

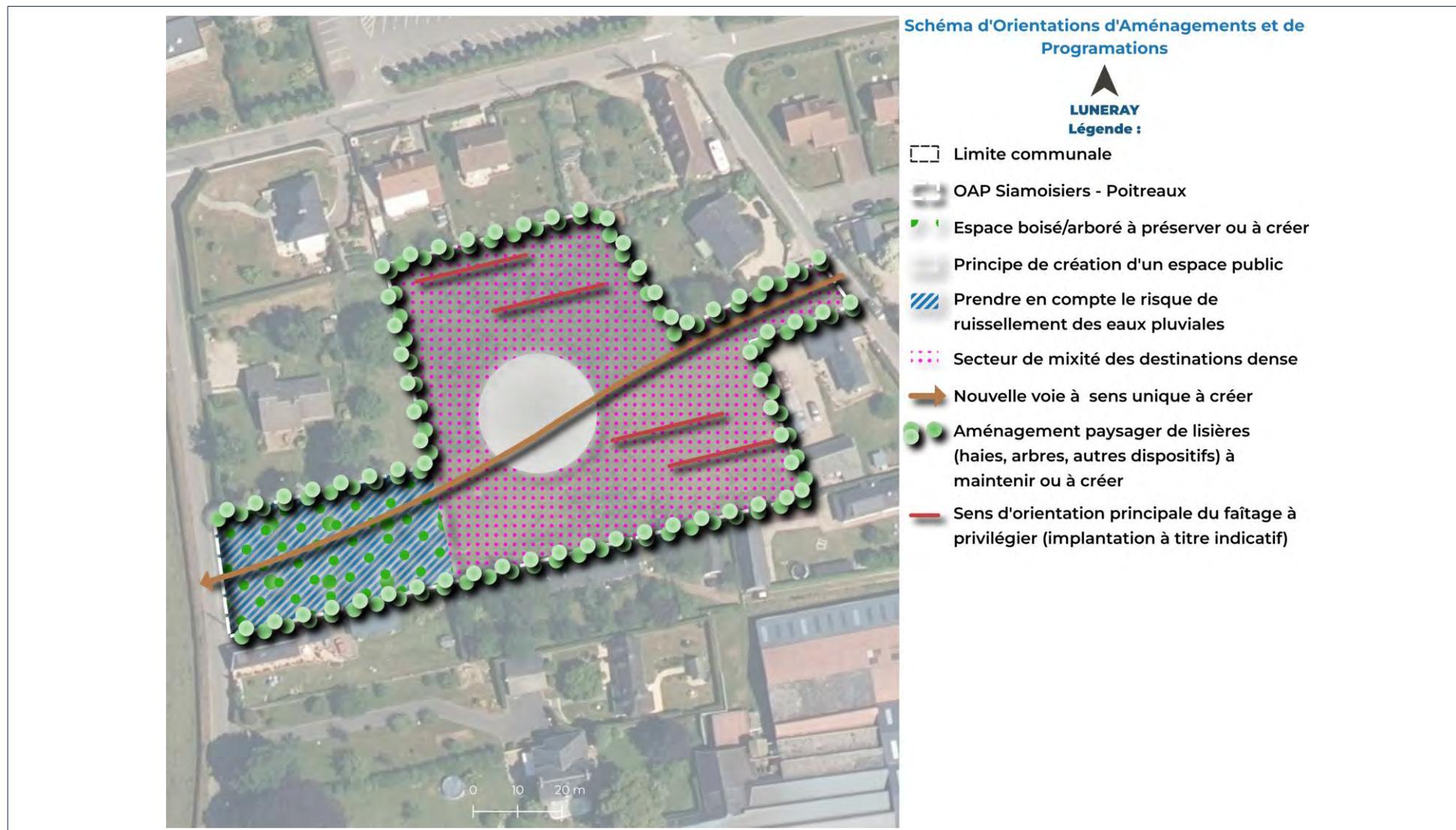
Les arbres existants sur la partie ouest du site sont à préserver.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031 et est conditionné aux capacités d'approvisionnement en eau potable de la commune.



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat et créer des services au nord de la partie est du site.

Modalités d'aménagement

Le site couvert par l'OAP se compose de deux secteurs est et ouest. L'aménagement et l'équipement de chacun de ces deux secteurs feront l'objet d'opérations uniques distinctes.

Mixité fonctionnelle

L'opération menée sur la partie nord-est du site pourra comprendre une part d'habitations et une part de bâtiments à destination de services.

Mixité sociale

L'opération menée sur la partie ouest du site comprendra une part de logements locatifs sociaux.

Formes urbaines et densité

L'opération proposera une mixité de formes urbaines, aux densités variables : logements individuel, logements individuels groupés sur la partie ouest du site et logements intermédiaires, logements en petits collectifs sur la partie est du site.

Toutes les opérations menées sur le site et à destination d'habitat devront respecter une densité bâtie brute minimum de 22log./ha.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès à la partie est se fera depuis le parking existant au nord du site et l'accès à la partie ouest se fera depuis la rue du Clos des dix Acres avec une voie à double sens qui nécessite l'aménagement d'un espace de retournement pour faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

L'urbanisation du site devra préserver la possibilité d'accéder aux parties est et ouest du site.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes. Un recul est attendu sur la limite est du site afin de préserver l'intimité de la villa à l'extérieur de celui-ci.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement qualitatif des franges sud, est et ouest du site. Les haies existantes sur le terrain devront être préservées au mieux. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

Les vues sur la maison remarquable à l'est devront être maintenues, afin de valoriser le patrimoine bâti.

Il est attendu la création d'espaces verts à l'échelle de l'opération afin de maintenir des zones de respirations et d'assurer la qualité paysagère du site.

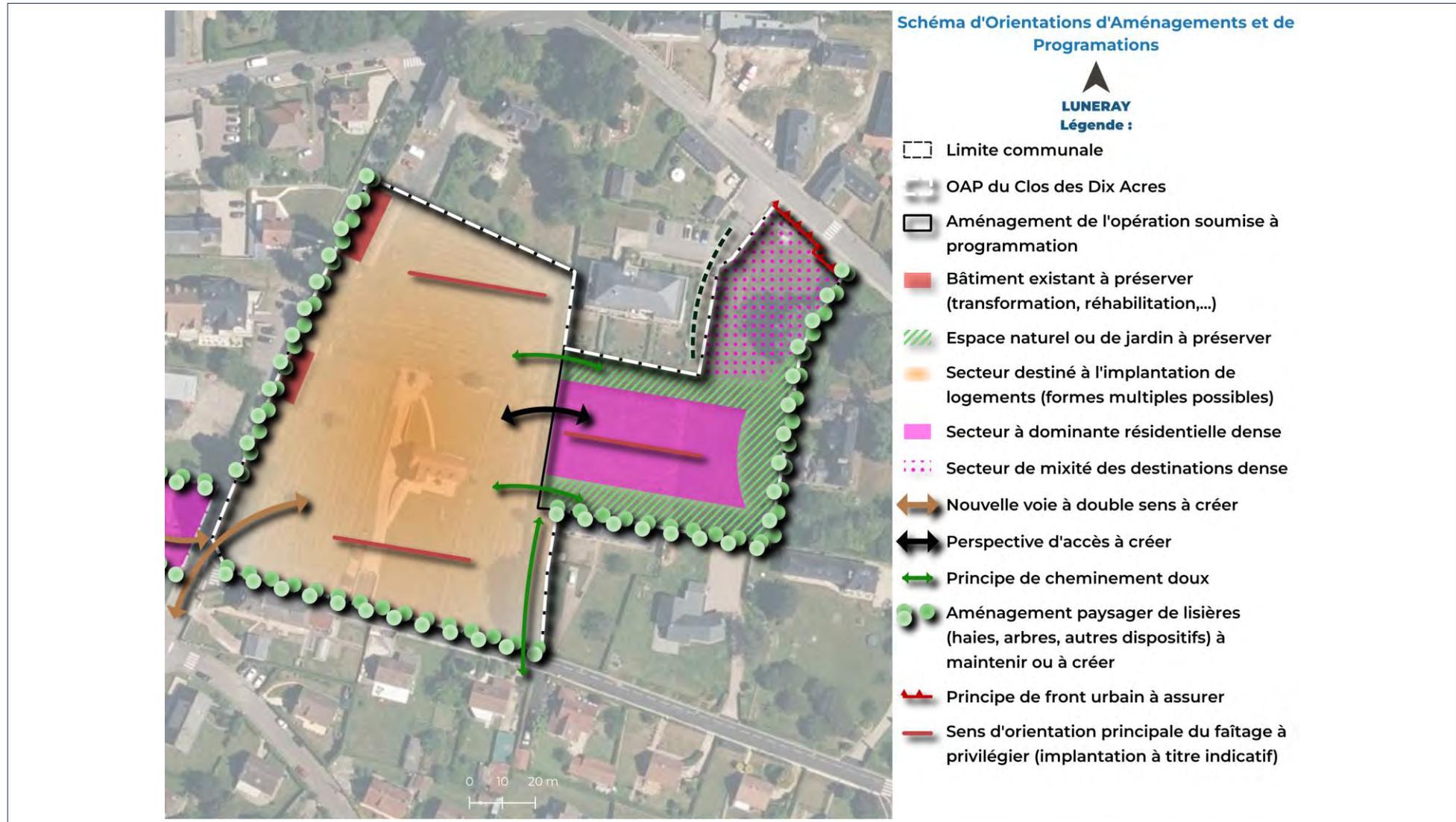
L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031 et est conditionné aux capacités d'approvisionnement en eau potable de la commune.

Les aménagements des parties ouest et est du site pourront se réaliser de façon simultanée et indépendamment l'un de l'autre.



OAP DU STADE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP DU STADE
LUNERAY (Commune pole)

Zonage : AUe

Surface: 2.07ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Indice cavité
-  Réseaux d'eau potable



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'équipement d'intérêt collectif.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet

Formes urbaines et densité

Sans objet.

Accès et desserte

L'accès au site se fera depuis la rue des Siamoisiers situé à l'ouest du site.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- de relier l'ensemble des futures équipements au équipements existants à l'ouest di site.
- de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantation et orientation des constructions

Sans objet.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal des franges du site, en bordure nord, est et sud. Le long de la départementale, la végétation devra être de basse pour des raisons de visibilité.

Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux équipements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Un périmètre de cavité lié à la parcelle agricole voisine couvre environ la moitié du terrain. Cet indice devra être levé pour permettre la réalisation du projet.

Programmation

L'aménagement du secteur pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031 et est conditionné aux capacités d'approvisionnement en eau potable de la commune.

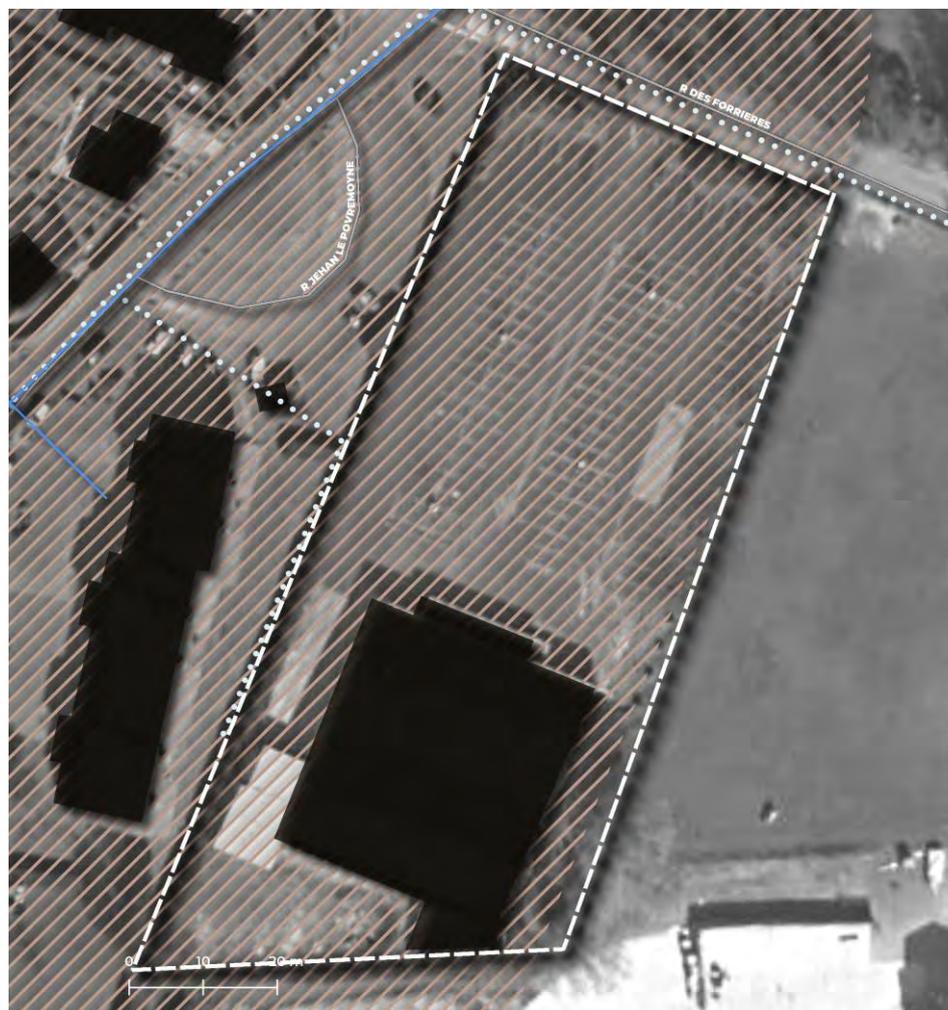


Schéma d'Orientations d'Aménagements et de Programations



- LUNERAY**
Légende :
-  Limite communale
 -  OAP du Stade
 -  Secteur destiné à l'implantation d'équipements
 -  Nouvelle voie à double sens à créer
 -  Principe de cheminement doux
 -  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer

OAP ANCIEN LIDL



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations

▲
ANCIEN LIDL
 LUNERAY (Commune pole)

Caractéristique du site: Ancien commerce



-  Limite communale
-  Batiment
-  Indice cavité
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres, mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 22log./ha.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la rue des Forrières, avec une voie à double sens de circulation qui nécessite d'être accompagnée par un espace de retournement pour faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- de relier l'ensemble des futures constructions à la voie verte au sud du site,
- de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

L'implantation des futures constructions permettra la création d'un front bâti avec jardinets suivant le schéma d'aménagement suivant.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement paysager qualitatif des franges du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité. Les espaces plantés en cœur d'aménagement veilleront à reconstituer un paysage de type verger, afin de s'inscrire dans le paysage local.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

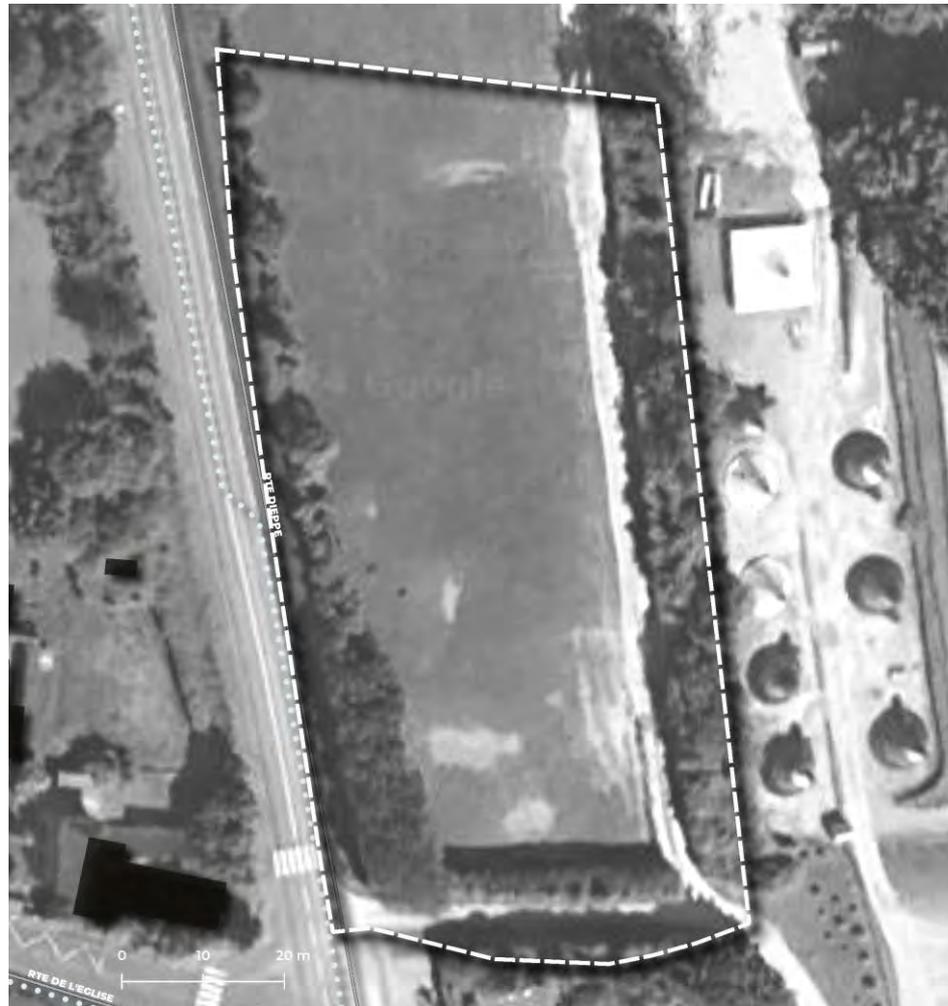
Programmation

L'aménagement du secteur est conditionné aux capacités d'approvisionnement en eau potable de la commune.



MUCHEDENT

OAP ROUTE DE DIEPPE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP ROUTE DE DIEPPE
MUCHEDENT (Commune non pole)

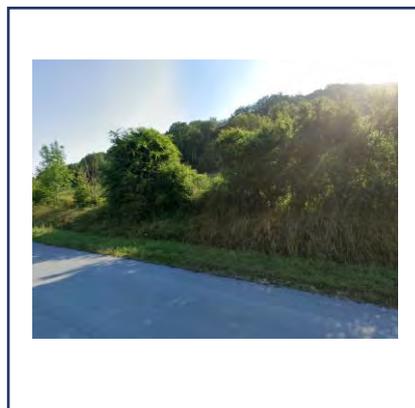
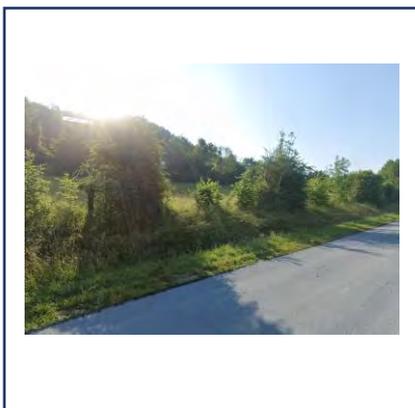
Zonage : AUI

Surface: 0.58ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir uniquement de l'hébergement touristique.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Le site pourra accueillir des constructions dédiées à une activité de restauration à condition que celle-ci soit en lien direct avec l'hébergement proposé.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'implantation et le volume des nouvelles constructions devront permettre de réduire au minimum l'impact visuel depuis la route de Dieppe mais aussi au niveau du grand paysage et des perspectives lointaines.

L'hébergement proposé devra être limité à un niveau d'habitation au maximum.

Accès et desserte

L'accès aux constructions ne pourra se faire que depuis les voies existantes et internes au site. Aucun nouvel accès depuis la route de Dieppe ne pourra être créé.

Le projet devra permettre un emplacement dédié au stationnement des usagers des hébergements créés de façon à ne pas empiéter sur l'espace public.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions devront s'implanter de façon à s'adapter à la topographie du site.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchés drainantes, espaces verts en creux...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation du changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

La récupération totale ou partielle des eaux de pluie pour des usages extérieurs est obligatoire. La récupération des eaux de toitures pour des usages intérieurs est fortement recommandée.

Traitement paysager et architectural

Les haies à l'est, au sud et à l'ouest du site sont à préserver. Une haie d'essences locales mélangées devra être créée sur la frange nord du site de l'OAP.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétation du site et le développement de la biodiversité. L'utilisation de matériaux perméables est recommandée sur les espaces qui s'y prêtent ; les espaces extérieurs et les accès devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Une conception différenciée des espaces verts sera adoptée, afin de réduire les besoins en entretien : pas plus d'un ou deux fauchages annuels, pas de traitements chimiques, etc...

Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments. Les ouvrages techniques (climatisation, panneaux solaires, groupes d'extraction d'air, etc.) devront faire l'objet d'un traitement architectural visant à les intégrer à la volumétrie et à limiter leur perceptibilité depuis les espaces accessibles au public. Au vu de la visibilité du site depuis les hauteurs du Parc Canadien, il est préférable, en cas de toiture terrasse, d'avoir recours à une végétalisation qualitative de celle-ci.

Il est à noter que le secteur couvert par l'OAP se trouve dans le périmètre de l'église de Muchedent qui est classée monument historique.

Programmation

Sans objet.



Schéma d'Orientations d'Aménagements et de Programations



-  Limite communale
-  Secteur de mixité des destinations
-  Nouvelle voie à créer
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer
-  Limiter l'impact visuel des futures constructions depuis la route de Dieppe
-  Accès interdit depuis la route de Dieppe

OUVILLE-LA-RIVIERE

OAP DU STADE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP DU STADE

OUVILLE-LA-RIVIERE (Commune non pole)

Zonage : Ub1

Surface: 1.46ha

Caractéristique du site: Terrain de foot



-  Limite communale
-  Batiment
-  Axe de ruissellement
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat et créer de l'équipement d'intérêt collectif.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

L'opération comprendra une part d'habitation et une part d'équipement d'intérêt collectif.

Mixité sociale

L'opération comprendra des logements locatifs sociaux représentant au moins 90% de l'ensemble du programme de logements, dont une partie des logements sera dédiée aux personnes âgées (ex : habitat inclusif).

Formes urbaines et densité

L'opération proposera une mixité de formes urbaines, aux densités variables : logements individuel, logements individuels groupés, logements intermédiaires, logements en petits collectifs

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 22log./ha, soit la production de 25 logements minimums.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis l'avenue Jacques Masselin, avec une voie à double sens de circulation qui devra faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- de relier l'ensemble des futures constructions à la voie verte existante à l'est du site, ainsi qu'aux futurs équipements d'intérêt collectif,
- de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les nouvelles constructions devront s'implanter de façon à pouvoir laisser place à la création d'un espace partagé commun aux habitants du secteur.

L'implantation des nouvelles constructions à destination de logements sociaux devra se faire suivant le schéma d'aménagement ci-dessous.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. Un axe de ruissellement a été identifié, traversant d'est en ouest le site. Cet axe n'est pas inscrit au PPRI de la Vallée de la Saône, encore en cours. Un axe de ruissellement est également présent sur la voie verte, en dehors de l'emprise du site.

En lien avec cette problématique, les revêtements des futures liaisons douces connectant les constructions à la voie verte, devront être perméables afin d'infiltrer au mieux, les éventuels ruissellements présents à l'est du site, sur la voie verte.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Afin de limiter le ruissellement sur le site, il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales.

Traitement paysager et architectural

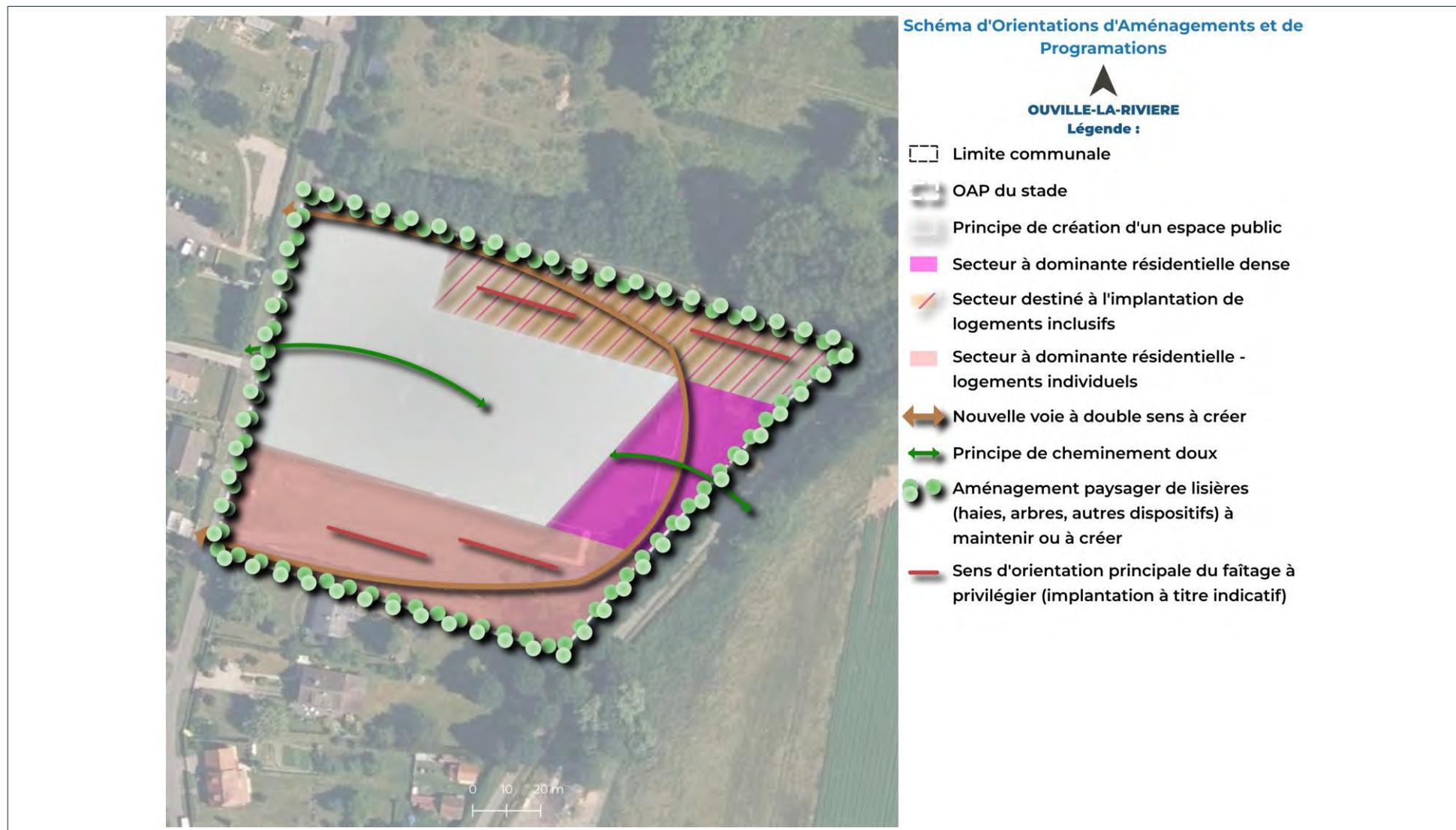
Il est attendu un traitement végétal sur la frange est afin de renforcer la végétation déjà existante et permettre une intégration dans le paysage, des nouvelles constructions. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...). Les franges nord, ouest et sud, déjà végétalisées, sont à maintenir afin de permettre l'intégration paysagère du site. Le maintien et le renforcement de ces franges sont également essentielles, pour leur rôle hydraulique, afin de limiter le ruissellement.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité. Compte tenu des modalités d'aménagement du site et de la volonté de mixité social et d'habitat inclusif, il est attendu de créer des espaces verts communs et de favoriser un traitement paysager qualitatif.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.



QUIBERVILLE

OAP ANCIENNE FERME DU BOURG



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



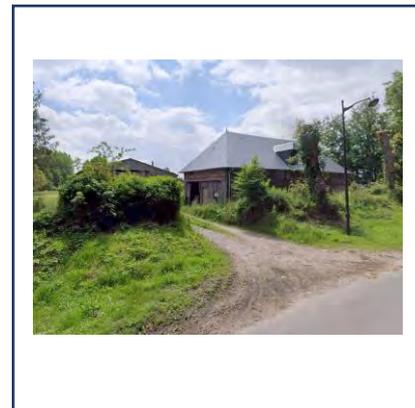
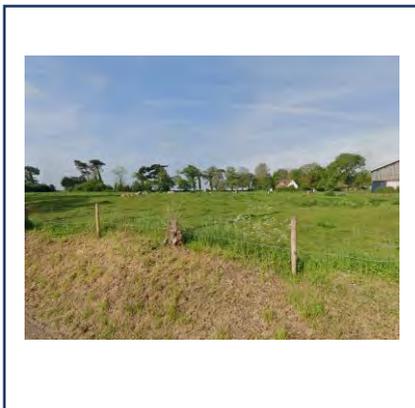
OAP ANCIENNE FERME DU BOURG
QUIBERVILLE (Commune non pole)

Zonage : AUup

Surface: 2.72ha



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Comme indiqué au schéma d'aménagement suivant :

- la partie nord du site occupée par le corps de ferme a vocation à être préservée de façon à conserver l'identité du cœur de village ;
- le grand hangar situé au centre de la parcelle devra être démoli, afin de permettre une reconstitution complète de l'îlot ;
- les autres constructions anciennes de qualité présentes dans la « cour de ferme » seront réhabilitées et mises en valeur ;
- la partie sud du site a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'opérations multiples.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

L'opération pourra comprendre par ailleurs une part de logements locatifs sociaux représentant un minimum de 20% de l'ensemble du programme de logements.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres.

L'opération menée sur le secteur dédié à la création d'habitat (voir schéma d'aménagement suivant) devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la rue des Champs et la rue des Cents Acres, liés entre eux par une voie traversante à double sens de circulation. Un espace public sera aménagé en cœur de site afin de créer un lieu d'articulation urbaine. Cet espace devra notamment permettre le retournement pour faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- de relier la rue des Cents Acres et la place de la Mairie à la rue du Vieux Puits ;
- de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe nord-ouest / sud-est. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud-ouest et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

L'implantation des constructions devra permettre de créer un front bâti homogène le long des rues des Champs et des Cents Acres, avec un recul d'environ 15m par rapport à la limite de l'emprise publique.

Gestion hydraulique

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

Les projets devront respecter les prescriptions édictées par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales en vigueur sur Quiberville.

Traitement paysager et architectural

L'espace public en cœur de site sera paysagé par des plantations arbustives et buissonnantes composées d'espèces locales et agrémenté de mobilier favorisant l'appropriation du lieu par les habitants (ex : banc, abri, jeux pour enfants, ...).

Les talus plantés existants en périphérie de la zone seront conservés, et au besoin confortés (arbres d'essences locales de moyen ou de grand développement).

Un nouveau talus sera planté d'arbres d'essences locales de moyen ou de grand développement entre la « cour de ferme » (en vert) et le secteur de logements (en orange).

Les nouveaux logements devront respecter un recul par rapport aux talus plantés existants ou à créer :

- 15m de recul, mesuré par rapport à l'alignement de la rue des Cent Acres et de la rue des Champs ;
- 15m de recul mesuré par rapport à l'axe du talus délimitant la « cour de ferme ».

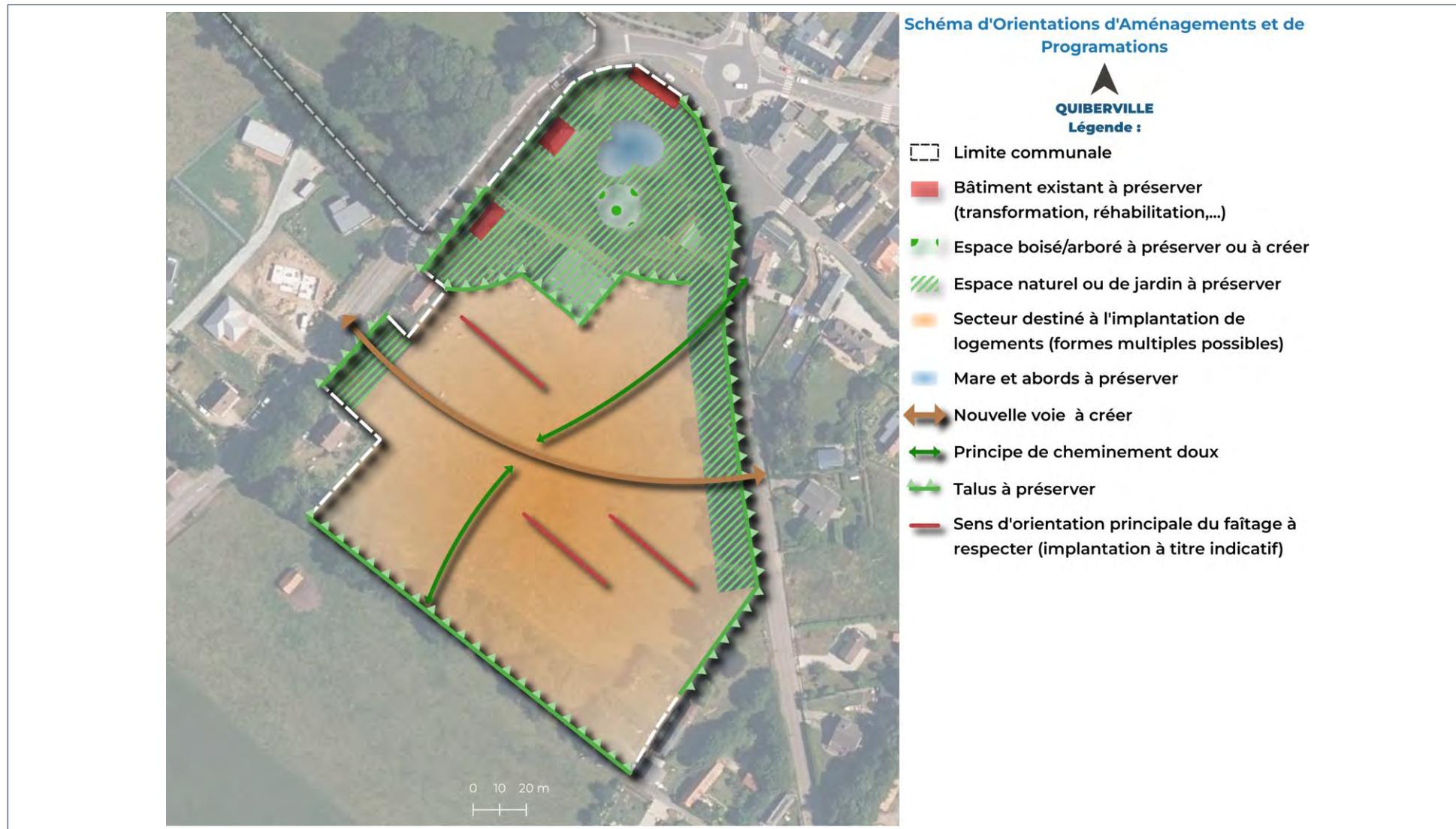
Au moins 10% de la surface de la zone (soit 2 720 m²) sera traité en espaces verts (les aménagements d'hydraulique douce sont considérés comme des espaces verts).

Les essences des végétaux composant ces espaces verts des opérations d'aménagement devront contribuer à la diversité biologique (par exemple en employant des espèces végétales conservatoires).

Une conception différenciée sera adoptée, afin de réduire les besoins en entretien : pas plus d'un ou deux fauchages annuels, pas de traitement chimique, etc.

Programmation

L'aménagement du site n'est soumis à aucune programmation particulière.



OAP RUE DES VERGERS



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP RUE DES VERGERS
QUIBERVILLE (Commune non pole)

Zonage : AUp

Surface : 1.99ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Indice cavité
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat pour des raisons de relocalisation de logements implantés sur le littoral et soumis à un risque avéré d'éboulement de falaises et de retrait du trait de côte.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

L'aménagement du site pourra comprendre une part de logements sociaux.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la rue du Lutin et la rue des Vergers, liés entre eux par une voie traversante à double sens de circulation.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe nord-ouest / sud-est. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud-ouest et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. Les projets devront respecter les prescriptions édictées par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales en vigueur sur Quiberville.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu la préservation des talus qui délimitent la parcelle au nord et au sud. Un traitement végétal pourra également être appliqué sur les limites est et ouest. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

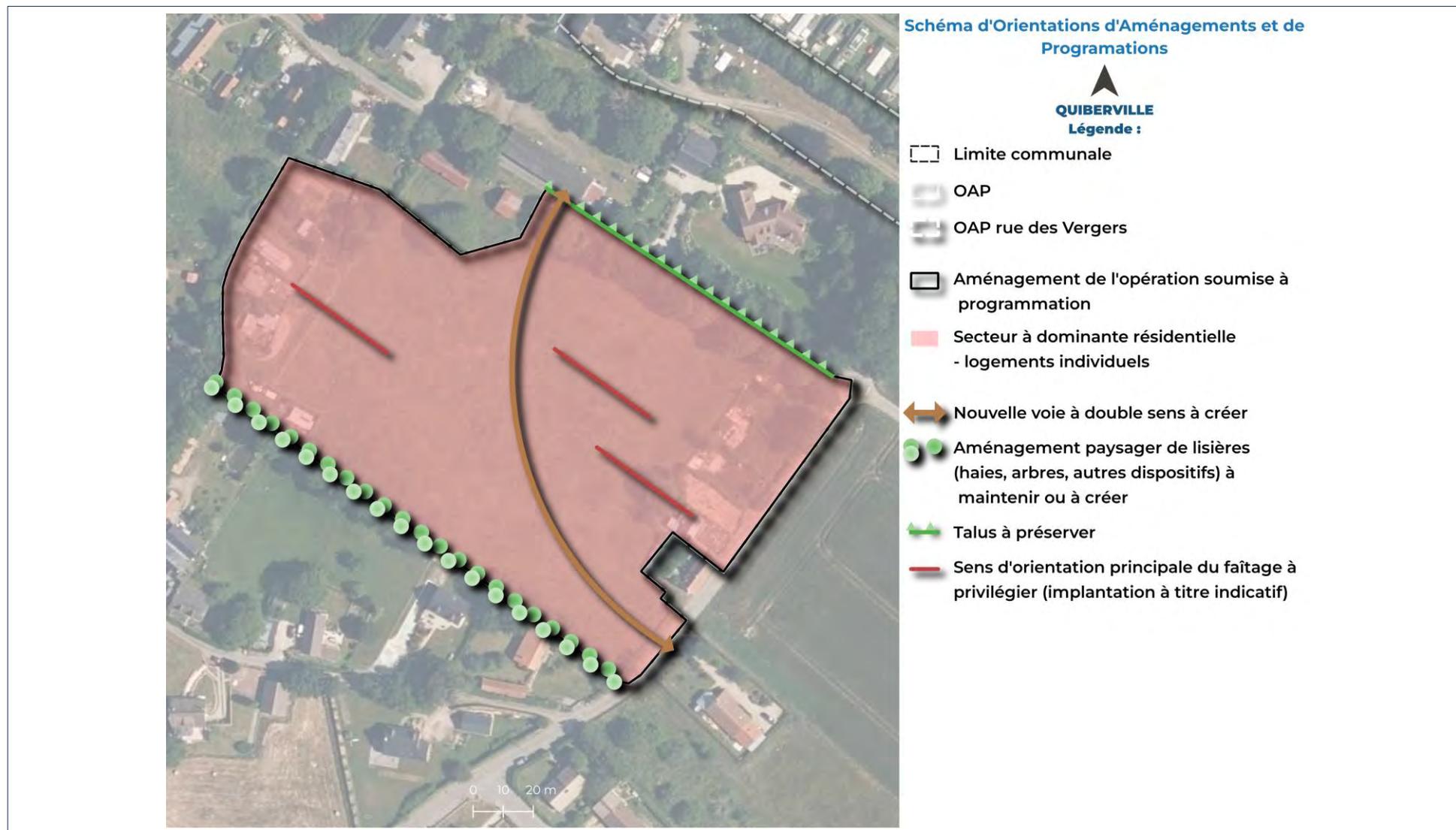
L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

La typologie du bâti devra reprendre les éléments caractéristiques architecturaux du pays de Caux afin de s'intégrer au bâti environnant (aspect brique, toiture, ...).

Programmation

L'aménagement du site pourra être entrepris dès lors que la décision de relocalisation des habitations les plus exposées au risque d'éboulement de falaises aura été prise par les autorités publiques compétentes.



OAP PATRIMONIALES



Situation : La présente orientation correspond aux châteaux et au manoir à préserver.

Iconographie



Principe général de l'urbanisation de la zone

Les travaux réalisés à l'intérieur ces zones protégées devront être réalisés dans le respect des prescriptions ci-dessous, destinées à conserver l'intégrité et la qualité de ces espaces de grande valeur patrimoniale.

Schéma d'aménagement

Voir la dernière page du document.

Desserte de la zone

Aucun nouvel accès aux secteurs ne sera toléré ; les accès existants à chaque secteur seront réutilisés en cas de nouvelle construction.



Parcs

La végétation existante composant les parcs et les haies d'enceinte sera conservée. Les arbres morts ou malades seront remplacés par des arbres d'essences équivalentes.



Murets

Les murets existants seront conservés. En cas de reconstruction ou d'extension, on utilisera les mêmes matériaux (brique et silex).



Constructions nouvelles

Les éventuelles constructions nouvelles seront implantées à l'écart de la végétation composant les parcs et les haies d'enceinte (recul minimal de 20m), et en dehors des cônes de vue.





OAP TRANSVERSALE - STATIONNEMENT ET CIRCULATIONS DOUCES A QUIBERVILLE-SUR-MER



Situation : La présente orientation s'applique à l'emprise délimitée en violet.

Iconographie



Le parking vert et le parking en dur

Principe général de l'urbanisation de la zone

Dans le cadre du projet territorial de la basse vallée de la Saône, le front de mer est appelé à être profondément remanié.

De nombreux emplacements de stationnement historiquement disponibles le long du front de mer devant disparaître, il est nécessaire de reconfigurer l'ensemble de l'offre de stationnement de la station balnéaire de Quiberville pour conserver un fonctionnement fluide et une bonne attractivité.

Cette reconfiguration de l'offre de stationnement doit être menée de front avec une politique de déplacements doux, en lien avec les équipements communaux et les points d'intérêt présents sur le territoire.

Parking en dur

L'actuel parking pour camping-car sera transformé en parking pour les véhicules légers, en lien direct avec le front de mer (après traversée du parvis).



Ce parking pourra offrir entre 100 et 150 places de stationnement, régulièrement recoupées par des haies vives traditionnelles afin d'en limiter l'importance (essences locales à feuillage persistant ou marcescent : houx, hêtre, charme).

Parking vert

Le parking vert est une aire de stationnement naturelle existante, offrant une grande capacité d'accueil des véhicules dans un cadre événementiel (quasiment un millier de véhicules).



Le parking vert devra conserver un aménagement de type naturel :

- Pas de terrassement modifiant le terrain naturel ;
- Pas de béton, enrobé ou autre revêtement imperméabilisé ;
- Signalétique en bois ;
- Utilisation d'essences végétales hygrophiles¹ :
 - Acer campestre : érable champêtre
 - Acer pseudoplatanus : sycomore
 - Alnus glutinosa : aulne glutineux, a. noir, verne
 - Betula pendula : bouleau verruqueux, b. blanc
 - Carpinus betulus : charme
 - Cornus sanguinea : cornouiller sanguin
 - Corylus avellana : noisetier, coudrier
 - Crataegus laevigata : épine blanche
 - Crataegus monogyna : aubépine à un style
 - Euonymus europea : fusain d'Europe, bonnet de prêtre
 - Fraxinus excelsior : frêne élevé
 - Prunus avium : merisier
 - Prunus spinosa : prunellier, épine noire
 - Quercus robur : chêne pédonculé
 - Ribes rubrum : groseillier à grappes
 - Rosa canina : églantier
 - Salix alba : saule blanc
 - Salix caprea : saule marsault
 - Salix sp. : saules buissonnants divers
 - Sambucus nigra : sureau noir
 - Sorbus aucuparia : sorbier des oiseleurs
 - Tilia cordata : tilleul à petites feuilles
 - Tilia intermedia : tilleul commun
 - Ulmus minor : orme champêtre, cultivars résistants à la graphiose
 - Viburnum opulus : viorne obier, boule de neige

¹ On désigne par le terme d'hygrophytes toutes les plantes qui poussent en milieux humides mais, selon leur niveau d'adaptation, celles-ci se distribuent selon des gradients d'humidité et/ou de salinité. En France, on distingue ainsi les hydrophytes, toujours immergées ou affleurant à la surface de l'eau (cératophylles, potamots, nénuphars, élodées,

lentilles d'eau...) et les amphiphytes qui poussent à la limite terre-eau et sont adaptées aux deux environnements ; ce groupe inclut les hélrophytes qui sont enracinées au fond de l'eau et dont les parties aériennes sont émergentes.

Parking camping-cars

Le secteur « ouest » du camping municipal de Quiberville sera réaménagé pour l'accueil de camping-cars à proximité du littoral (environ 25 emplacements conservés).

La partie « est » est vouée à être démantelée et à retrouver un caractère naturel dans le cadre du projet territorial de la basse vallée de la Saône.



Parvis

L'espace « parvis » est composé de l'actuel parvis du front de mer, des terrains de tennis et d'un espace libre engazonné.

Cet espace libre pourrait devenir un espace public paysager et urbain, ou à vocation sport / loisir / tourisme, dans le prolongement du parvis actuel, mais en conservant sa qualité de percée visuelle entre le front de mer et les terres.

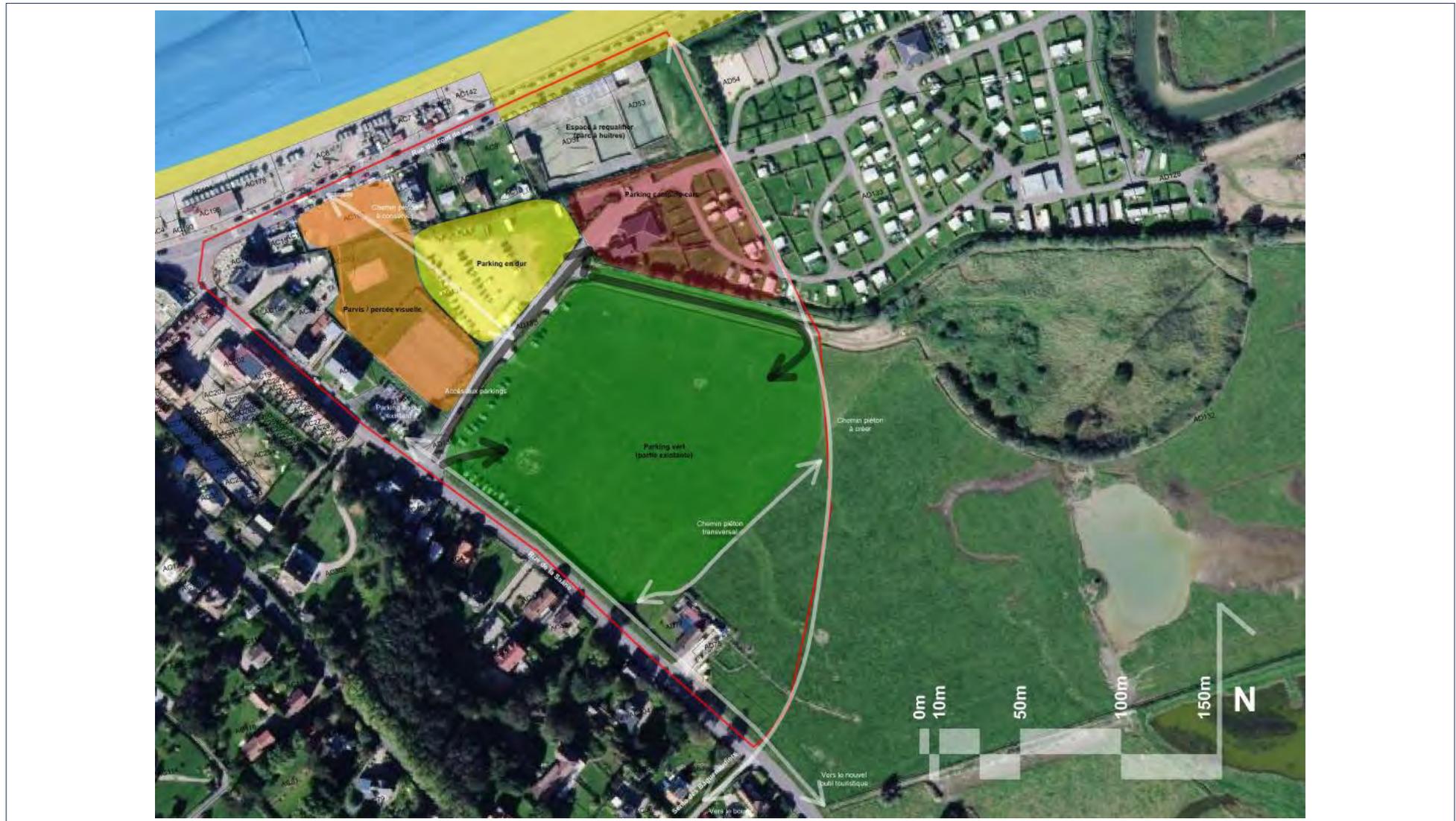


Voies douces

La continuité de cheminement piéton à travers le parvis et la zone « parking en dur » doit être conservée.

Un nouveau cheminement piéton sera créé entre la rue de la Saône (en face de la sente des Baguenaudiers) et la rue du front de mer (à l'ouest du parc à huîtres). La conception et le choix des matériaux permettront la circulation des PMR, et l'ouvrage sera agrémenté de mobiliers et/ou de postes d'observation permettant la découverte touristique.

Remarque : ces projets devront être conçus de manière à être compatibles avec la prise en compte des risques naturels (notamment la submersion marine en front de mer).



ROYVILLE

OAP DU STADE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP DU STADE

ROYVILLE (Commune non pole)

Zonage : Ub1

Surface : 1.39ha

Caractéristique du site: Terrain de foot plus utilisé



-  Limite communale
-  Batiment
-  Indice cavité
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat et de l'équipement d'intérêt collectif.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site pourra se faire à travers plusieurs opérations uniques au phasage différent.

Mixité fonctionnelle

L'opération pourra comprendre une part d'habitation et une part d'équipement d'intérêt collectif.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres.

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par la rue de la Mare de Clermont ainsi que par le chemin qui se situe à l'ouest du site.

Les futurs équipements seront desservis par le chemin à l'ouest du site.

La servitude pour le passage d'engins agricoles à l'ouest du site doit être conservée.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

A l'ouest du terrain, un alignement d'arbres de hauts jets sera à préserver. Il conviendra de maintenir un entretien de cet alignement d'arbres afin de préserver l'accessibilité le long de la voirie agricole sur le secteur de projet

Une haie dense de conifères (thuyas) marque la séparation entre la partie est et ouest de l'OAP. Cette haie dense monospécifique présente peu d'intérêts d'un point de vue biodiversité.

Il est attendu un traitement végétal sur les franges nord, sud et est du terrain afin d'assurer la transition avec les parcelles agricoles environnantes. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements et aux équipements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Deux périmètres liés à des indices de cavités sur la parcelle agricole voisine couvrent en partie l'ouest du terrain. Ces indices devront être levés pour permettre la réalisation du projet.

Programmation

L'aménagement du secteur pourra s'effectuer en plusieurs phases distinctes qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



SAINT-DENIS-D'ACLON

OAP RUE DU SAULE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP RUE DU SAULE

SAINT-DENIS-D'ACLON (Commune non pole)

Zonage : Ub1

Surface: 0.33ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Indice cavité
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site peut faire l'objet d'opérations multiples.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site pourra s'implanter de façon individuelle, en lots libres mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté).

Toutes opérations menées sur le site (qu'elles soient uniques ou multiples) devront respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies par une voie de desserte et un accès mutualisé interne à l'opération.

L'accès au site depuis la rue du Saule devra faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront en continuité des habitations existantes au nord du site de façon à avoir une cohérence et harmonie architecturale avec l'existant.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. En lien avec la topographie du terrain, un aménagement paysager pour recevoir les eaux pluviales sera créé au point bas du terrain, en frange est du site, au niveau du talus.

La gestion des eaux pluviales s'effectuera via la voirie interne avec la création de noues et bandes enherbés. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal sur les franges est et ouest afin de créer une interface avec les espaces déjà bâtis. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...). Le talus sur la frange sud sera à conserver, à la fois pour un aspect paysager mais aussi pour limiter les potentiels ruissellements sur la voirie et les habitations à l'est de la rue du Saule.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur ne pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



SAINT-DENIS-SUR-SCIE

OAP ROUTE D'ORDEMARE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP ROUTE D'ORDEMARE
SAINT-DENIS-SUR-SCIE (Commune non pole)

Zonage : Ub1

Surface : 0,41ha

Caractéristique du site: Pature, assainissement non collectif, sol argileux



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres.

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha, soit la production d'environ quatre à cinq logements minimums.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera par l'aménagement d'une contre-allée en sens unique qui longera la route d'Ordemare depuis la partie nord du site visant à faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les nouvelles constructions devront s'implanter de façon à laisser place à la création d'espaces de jardin sur les pourtours est et sud du site.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Un axe de ruissellement canalisé est présent en bordure nord (hors site), il est attendu de porter une attention aux abords de cet axe afin de ne pas aggraver le risque.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement qualitatif des franges du site au nord et sud. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

Un talus planté est présent à l'ouest, le long de la route d'Ordemare. Sa préservation et sa restauration sont attendues.

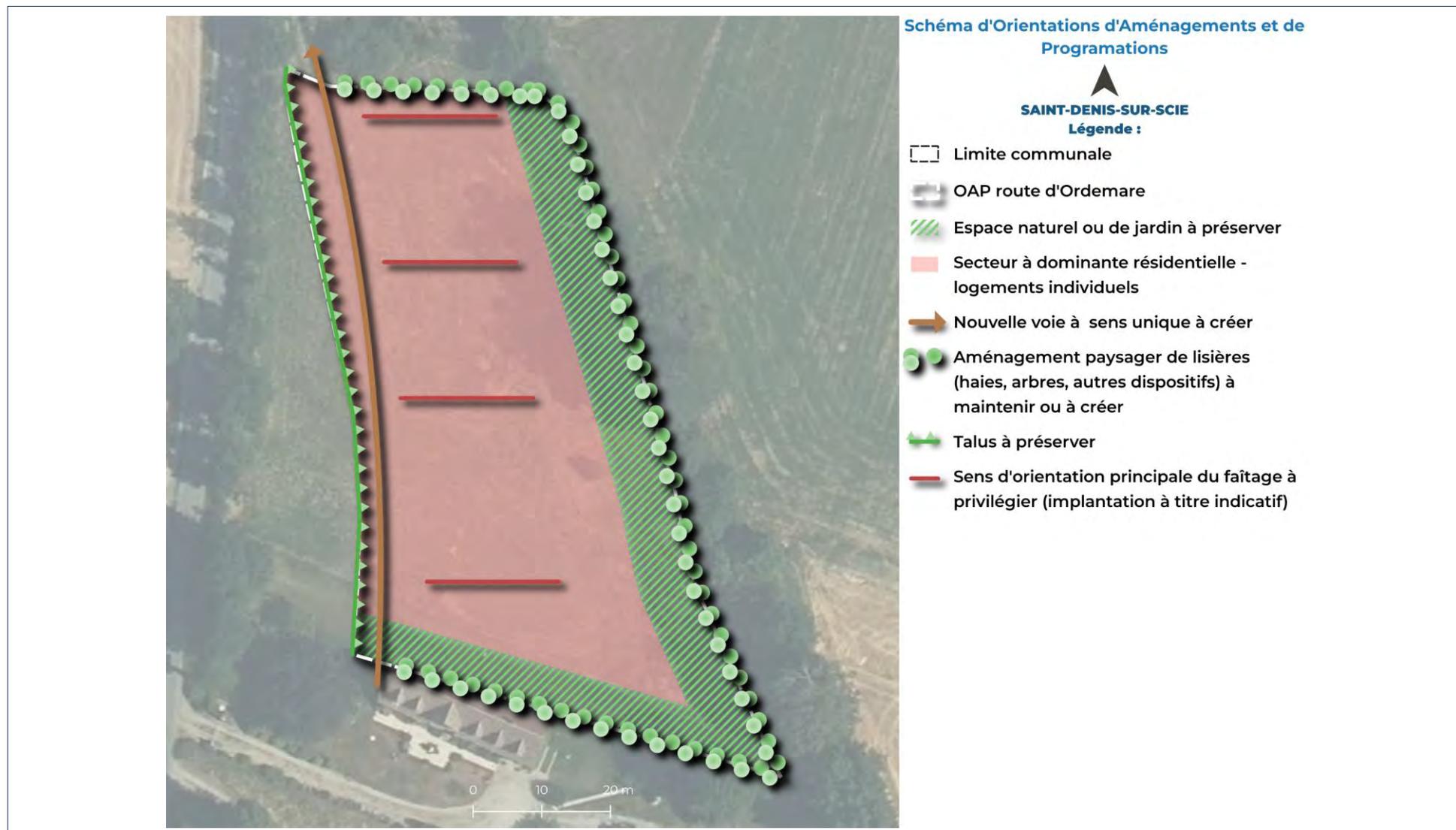
Les alignements boisés en frange est du site sont à préserver pour assurer la transition avec les espaces agricoles.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur ne pourra être effectué qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



SAINT-GERMAIN-D'ETABLES

OAP ROUTE DE TORCY



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations

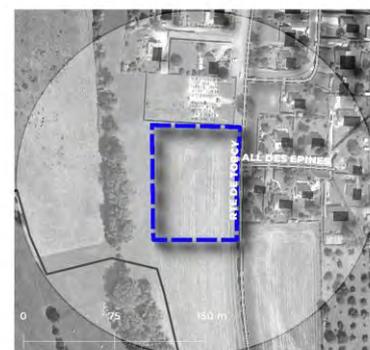


OAP ROUTE DE TORCY
SAINT-GERMAIN-D'ÉTABLES (Commune non pole)

Zonage : AUb1

Surface: 0.66ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'opérations multiples.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

L'opération pourra comprendre par ailleurs une part de logements locatifs sociaux.

Formes urbaines et densité

L'opération se composera de logements individuels groupés (intermédiaires) et devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la route de Torcy, avec une voie à double sens qui devra faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

Implantation et orientation des constructions

L'implantation des constructions devra permettre une orientation des façades principales tournées vers la route de Torcy et la création d'un front bâti marquant l'entrée de village. Cette implantation devra par ailleurs favoriser l'usage du bioclimatisme et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. Les espaces de gestion des eaux seront localisés au point bas, à l'ouest du site. Cet espace de gestion devra favoriser l'aménagement d'un espace vert public.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal de la frange sud du site. Cet espace végétalisé permettra une transition douce avec les prairies attenantes. Cet espace planté intégrera une diversité d'essences locales et de strates (prairie, végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

Le mur du cimetière en frange nord est à préserver.

La frange boisée en bordure ouest du site, est à préserver voire à restaurer.

Une vue sur la vallée de la Varenne est à préserver. Les espaces verts permettant la gestion des eaux pluviales en partie basse du site pourront être utiles à cette valorisation paysagère.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



OAP ROUTE DE DIEPPE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP ROUTE DE DIEPPE

SAINT-GERMAIN-D'ETABLES (Commune non pole)

Zonage : AUb1

Surface: 1.41ha

Caractéristique du site: Terrain agricole



-  Limite communale
-  Batiment
-  Axe de ruissellement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

L'opération comprendra par ailleurs une part de logements locatifs sociaux.

Formes urbaines et densité

L'opération proposera une mixité de formes urbaines, aux densités variables : logements individuel, logements individuels groupés, logements intermédiaires.

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis le lotissement existant côté sud et la route de Dieppe, avec une voie à double sens de circulation.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

L'implantation des constructions devra permettre de conserver des ouvertures paysagères et visuelles significatives à la fois en direction du coteau à l'ouest et de la vallée de la Varenne à l'est.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. Les espaces de gestion des eaux seront localisés au nord-est du site, à 30m environ au nord du site de l'OAP. Cet espace de gestion devra favoriser l'aménagement d'un espace vert avec un traitement paysager renforcé en bord de route.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal des franges nord et ouest du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates basses à moyennes (végétations basses, arbustives, ...).

Les enjeux paysagers étant forts (perception depuis la RD154 et le panorama de la Varenne du Bois-Robert), il est attendu une intégration paysagère poussée. Des vues sur la vallée de la Varenne sont à préserver. Les espaces verts permettant la gestion des eaux pluviales en partie basse du site pourront être utiles à cette valorisation paysagère.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.



SAINT-HONORE

OAP DES PEUPLIERS



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP DES PEUPLIERS
SAINT-HONORE (Commune non pole)

Zonage : AUb1

Surface: 0.94ha

Caractéristique du site: Terrain agricole viabilisé, accès depuis rés Clair Soleil et rue Charles Henry d'Ambray



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres.

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha, appliquée sur le secteur après déduction de l'espace dédié à l'accès au site depuis la rue Charles-Henry d'Ambray, soit la production d'une dizaine de logements minimum.

Accès et desserte

Les futures habitations pourront être desservies par une ou plusieurs voies de dessertes mais également par un accès mutualisé internes à l'opération.

L'accès au site pourra se faire par une voie à double sens qui relie la résidence Clair Soleil à la rue Charles-Henry d'Ambray. L'accès sur la partie nord devra respecter une largeur minimale de 12m.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de relier l'ensemble des futures constructions à la résidence les Peupliers.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe sud-ouest / nord-est. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud-est et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les constructions principales devront respecter un recul par rapport à la limite partagée avec l'espace agricole. Les espaces ainsi laissés libres pourront être traités en espaces de jardins, ou bien servir au stationnement des véhicules.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. La voie d'accès au nord devra être accompagné de noues.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement qualitatif des franges du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



OAP RUE DE LA BROCANTE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



**OAP RUE DE LA BROCANTE
SAINT-HONORE (Commune non pole)**

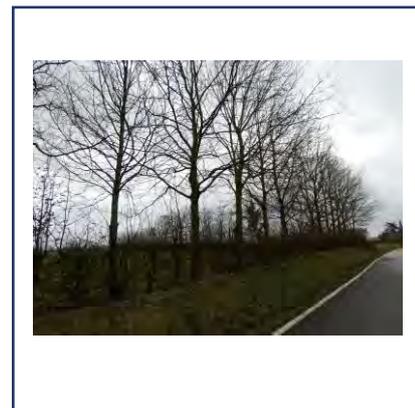
Zonage : AUb1

Surface : 0.36ha

Caractéristique du site: Pature, accès depuis la rue de la Brocante



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site peut faire l'objet d'opérations multiples.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres.

Toutes opérations menées sur le site (qu'elles soient uniques ou multiples) devront respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha, soit la production de 3 logements environ.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la rue de la Brocante, avec la mise en place d'une voirie partagée permettant de desservir chaque habitation créée. Les accès sur la rue de la Brocante seront limités au nombre de deux et devront faire l'objet d'une entrée chartière de 5m de profondeur minimum.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement qualitatif de la frange est du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

Les franges boisées au sud du site et la haie au nord, sont à préserver, les arbres au sud ayant un rôle de brise-vent.

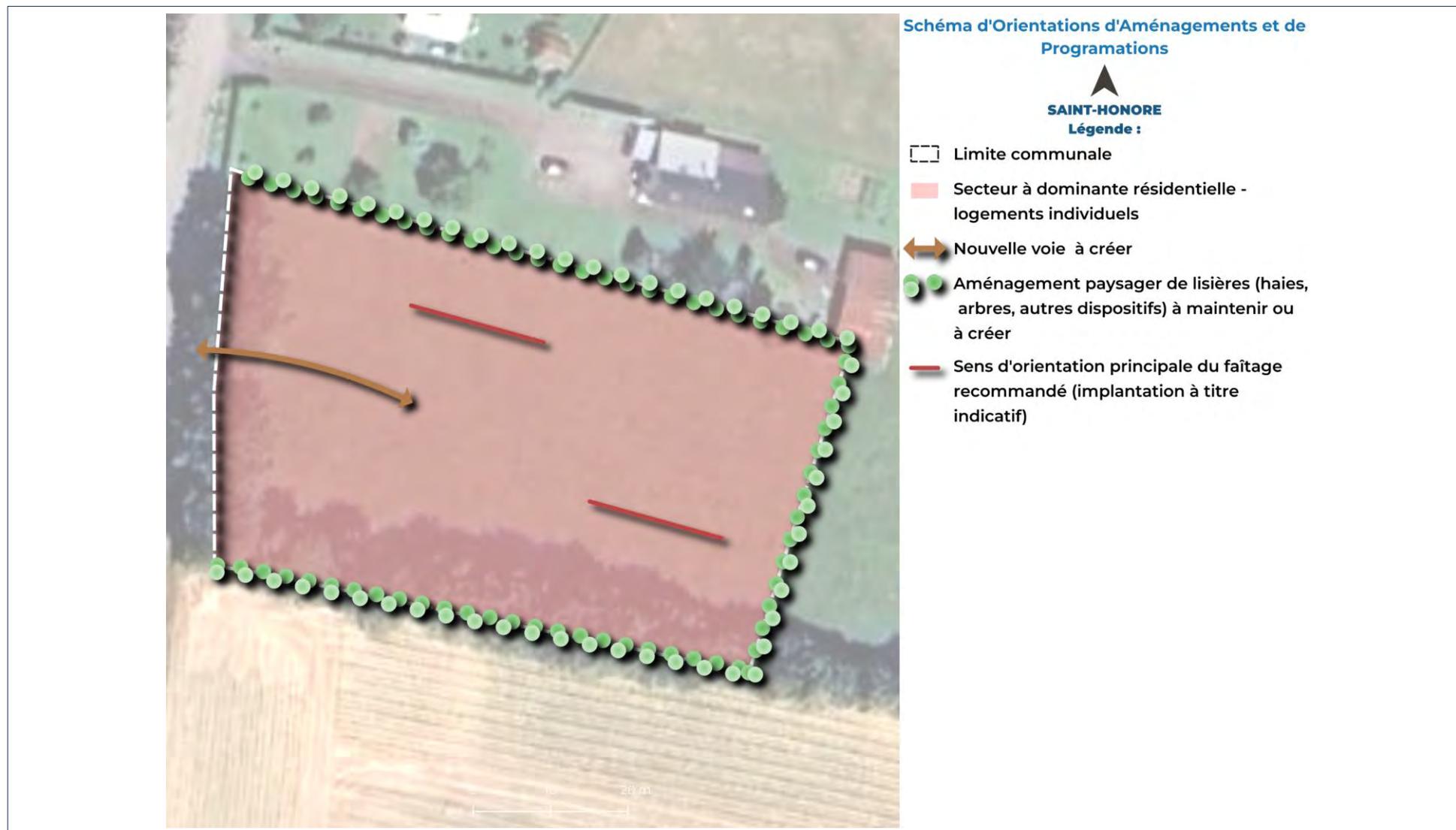
A l'ouest, la frange boisée est à préserver au maximum : les abattages seront limités strict nécessaire pour l'accessibilité au site.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.



SAINT-MACLOU-DE-FOLLEVILLE

OAP ROUTE DE LA GARE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP ROUTE DE LA GARE
 SAINT-MACLOU-DE-FOLLEVILLE (Commune non
 pole)
 Zonage : Ub1

Surface : 0.93

Caractéristique du site: Friche agricole



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

L'opération pourra comprendre une part de logements locatifs sociaux et une part de logements à destination de personnes âgées (ex : habitat inclusif).

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres, mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 25log./ha, soit environ 18 logements minimums.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la route de la Gare, avec une voie à double sens de circulation qui devra faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- de relier l'ensemble des futures constructions à la gare au sud du site,
- de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les nouvelles constructions devront s'implanter avec un recul parallèle à la voie ferrée située à l'est du site, comme indiqué au schéma d'aménagement suivant.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. Le site est situé en zone remontées de nappes, identifiée par le PPRI de la Vallée de la Scie. Les futures constructions devront respecter le règlement du PPRI et celui du PLUi.

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Les techniques d'infiltration des eaux pluviales devront être compatibles avec le risque de remontée de nappes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal sur les franges nord et sud afin de créer une interface avec les entreprises présentes au nord du site et avec la gare au sud. L'alignement boisé situé en frange ouest, le long de la départementale 57, est à conserver. La végétalisation présente le long de la voie ferrée, sur la frange est, est à préserver et à renforcer. L'objectif est de favoriser une intégration paysagère et de créer une interface avec la voie ferrée, tout en limitant les nuisances sonores que cette infrastructure peut engendrer.

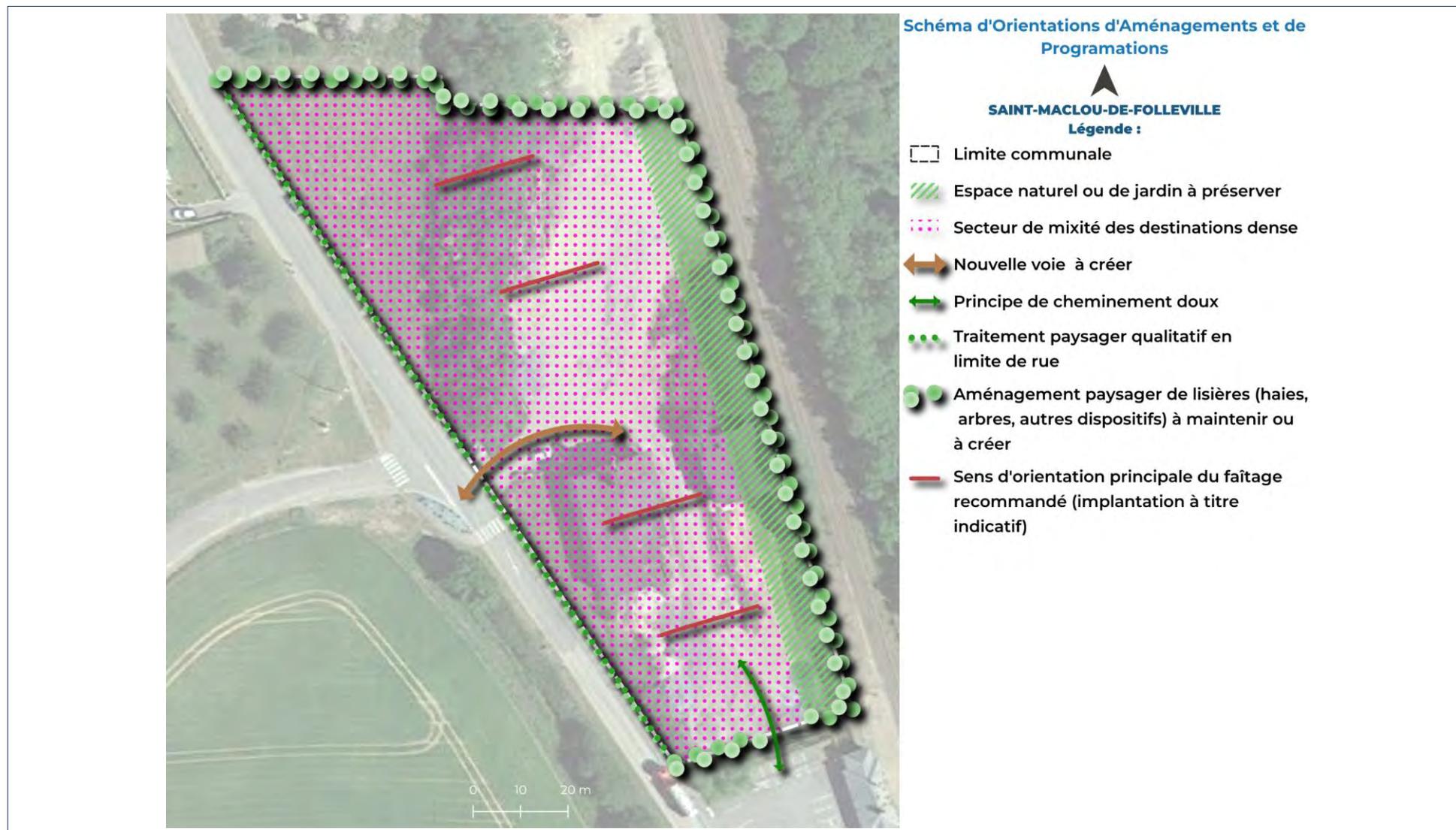
Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

Le site est aujourd'hui une friche industrielle déjà imperméabilisée. Le projet constitue une opportunité pour désimperméabiliser les sols afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité. Compte tenu des modalités d'aménagement du site et de la volonté de mixité social et d'habitat inclusif, il est attendu de créer des espaces verts communs et de favoriser un traitement paysager qualitatif. Les futurs stationnements devront être perméables.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.



SAINT-OUEN-LE-MAUGER

OAP ROUTE DU MANOIR DE LESTANVILLE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations

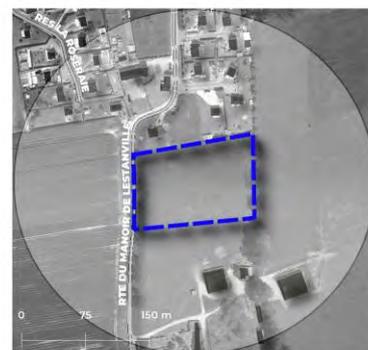


OAP ROUTE DU MANOIR DE LESTANVILLE
SAINT-OUEN-LE-MAUGER (Commune non pole)

Zonage : AUb1

Surface: 1.32ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat et de l'équipements d'intérêt collectif.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

L'opération comprendra une part d'habitation et une part d'équipements d'intérêt collectif (ex : crèche).

Mixité sociale

L'opération pourra comprendre par ailleurs une part de logements aidés à destination de personnes âgées (ex : logements inclusifs).

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la route du Manoir de Lestanville, avec une voie à double sens qui nécessite l'aménagement d'un espace de retournement pour faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- de relier l'ensemble des futures constructions à la mairie et à l'école au nord du site,
- de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Le terrain est entouré d'un talus arboré. Ce talus sera préservé pour ses qualités paysagères et ses fonctions de brise-vent. Un traitement végétal est attendu sur les franges nord et sud du terrain en interface avec les espaces déjà bâtis et l'espace agricole. La création de ces linéaires se fera sur les mêmes principes que les talus existants afin de recréer un esprit de clos-masure. Sur la frange nord, la charmille devra être privilégiée en plantation sur le talus.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



SAINT-PIERRE-BENOUVILLE

OAP RUE DE LA PLAINE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP RUE DE LA PLAINE
SAINT-PIERRE-BENOUVILLE (Commune non pole)

Zonage : Ub1

Surface: 0.46ha

Caractéristique du site: Pature, friche



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site peut faire l'objet d'opérations multiples.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres.

Toutes opérations menées sur le site (qu'elles soient uniques ou multiples) devront respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha, soit la production de 5 logements environ au total sur le site couvert par l'OAP.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la rue de la Plaine, avec une voie à double sens de circulation qui devra faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

L'accès créé ne devra pas créer plus de sorties sur la rue de la Plaine.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe sud-ouest / nord-est. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud-est et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie et de créer une harmonie architecturale avec les habitations existantes à l'est du site.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu la création d'un traitement végétal sur les franges est, ouest et sud du site, en interface avec les espaces déjà bâtis et la zone d'équipement à venir. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

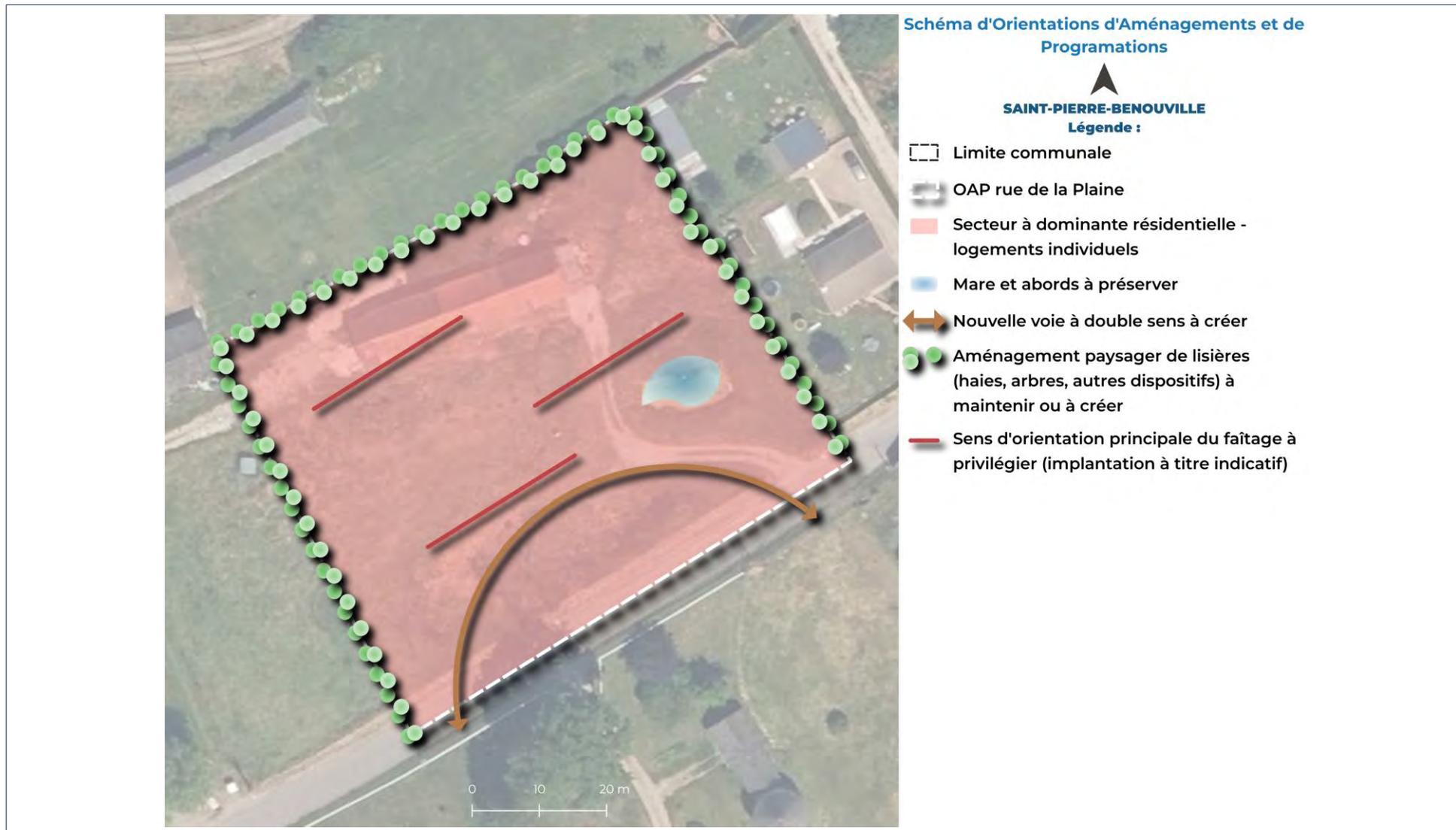
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

La typologie du bâti devra reprendre les éléments caractéristiques architecturaux du pays de Caux afin de s'intégrer au bâti environnant (aspect brique, toiture...)

La mare faisant office de fosse à purin pourra être réhabilitée afin de favoriser la biodiversité et la qualité paysagère du site.

Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.



OAP ROUTE DE LA FORGE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP ROUTE DE LA FORGE
SAINT-PIERRE-BENOUVILLE (Commune non pole)

Zonage : Ub1

Surface : 1.17ha

Caractéristique du site: Corps de ferme en friche



-  Limite communale
-  Batiment
-  Indice cavité
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat et des équipements d'intérêt collectif.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

L'opération menée comprendra une part d'habitation et une part d'équipement d'intérêt collectif.

Mixité sociale

L'opération pourrait comprendre par ailleurs une part de logements locatifs sociaux.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha, soit la production d'une douzaine de logements minimum.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis le chemin des Frênettes et la route de la Forge, reliés entre eux par une voie traversante à sens unique de circulation.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- de relier l'ensemble des futures constructions au chemin des Frênettes,
- de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie. Les nouvelles constructions devront suivre un principe de front de rue en limite de la route de la Forge.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. En lien avec la topographie du terrain, un aménagement paysager pour recevoir les eaux pluviales sera créer au point bas du terrain, au nord-est.

La gestion des eaux pluviales s'effectuera via la voirie interne avec la création de noues. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

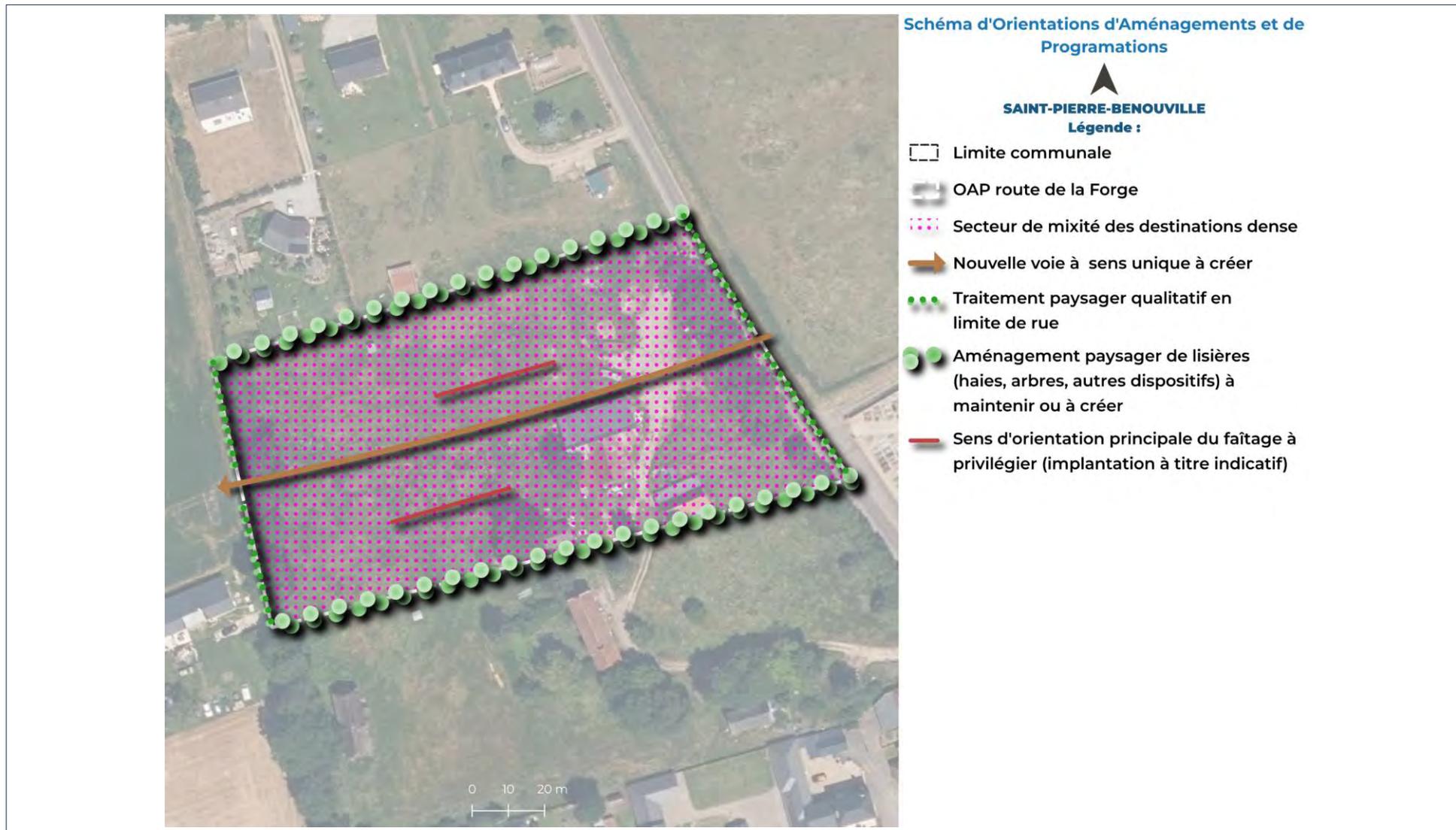
Les alignements d'arbres le long de la route de la Forge et du chemin des Frênettes seront à préserver. Un aménagement paysager est à prévoir pour valoriser la maison présente sur le terrain. Les éléments végétalisés intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

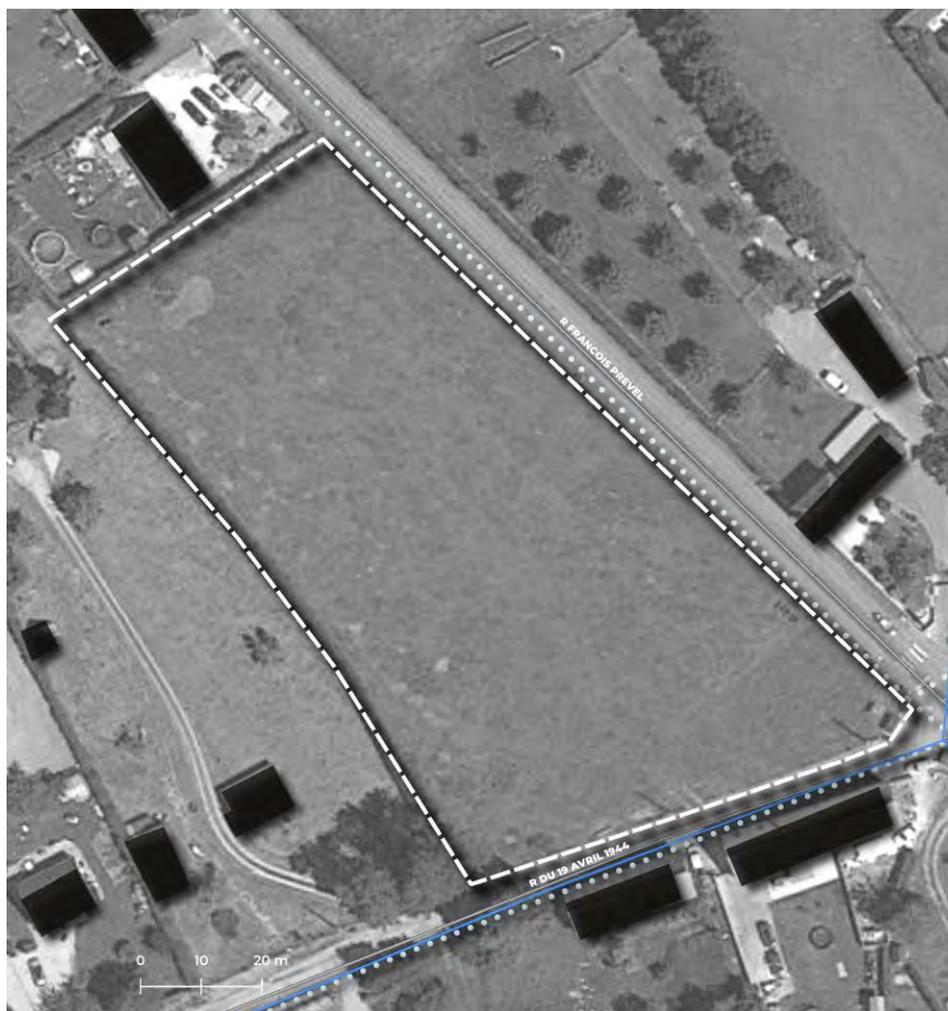
Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.



SAINT-VAAST-DU-VAL

OAP RUE DU 19 AVRIL 1944



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP RUE DU 19 AVRIL 1944
SAINT-VAAST-DU-VAL (Commune non pole)

Zonage : AUb1

Surface: 0.79ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site pourra s'implanter de façon individuelle, en lots libres.

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute moyenne minimum de 15log./ha.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la rue du 19 Avril 1944, avec une voie à sens unique qui permettra de relier la rue François Prével.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant notamment de relier l'ensemble des futures constructions à la parcelle A222 située au nord-ouest du site, en créant une sente d'une largeur de 3m.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe sud-ouest / nord-est. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud-est et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie et d'implanter les constructions en pignons sur rue, pour permettre une harmonisation architecturale avec les constructions voisines existantes.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. En lien avec la topographie du terrain, un aménagement paysager pour recevoir les eaux pluviales sera créer au point bas du terrain, au nord-est. Une vigilance devra être appliquée vis-à-vis du poste électrique présent à l'extrémité du terrain.

La gestion des eaux pluviales s'effectuera via la voirie interne avec la création de noues. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

La haie présente à l'ouest sera maintenue.

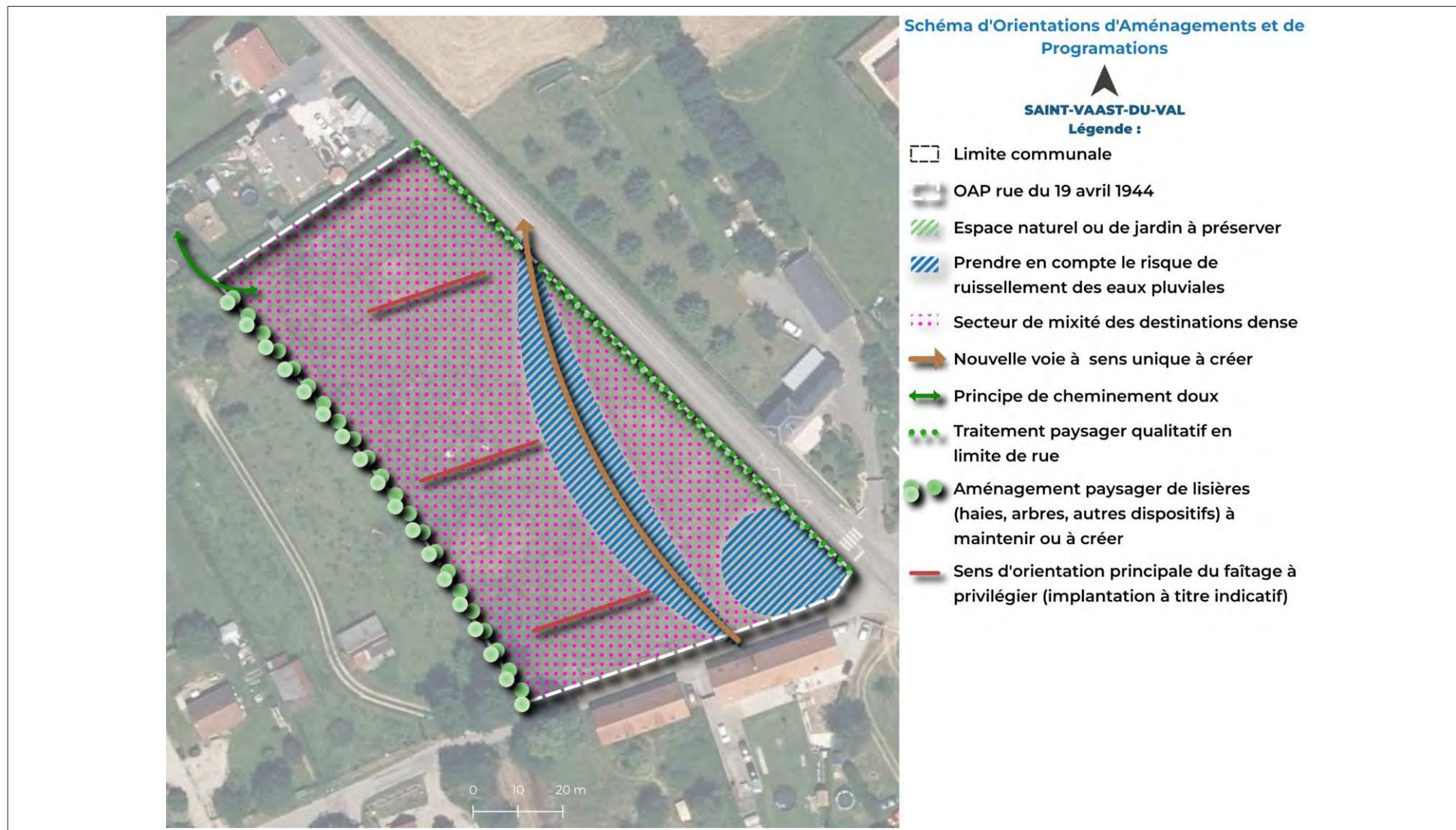
Il est attendu la création d'un traitement végétal le long de la rue François Prével. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...). Un mètre est à prévoir de part et d'autre de la haie afin de laisser à la commune la possibilité de son entretien. La création de ce linéaire aura également un effet sur la sécurisation du carrefour entre la rue François Prével et la rue du 19 avril 1944 en limitant en perception afin de ralentir la vitesse de circulation.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

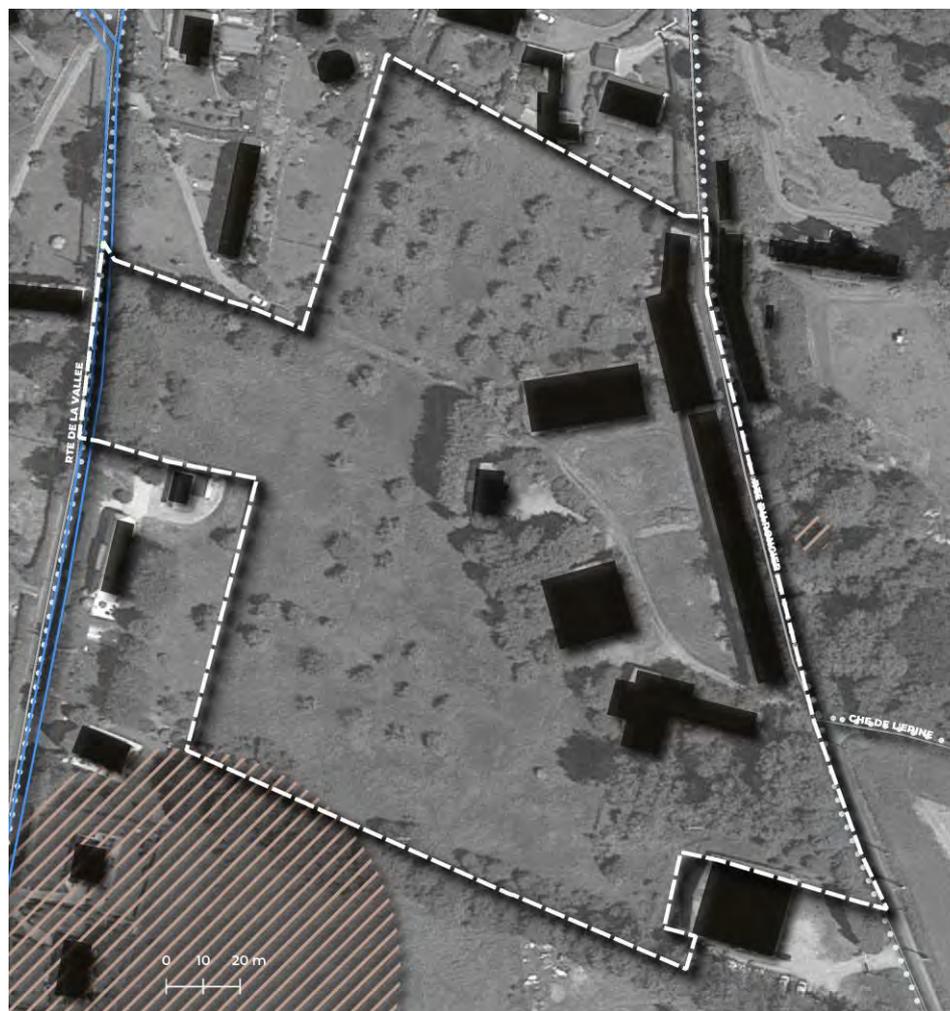
Programmation

L'aménagement du secteur pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



SAINT-VICTOR-L'ABBAYE

OAP ROUTE DE LA VALLEE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP ROUTE DE LA VALLÉE
SAINT-VICTOR-L'ABBAYE (Commune pole)

Zonage : AUb1 - Ub1

Surface : 2.98ha

Caractéristique du site: Verger, corps de ferme



-  Limite communale
-  Batiment
-  Indice cavité
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat et des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

L'opération permettra de créer à la fois de l'habitat et d'implanter des équipements d'intérêt collectif.

Mixité sociale

L'opération pourra comprendre une part de logements locatifs sociaux, à créer notamment au sein des bâtiments devant être réhabilités.

Formes urbaines et densité

L'habitat nouvellement construit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté). L'opération menée sur le site devra également permettre de réhabiliter les bâtiments du corps de ferme identifiés à travers le schéma d'aménagement suivant.

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 22log./ha au niveau de espaces identifiés comme pouvant recevoir la construction de nouvelles habitations.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis le corps de ferme route du Roncier et la route de la Vallée avec une voie traversante à double sens permettant l'accès et la manœuvre des véhicules de secours, de collecte des déchets ménagers et de transport scolaire.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de se raccrocher au chemin de l'Épine d'une part et d'accéder au site par le nord depuis la route du Roncier en traversant le verger existant.

L'urbanisation du site devra préserver la possibilité d'accéder à la parcelle au sud du site, aussi bien pour les véhicules motorisés, comme pour les modes doux.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires) et à respecter l'implantation des constructions déjà existantes et à maintenir, pour ainsi recréer l'esprit du corps de ferme initial, en préservant notamment la cour centrale.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement qualitatif des franges du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

La frange boisée au sud du site est à préserver.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité. Les espaces plantés en cœur d'aménagement veilleront à maintenir les arbres fruitiers en bon état ou à reconstituer un paysage de type verger, afin de s'inscrire dans le paysage local.

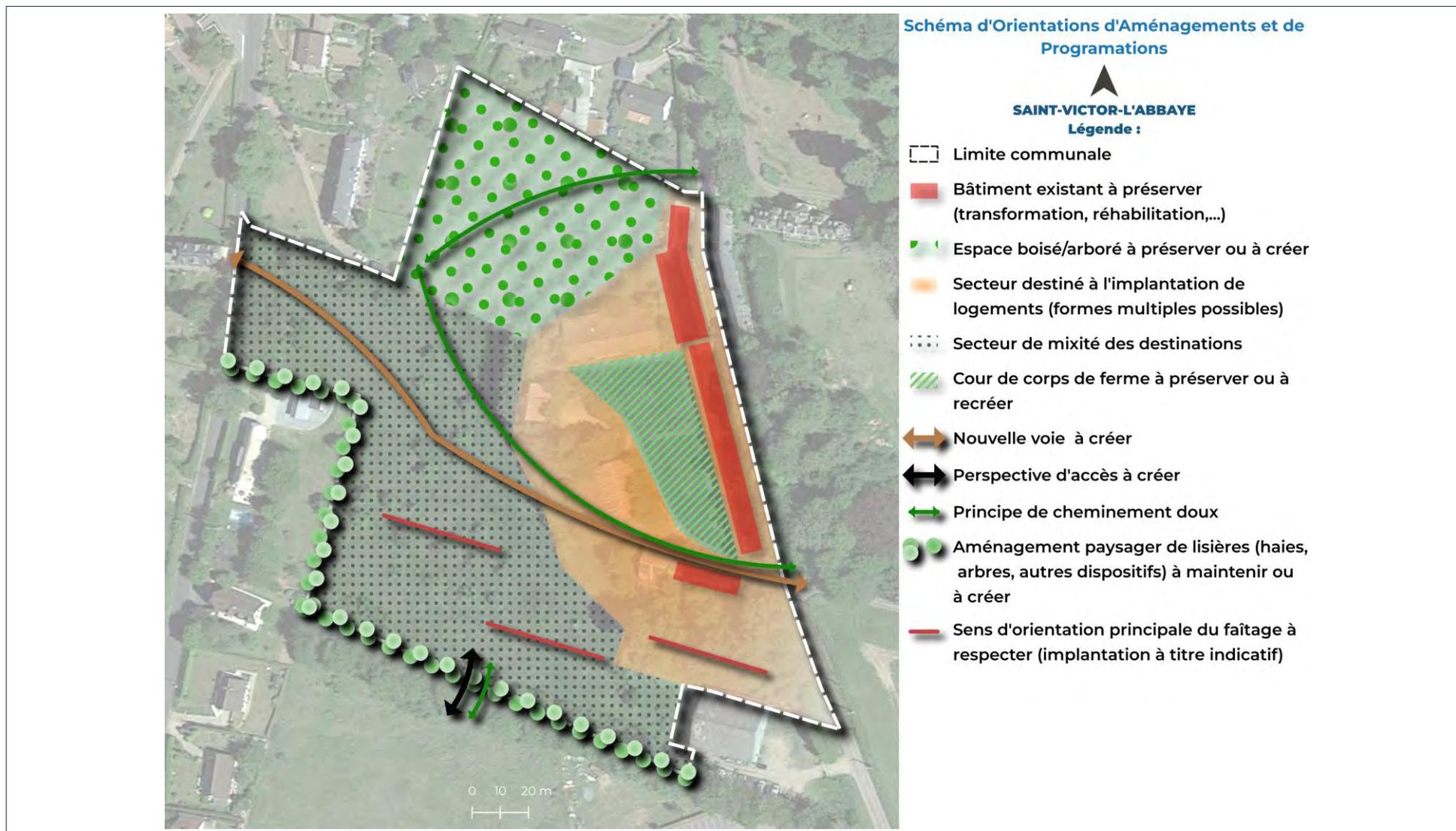
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Un espace public planté devra être maintenu dans la cour du corps de ferme existant.

Au nord, une partie du verger devra être préservé pour offrir un espace vert commun.

Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.



SAINTE-FOY

OAP CŒUR DE BOURG



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP CŒUR DE BOURG
SAINTE-FOY (Commune non pole)

Zonage : Ub1

Surface: 1.13ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Axe de ruissellement
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat et à créer un nouvel espace public dans le cœur de village.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

L'opération pourra comprendre par ailleurs une part de logements locatifs aidés représentant un minimum de 15% de l'ensemble du programme de logements.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site pourra s'implanter de façon individuelle, en lot libre mais aussi façon groupée (avec mitoyenneté), avec des logements en bandes.

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha, soit la production d'une douzaine de logements minimum.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès se fera d'une part depuis la rue du Centre, avec une voie à double sens qui nécessite un espace de retournement pour faciliter l'accès aux véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers. L'accès se fera aussi d'autre part depuis la rue de la voie Romaine avec une voie à sens unique.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à créer un front bâti dense et caractéristique d'un cœur de village (implantation en limite d'emprise publique, mitoyenneté, ...), afin de créer une harmonie avec les constructions anciennes existantes à proximité. La vue sur l'église depuis le cœur du terrain devra également être préservée.

L'implantation des constructions devra dans tous les cas favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires) et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. Les espaces de gestion des eaux seront localisés au point bas, au nord-est du site. Cet espace de gestion devra favoriser l'aménagement d'un espace vert public.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal des franges du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...). La plantation d'arbres fruitiers est à privilégier pour s'inscrire dans le paysage local.

La haie au sud devra être abattue et replantée avec des essences locales.

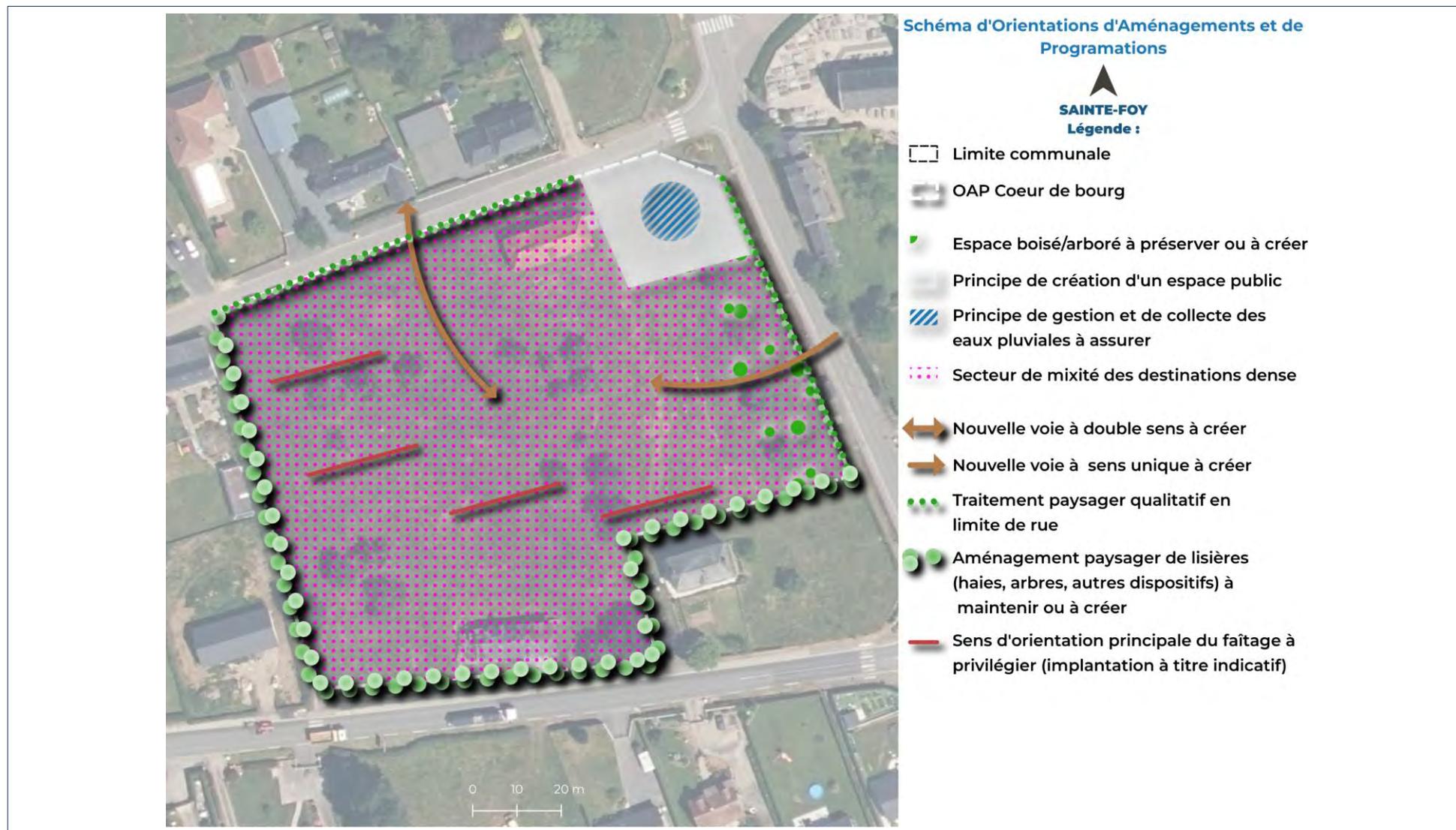
La haie existante le long de la voie romaine est à préserver. Un percement pourra être réalisé pour réaliser un accès au site. Un alignement d'arbres parallèle à la haie est à maintenir.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



THIL-MANNEVILLE

OAP ROUTE D'AUPPEGARD



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP ROUTE D'AUPPEGARD
THIL-MANNEVILLE (Commune non pole)

Zonage : Ub1

Surface: 0.47ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'opérations multiples.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres.

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha, soit la production de 5 logements environ.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis le carrefour entre la rue d'Auppegard, le chemin des Hêtres et la route d'Hyberville au sud-est du site.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu que les franges sud et est du site soient conservées. Il s'agit de talus surmontés d'arbres de haut jet (hêtres), restes d'un clos-masure, qu'il est essentiel de protéger pour sa valeur paysagère et patrimoniale. Un traitement végétal devra être engagé sur la frange ouest du site afin de maintenir et renforcer les arbres déjà en place. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

La frange nord du site pourra demeurer ouverte afin de maintenir la perception du bâti qualitatif, en cours de rénovation. Cet habitat, typique du Pays de Caux, renforce l'aspect paysager et architectural du site.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.



OAP RUE DU CALVAIRE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP RUE DU CALVAIRE
THIL-MANNEVILLE (Commune non pole)

Zonage : Ub1

Surface: 1.39ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat et permettre la création d'un espace public partagé.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site pourra s'implanter de façon individuelle, en lots libres, mais aussi éventuellement de façon groupée (avec mitoyenneté).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha, soit la production d'environ 17 logements minimums.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la rue du Calvaire, de façon similaire à l'aménagement du corps du ferme rue de la Forrière, avec une voie à double sens de circulation qui doit être accompagnée par un espace de retournement afin de faciliter l'accès aux véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- de relier l'ensemble des futures constructions au chemin existant au nord du site,
- de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Un axe de ruissellement est présent au sud, sur la voie (rue du Calvaire) du terrain. Le projet ne devra pas être de nature à augmenter le risque de ruissellement.

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Elles permettront l'aménagement d'un espace public utilisable pour les habitants. Le bâchage des noues, bassins ou autres ouvrages de collecte des eaux pluviales est interdit.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal sur les franges est, ouest et nord du terrain, en interface avec les espaces déjà bâtis. Les haies créées seront composées de charmilles mais pourront également intégrer une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

Les limites entre les parcelles devront bénéficier d'un traitement végétal (haies vives).

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés et constitueront un espace public utilisable pour les habitants).

Programmation

L'aménagement du secteur pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



TORCY-LE-GRAND

OAP RUE DU STADE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP RUE DU STADE

TORCY-LE-GRAND (Commune pole)

Zonage : AUb1

Surface: 1.64ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Axe de ruissellement
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum 22log./ha, soit la production d'environ 34 logements minimum.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera principalement depuis la rue du Stade, avec une voie à double sens de circulation qui nécessite un espace de retournement pour faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

L'urbanisation du site devra préserver la possibilité d'entrer ou sortir du site par l'accès situé au nord et connecté à la rue du Stade, aussi bien pour les véhicules motorisés, comme pour les modes doux afin de faciliter l'accès à la zone d'équipements voisine (école, terrains de sports, bibliothèque, mairie, ...).

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- de relier l'ensemble des futures constructions aux équipements publics situés à l'est du site,
- de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires) tout en s'adaptant à la pente. Ceci de façon à orienter du mieux possible au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à laisser place à la création d'espaces de jardin au niveau de la frange ouest du site, afin de maintenir une certaine distance (avec un minimum de 5 mètres) entre les futures constructions et la RD 149. Un front bâti devra être créé le long de la rue du Stade afin de respecter une harmonie et cohérence architecturale avec l'environnement bâti existant à l'est du site.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. Il est rappelé que le site est concerné par la présence d'un axe de ruissellement potentiel en bordure au nord. Une attention particulière est attendue sur la gestion des eaux de l'opération.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement qualitatif de la frange ouest du site afin de limiter la perception du bâti et participer à la qualité de l'entrée de bourg depuis la RD149. Les haies existantes seront préservées autant que possible. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

Une percée visuelle sur la vallée de la Varenne et l'église de Torcy-le-Grand est à maintenir.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité. Les espaces plantés en cœur d'aménagement veilleront à maintenir les arbres fruitiers en bon état ou à reconstituer un paysage de type verger, afin de s'inscrire dans le paysage local.

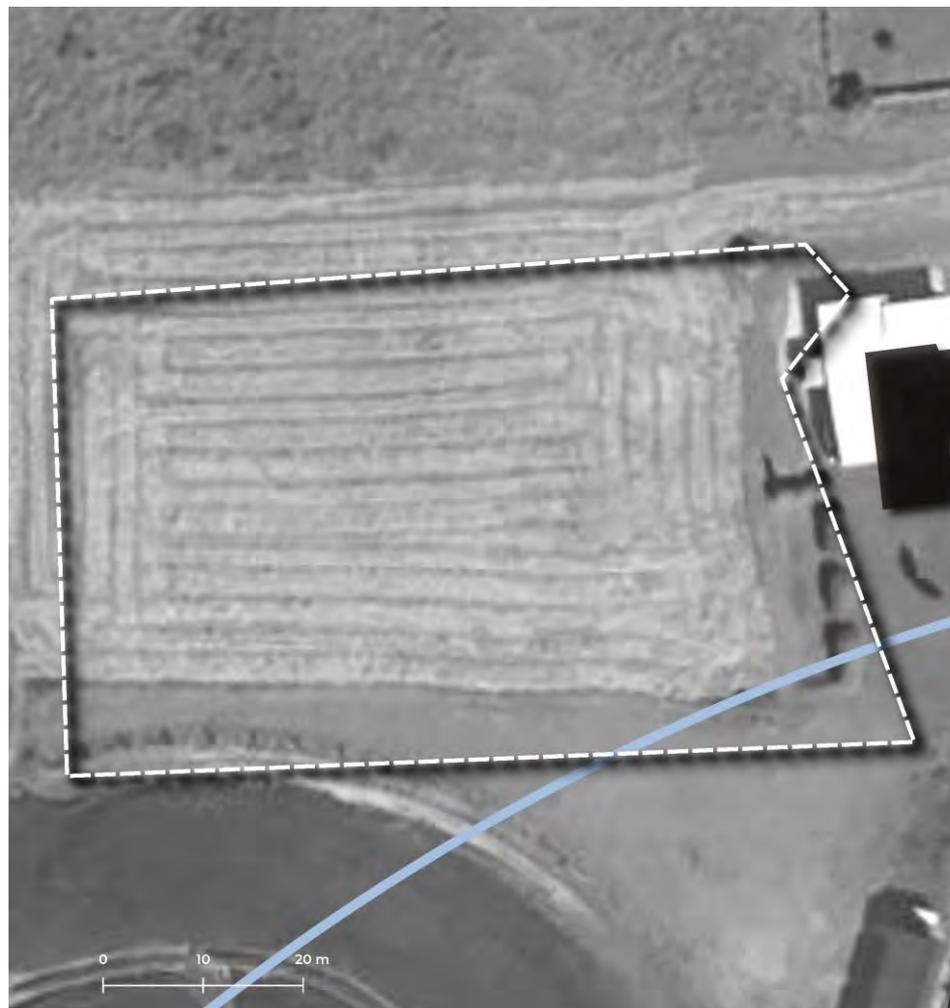
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur fait l'objet d'un phasage à respecter. L'ouverture à l'urbanisation de la partie nord (parcelle C 98) du site couvert par l'OAP ne pourra être effectuée qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



OAP ROUTE DE LA MER OUEST



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP ROUTE DE LA MER OUEST
TORCY-LE-GRAND (Commune pole)

Zonage : AUe

Surface : 0.38ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Axe de ruissellement



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'équipements d'intérêt collectif et/ou de l'activité économique.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site peuvent faire l'objet d'opérations multiples.

Mixité fonctionnelle

L'(Les) opération(s) pourra(ont) comprendre une part d'équipements d'intérêt collectif et une part d'activité économique.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'implantation et le volume des nouvelles constructions devront limiter leurs impacts visuels depuis les habitations autour du site.

Accès et desserte

Les futures constructions seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la route de la Mer, avec une voie à double sens de circulation qui nécessite d'être accompagnée par un espace de retournement suffisant pour permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

Implantation et orientation des constructions

Sans objet.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions

contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

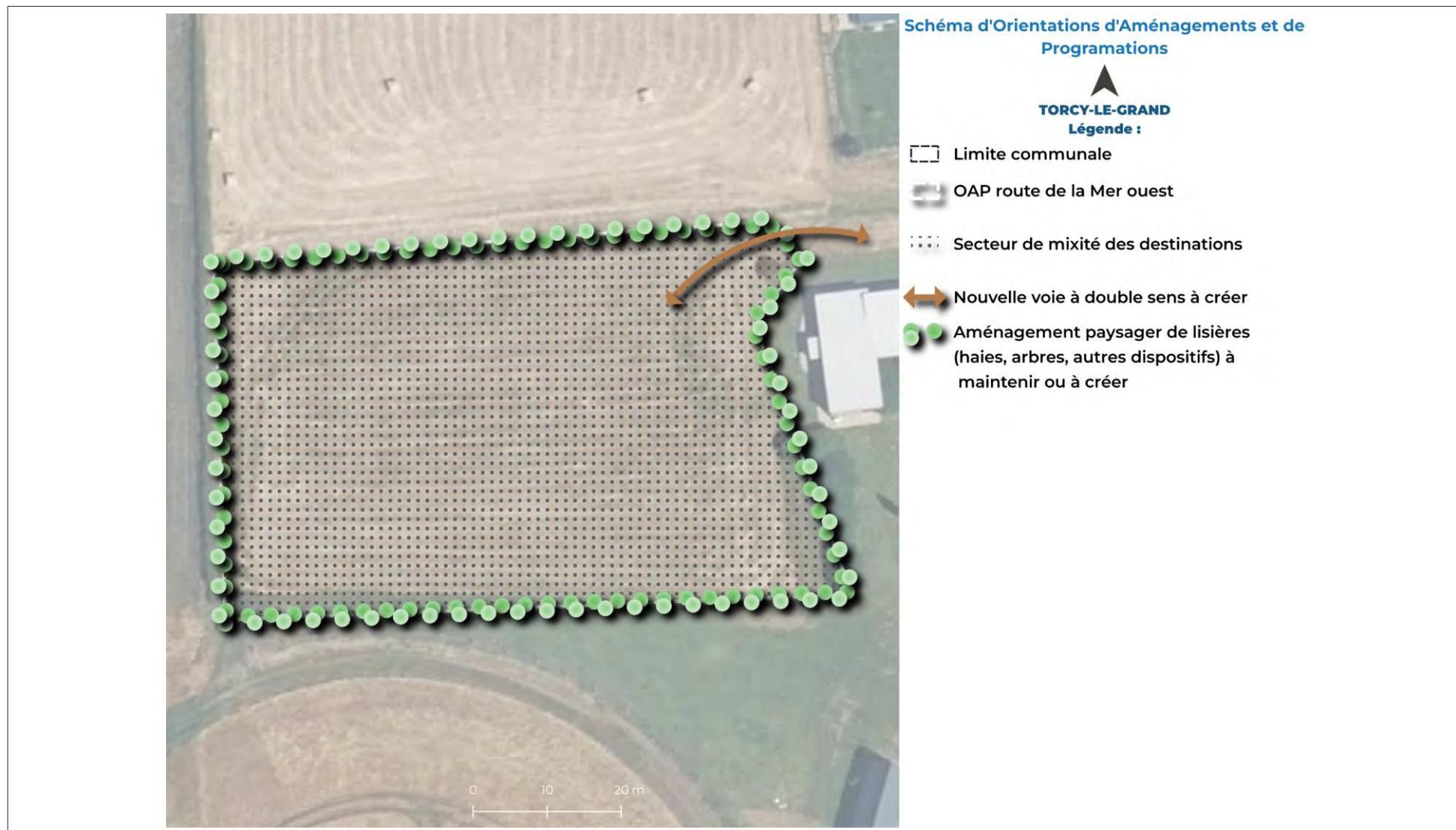
Il est attendu un traitement végétal des franges du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.



OAP RUE DE LA POSTE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP RUE DE LA POSTE
TORCY-LE-GRAND (Commune pole)

Zonage: Ub

Surface: 0.26ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'opérations multiples.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres.

L'implantation et les volumes des nouvelles constructions ne devront pas dénaturer les vues sur les propriétés et constructions voisines.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la rue du Stade et la rue de la Poste, avec une voie traversante à double sens de circulation qui nécessite d'être accompagnée par un espace de retournement visant à faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les constructions principales devront respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la limite sud partagée avec une propriété protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme par le règlement du PLUiH. Les espaces ainsi laissés libres pourront être traités en espaces de jardins, ou bien servir au stationnement.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement qualitatif des franges du site, particulièrement au sud, en interface avec une habitation existante. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité. Les espaces plantés en cœur d'aménagement veilleront à maintenir les arbres fruitiers en bon état ou à reconstituer un paysage de type verger, afin de s'inscrire dans le paysage local.

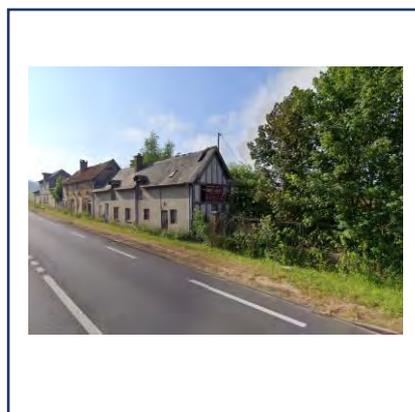
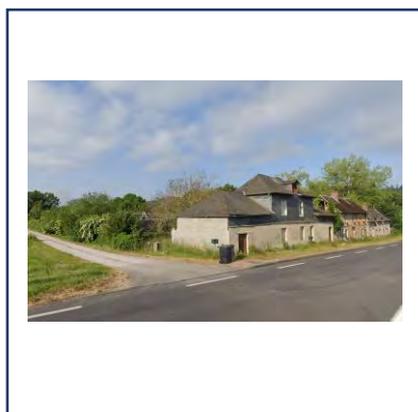
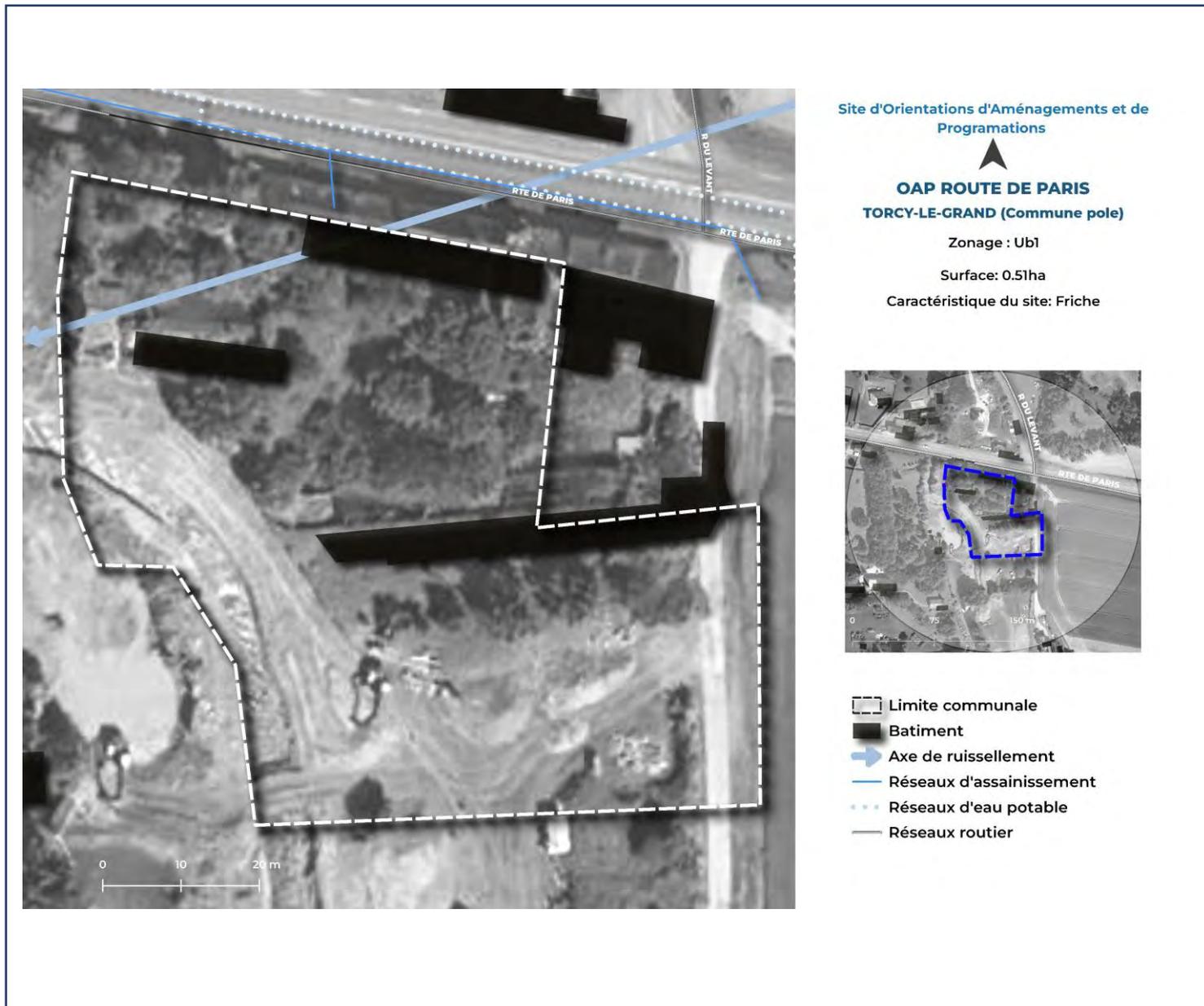
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.



OAP ROUTE DE PARIS



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 22log./ha.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis le chemin situé à l'est du site avec une voie à double sens qui nécessite un espace de retournement pour faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les nouvelles constructions devront s'implanter de façon à préserver la Varenne qui traverse le site d'OAP. Elles devront également s'implanter en recul par rapport à la RD 915 de façon à laisser place à la création d'un espace de jardin.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. Il est rappelé que le site est concerné par la présence d'un axe de ruissellement potentiel au nord-ouest. Une attention particulière est attendue sur la gestion des eaux de l'opération.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Aucune construction ne sera autorisée à moins de 10m du haut de la berge de la Varenne.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal sur les franges nord, sud et ouest du site. Les haies qui intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

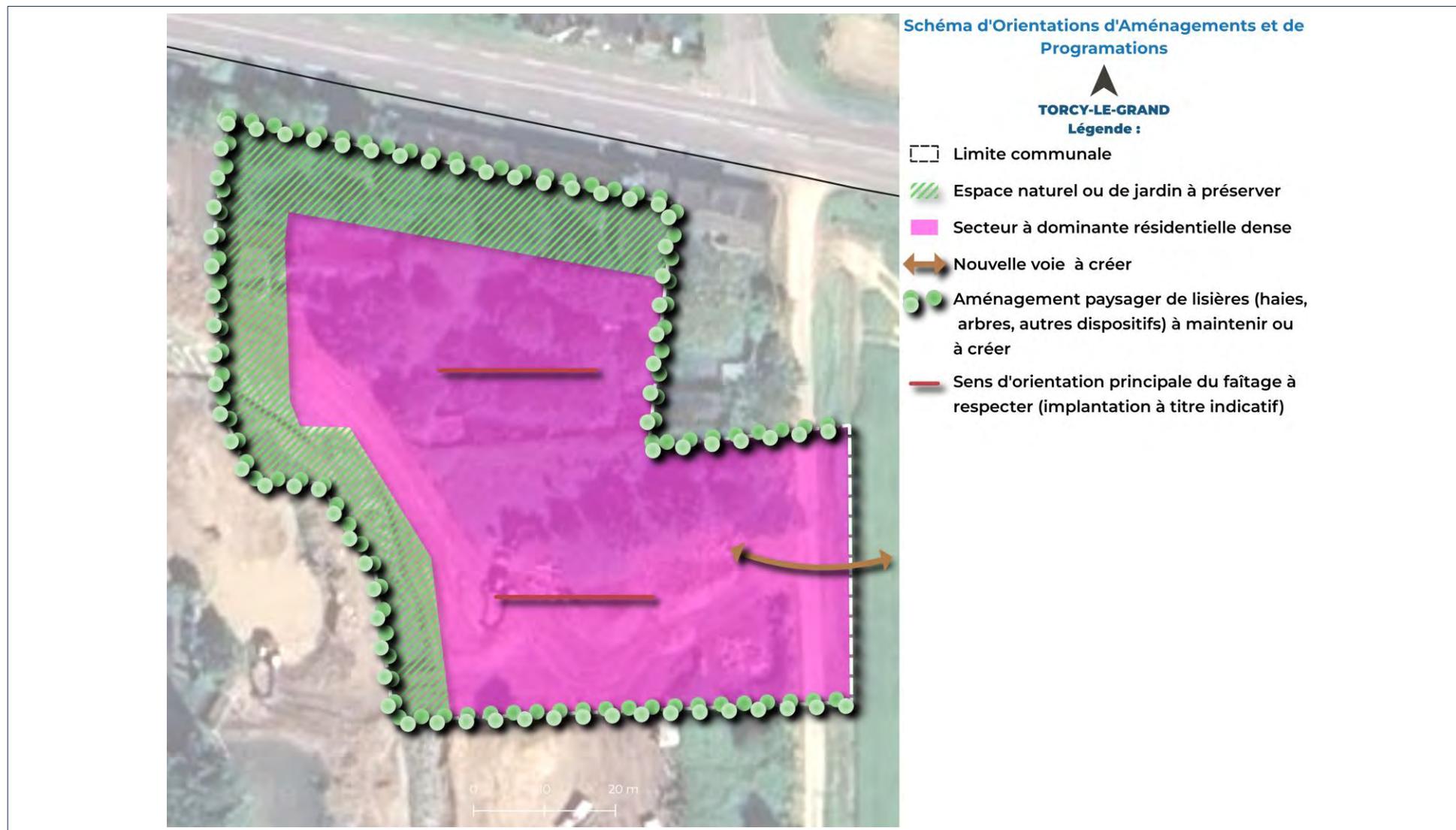
La ripisylve présente le long de la Varenne devra être préservée et une zone de tampon végétalisée est attendue sur une largeur de 10 m depuis le haut de la berge de la Varenne.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés et constitueront un espace public utilisable pour les habitants).

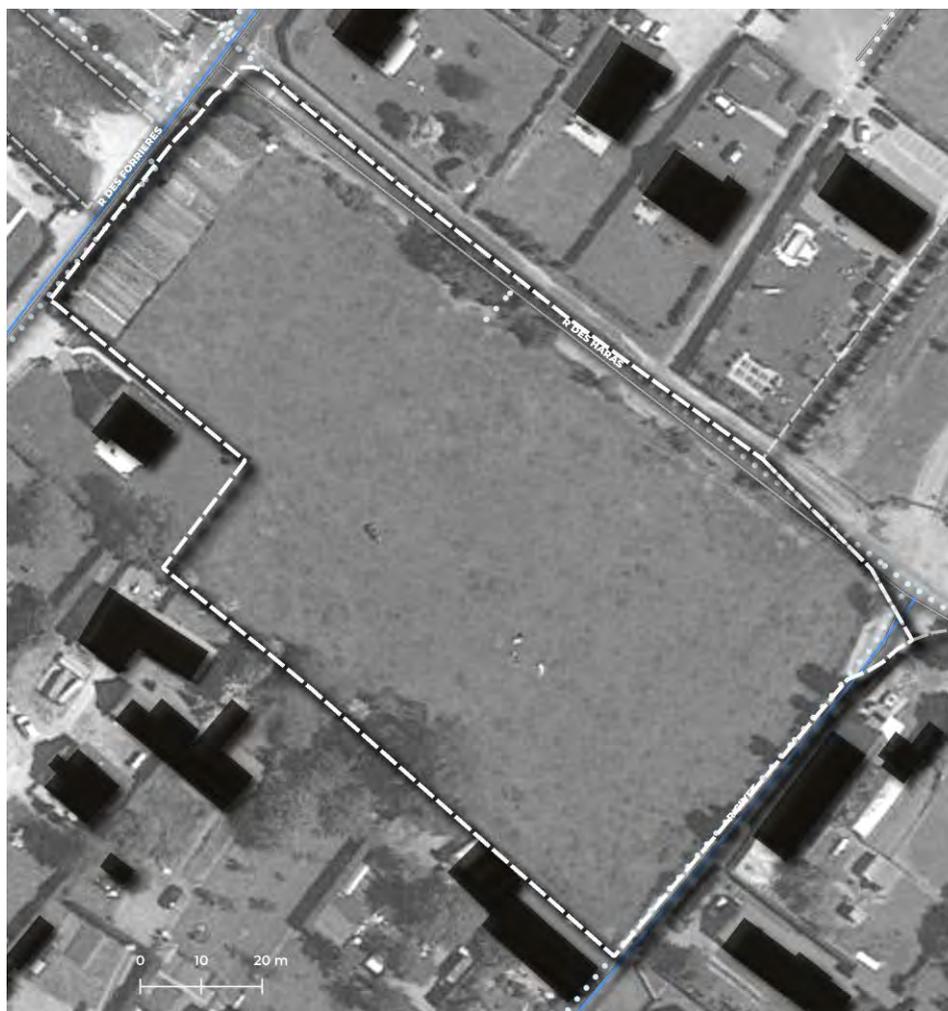
Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.



TOTES

OAP HARAS 1



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP HARAS 1

TOTES (Commune pole)

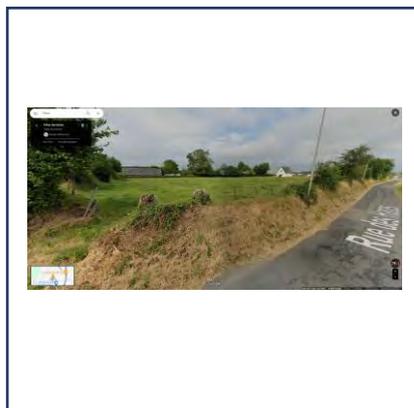
Zonage : Ub1

Surface : 0.97ha

Caractéristique du site: Pature et équipement d'intérêt collectif



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres, mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 22log./ha, soit la production d'une vingtaine de logements minimum.

Accès et desserte

L'accès au site sera assuré depuis les voies existantes, à savoir la rue des Haras et la rue Civet.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- de relier l'ensemble des futures constructions au centre-bourg,
- de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe sud- est / nord-ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud-ouest et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie et d'avoir une cohérence et harmonie architecturale avec l'existant.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Le bâtiment au centre du site est à conserver suivant le schéma d'aménagement ci-dessous.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager, environnemental et architectural

Il est attendu un traitement végétal sur la frange est du site, qui comprennent déjà de la végétation mais qui devra être renforcée par l'implantation de haies, suivant le schéma d'aménagement. Il est également attendu un traitement végétal sur toutes les autres franges du site qui comprennent déjà de la végétation et pour certaines des talus. Il est essentiel de conserver ces éléments paysagers et de les renforcer, afin de créer une interface avec les espaces bâtis existants, présents tout autour du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.



OAP LES ALIZES



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations

OAP LES ALIZES

TOTES (Commune pole)

Zonage : AUb1

Surface: 1.97ha

Caractéristique du site: Terrain agricole



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat, de l'activité économique et/ou de l'équipement d'intérêt collectif.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

L'opération pourra comprendre une part d'habitation et une part dédiée à l'activité économique et/ou de l'équipement d'intérêt collectif.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 22log./ha.

Accès et desserte

Les futures constructions seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la résidence des Alizés et la rue des 4 Vents respectivement au sud et au nord de celui-ci. L'accès depuis la résidence des Alizés se fera avec deux voies à sens unique qui desserviront la rue des 4 Vents. Quant à lui l'accès depuis la rue des 4 Vents se fera avec une voie à double sens qui nécessitera un espace de retournement pour faciliter la manœuvre des véhicules de secours et de collecte de déchets.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- de relier l'ensemble des futures constructions aux commerces et services au nord du site,
- de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe sud-est / nord-ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud-ouest et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Elles permettront l'aménagement d'un espace public utilisable pour les habitants.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal sur les franges nord-ouest et sud-est ouest, par des alignements d'arbres ou des haies qui intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

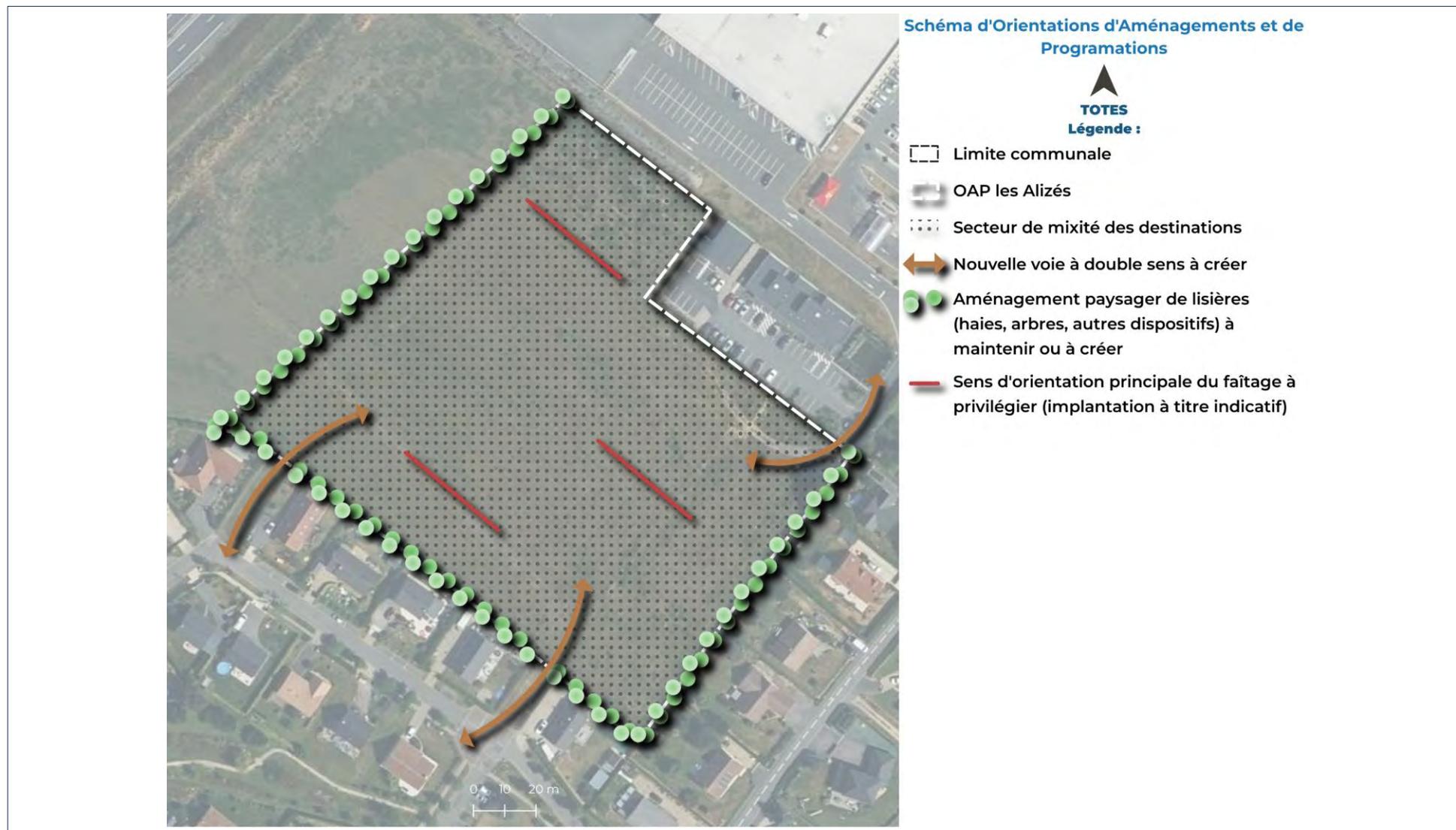
Une attention particulière sera également portée à la frange paysagère entre zone résidentielle et le centre commercial au nord.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

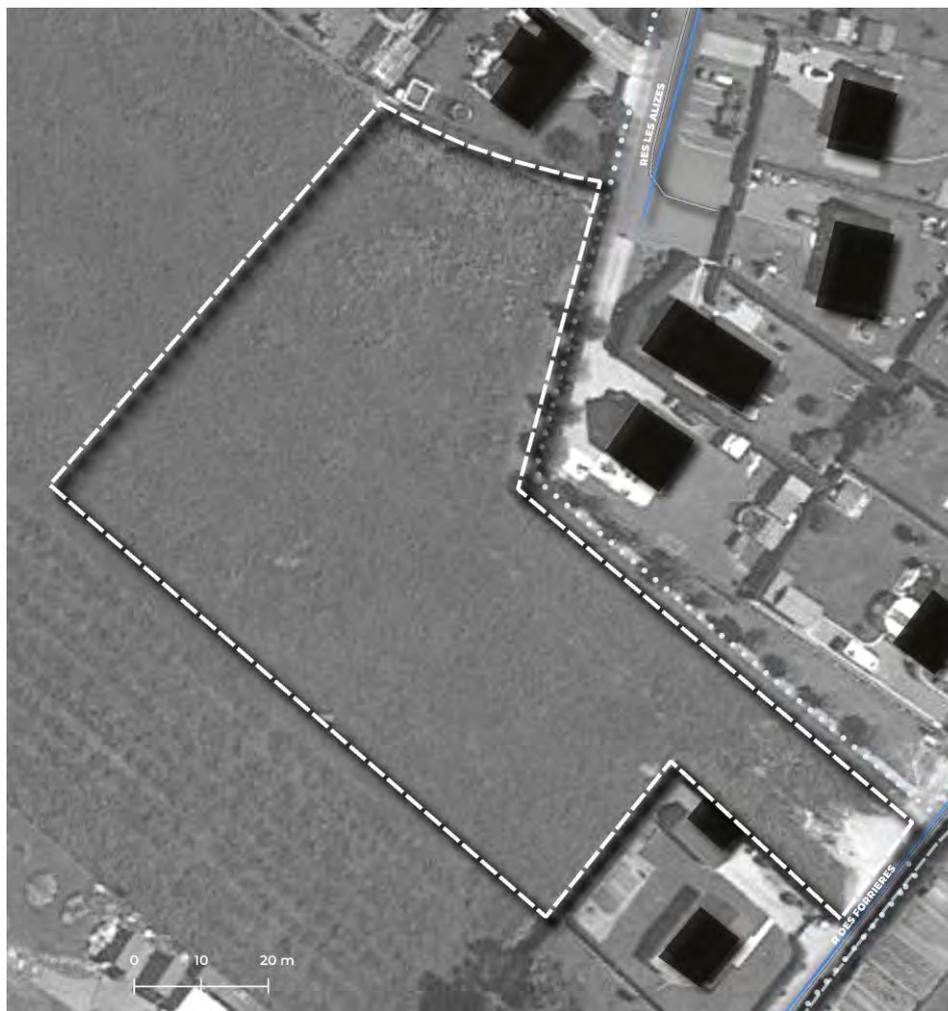
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés et constitueront un espace public utilisable pour les habitants).

Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.



OAP RUE DES FORRIERES



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP RUE DES FORRIERES

TOTES (Commune pole)

Zonage : AUb1

Surface: 0.66ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté)

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 22log./ha.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la rue des Forrières et la résidence des Alizés avec une voie traversante à double sens de circulation.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe sud-est / nord-ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud-est et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions

contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Elles permettront l'aménagement d'un espace public utilisable pour les habitants.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal sur les franges nord, sud, ouest et est du site. Les haies intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés et constitueront un espace public utilisable pour les habitants).

Plusieurs périmètres liés à des indices de cavités couvrent le terrain au sud et à l'ouest. Ces indices devront être levés pour permettre la réalisation du projet.

Programmation

L'aménagement du secteur pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'hébergement.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

L'hébergement produit sur le site sera à destination des personnes âgées.

Formes urbaines et densité

L'hébergement produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres, mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté).

Accès et desserte

L'accès au site sera assuré depuis les voies existantes, à savoir la rue des Haras et la rue Civet.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- de relier l'ensemble des futures constructions au centre-bourg,
- de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantation et orientation des constructions

Le bâtiment au centre du site est à conserver suivant le schéma d'aménagement ci-dessous.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions

contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager, environnemental et architectural

Il est attendu un traitement végétal sur la frange est du site, qui comprennent déjà de la végétation mais qui devra être renforcée par l'implantation de haies, suivant le schéma d'aménagement. Il est également attendu un traitement végétal sur toutes les autres franges du site qui comprennent déjà de la végétation et pour certaines des talus. Il est essentiel de conserver ces éléments paysagers et de les renforcer, afin de créer une interface avec les espaces bâtis existants, présents tout autour du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...).

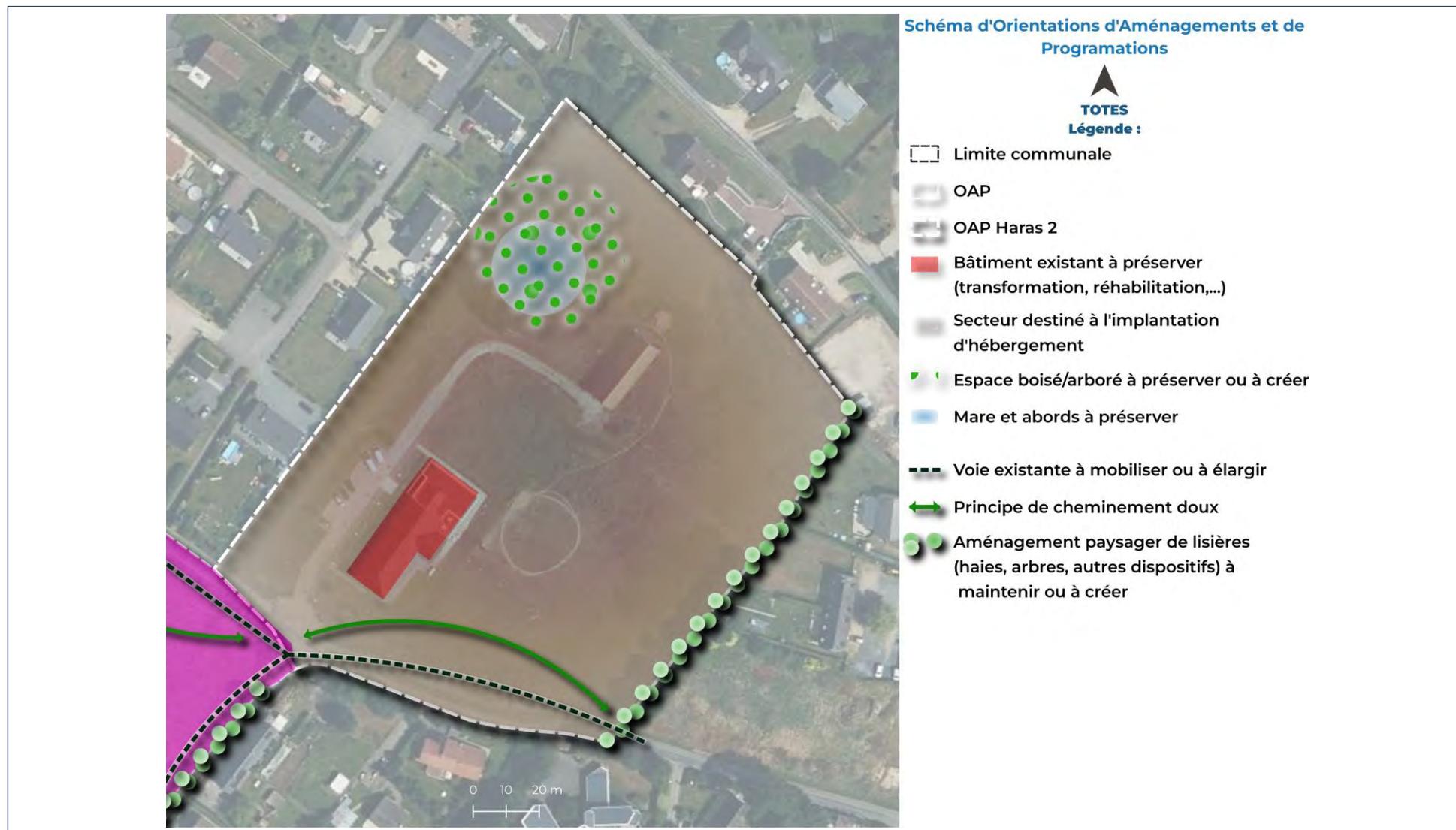
L'espace boisé et sa mare, situés au nord-ouest, dans l'enceinte du site, sont à préserver.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.



VAL-DE-SAANE

OAP ROUTE D'EURVILLE

Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP ROUTE D'EURVILLE
VAL-DE-SAANE (Commune pole)

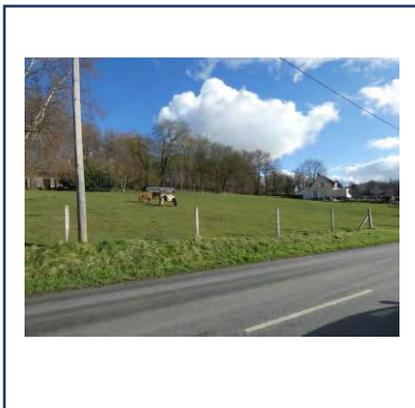
Zonage : Ub1

Surface: 0.52ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site pourra s'implanter de façon individuelle, en lots libres mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 22log./ha, soit la production d'une dizaine de logements minimum.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la rue du Cimetière, avec une voie à double sens de circulation qui devra faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe sud-est / nord-ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud-ouest et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les nouvelles constructions devront s'implanter de façon à laisser place à la création d'espaces de jardin le long de la route d'Eurville.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. En lien avec la topographie du terrain, un aménagement paysager pour recevoir les eaux pluviales sera créer au point bas du terrain.

La gestion des eaux pluviales s'effectuera via la voirie interne avec la création de noues. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Le terrain est bordé à l'est par un coteau boisé (réservoir SRCE). Une distance de recul avec cet espace boisé est à prévoir, en accord avec le règlement écrit du PLUi.

Il est attendu un traitement végétal sur les franges nord et sud et ouest, en interface avec les espaces déjà bâtis et la route d'Eurville. Le long de la route d'Eurville, un principe de végétation basse est à intégrer en interface entre la route d'Eurville et les habitations. Ce linéaire végétal permettra également de marquer une distance de recul pour les habitations vis-à-vis de la route d'Eurville.

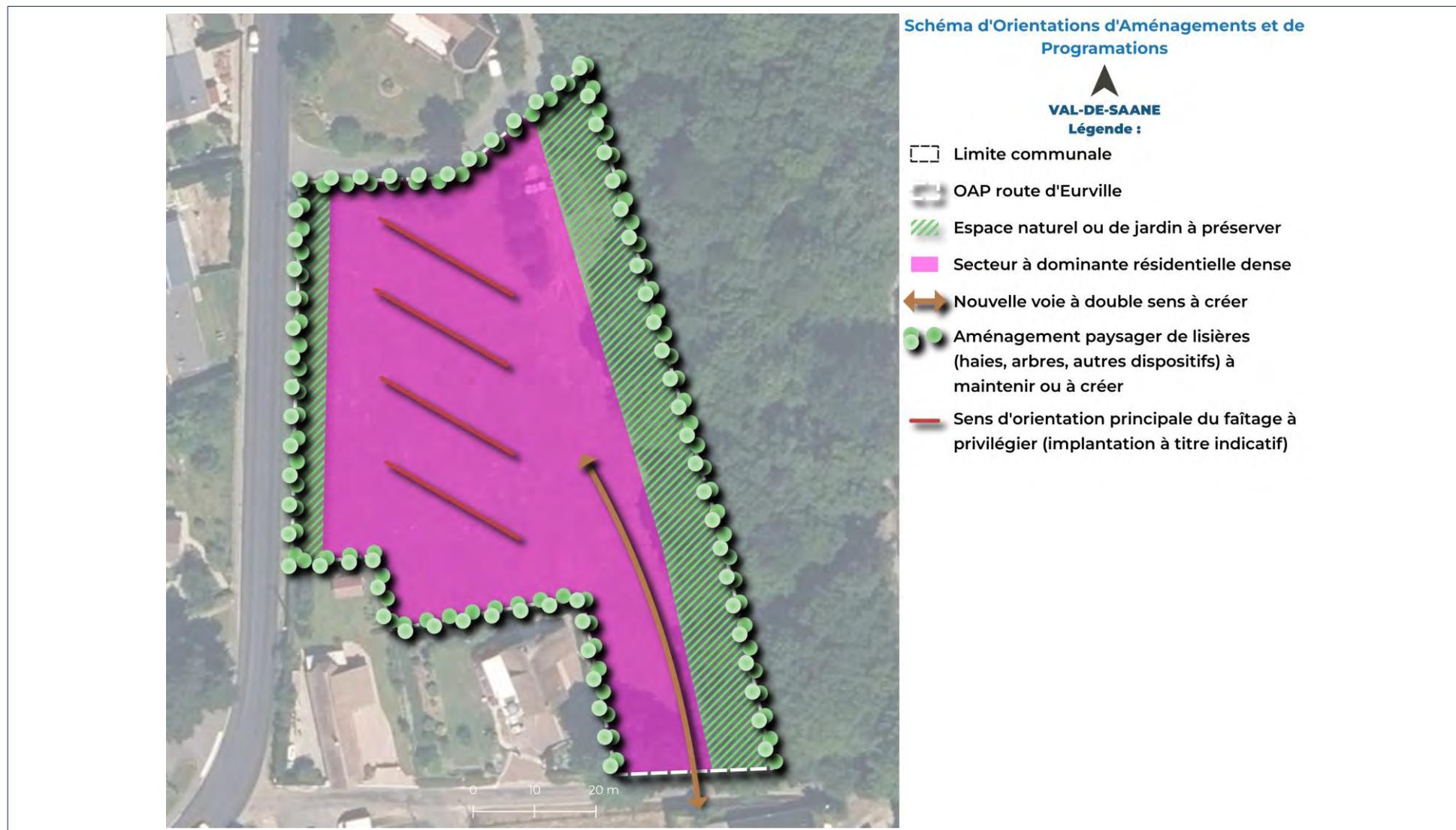
Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



OAP DES EGLANTIERS



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP DES EGLANTIERS
VAL-DE-SAANE (Commune pole)

Zonage : AUb1

Surface: 0.88ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Axe de ruissellement
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

L'opération comprendra par ailleurs une part de logements locatifs sociaux représentant un minimum de 50% de l'ensemble du programme de logements.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres, mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté).

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 22log./ha, soit la production d'environ 16 logements minimum.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de desserte internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la rue des Eglantiers au sud du site. Il sera créé une voie à double sens de circulation qui nécessite l'aménagement d'un espace de retournement pour faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme en s'adaptant à la pente (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe nord-est / sud-ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud-est et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. En lien avec la topographie du terrain, un aménagement paysager pour recevoir les eaux pluviales sera créer au point bas du terrain, au niveau de la voirie d'accès.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

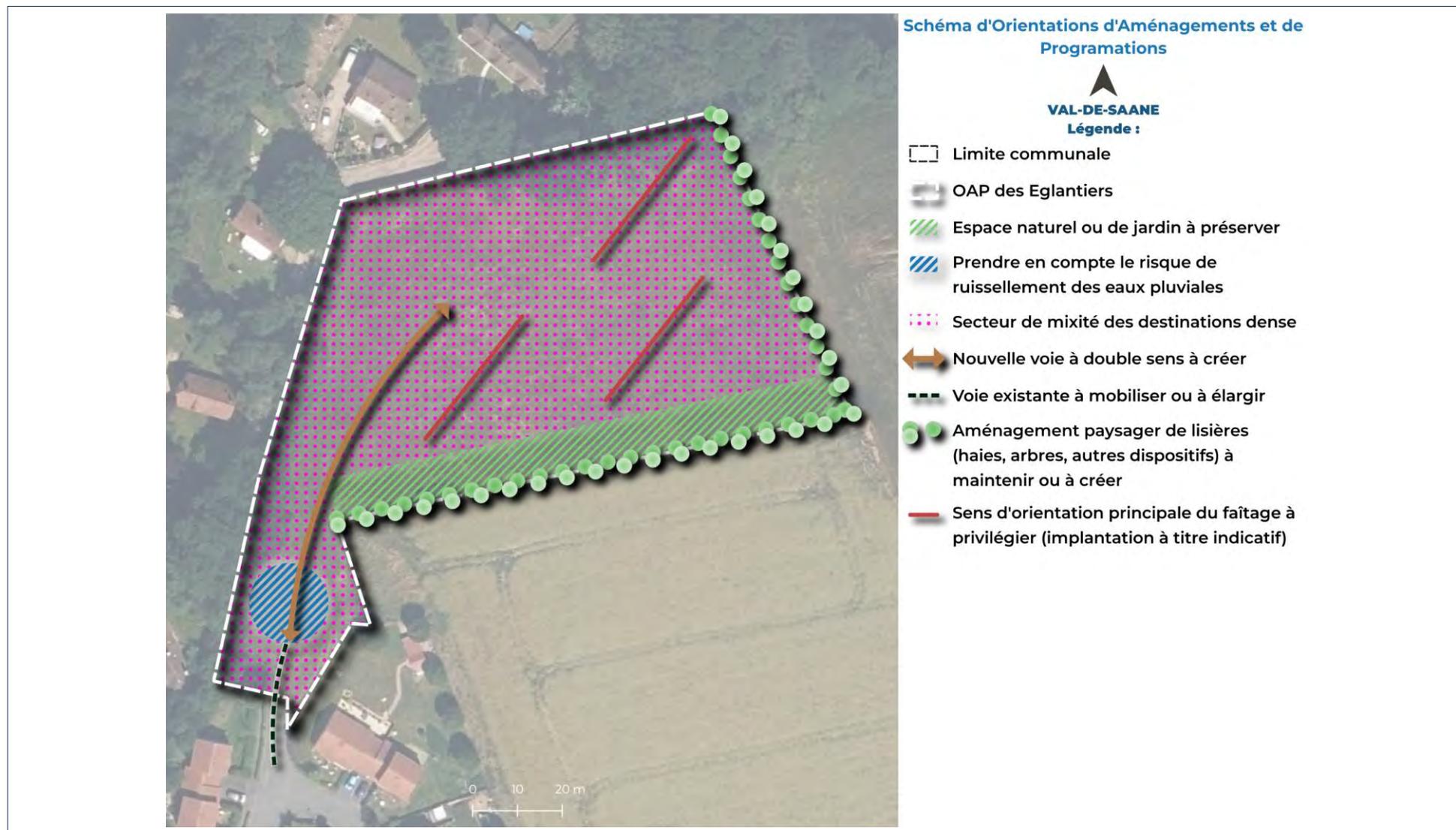
Il est attendu un traitement végétal sur les franges est et sud, en interface avec les espaces déjà bâtis et agricoles. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.



OAP ROUTE DE VARVANNES



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP ROUTE DE VARVANNES
VAL-DE-SAANE (Commune pole)

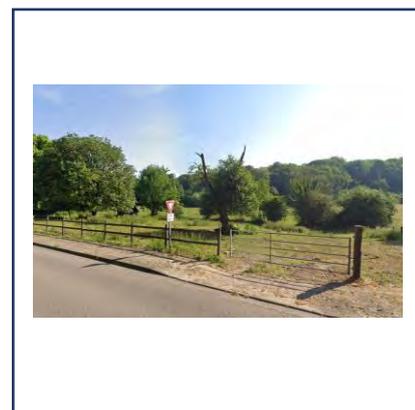
Zonage : Ub1

Surface: 0.34ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'hébergement.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'hébergement produit sur le site devra s'implanter de façon groupée, en petit collectifs de 2 niveaux maximum.

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 22log./ha.

Accès et desserte

L'accès au site se fera depuis la route de Varvannes à l'ouest du site.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- de relier l'ensemble des futures constructions au future cheminement piéton au nord-est du site,
- de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité,

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe nord-est / sud-ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud-est et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Situé à proximité de cours d'eau, le secteur est en proximité directe avec des zones humides le secteur et est en prédisposition pour les remontées de nappes. La localisation des logements devra être privilégié en front de rue avec de préserver au mieux les arrières du terrain, en prédisposition forte pour de la zone humide.

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier selon les capacités d'infiltration des sols. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Depuis la route de Varvannes, les vues sur la vallée devront être préservées au mieux afin de maintenir la qualité paysagère du secteur. Il est également attendu de concilier l'aménagement du site avec le maintien de la végétation présente afin de préserver au mieux les arbres présents sur la parcelle. Un traitement végétal devra être réalisé sur les franges de la parcelle.

En lien avec les zones humides de la vallée, le fond de la parcelle devra être maintenu en espace végétalisé afin de ne pas impacter la qualité des sols. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...). L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.



Schéma d'Orientations d'Aménagements et de Programations

▲
VAL-DE-SAANE
Légende :

- ▭ Limite communale
- ▭ OAP route de Varvannes
- ▨ Espace naturel ou de jardin à préserver
- ▨ Secteur destiné à l'implantation de logements inclusifs
- ↔ Nouvelle voie à double sens à créer
- ↔ Principe de cheminement doux
- Traitement paysager qualitatif en limite de rue
- Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer
- Sens d'orientation principale du faitage à privilégier (implantation à titre indicatif)

VAL-DE-SCIE

OAP RUE JEAN MACÉ



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations

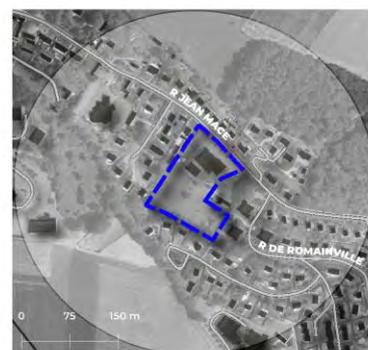


OAP RUE JEAN MACÉ
VAL-DE-SCIE (Commune pole)

Zonage : Ub1

Surface : 1.26ha

Caractéristique du site : Pature, forte pente



-  Limite communale
-  Batiment
-  Indice cavité
-  Axe de ruissellement
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat et de l'activité économique.

Modalités d'aménagement

En cas de maintien de l'activité commerciale présente dans la partie nord du site, l'aménagement et l'équipement du secteur à vocation résidentielle feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité du secteur concerné.

En cas d'arrêt de l'activité commerciale présente dans la partie nord du site, l'aménagement et l'équipement du site pourront faire l'objet d'opérations multiples. Dans tous les cas, l'aménagement et l'équipement du secteur à vocation résidentielle feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité du secteur concerné.

Mixité fonctionnelle

L'opération pourra comprendre une part d'habitation et une part d'activité économique.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site pourra s'implanter de façon individuelle, en lots libres mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté) mais aussi en petit collectif et devra s'adapter à la pente du terrain.

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 22log./ha

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au nord du site se fera depuis la rue Jean Mace, avec une voie à double sens permettant de contourner le commerce existant au nord du site.

L'accès au sud du se fera depuis la rue de Romainville à l'est du site avec une voie à double sens qui nécessite un espace de retournement que devra faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte de déchets.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront s'adapter à la déclivité présente sur le site et aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

En cas d'arrêt de l'activité commerciale et de mutation de l'espace occupé par celle-ci, les nouvelles constructions créées à cet endroit devront respecter un principe d'implantation en front de rue.

La même implantation en front de rue est attendue dans le cœur du site, le long de la voirie de desserte interne prévue.

L'implantation des constructions devra dans tous les cas tenir compte de la topographie et s'adapter en conséquence de façon à ne pas bâtir sur la partie sud du site qui affiche la pente la plus prononcée.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal de la frange ouest du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

Les franges végétales existantes en bordure sud et est, sont à préserver.

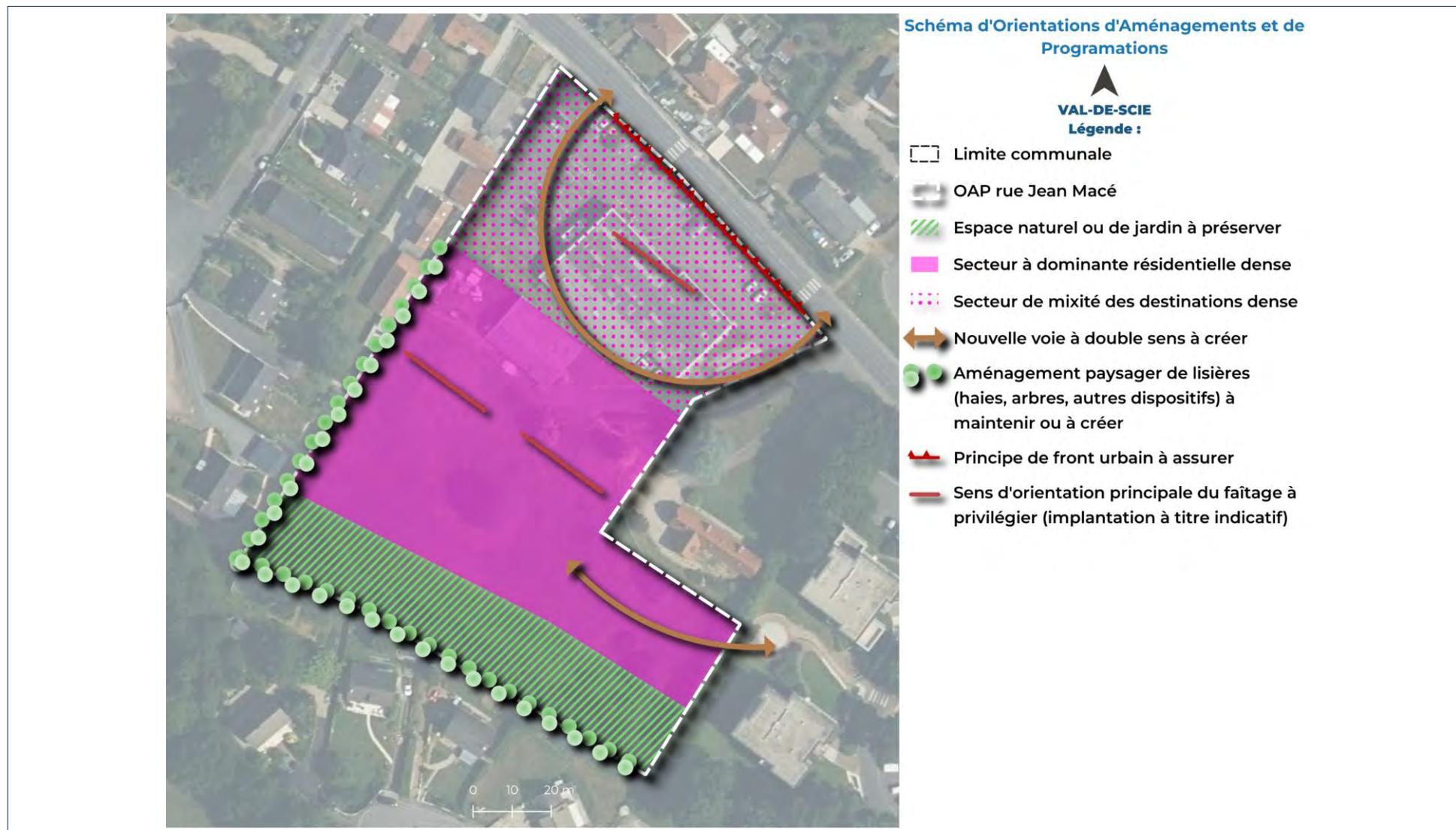
L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

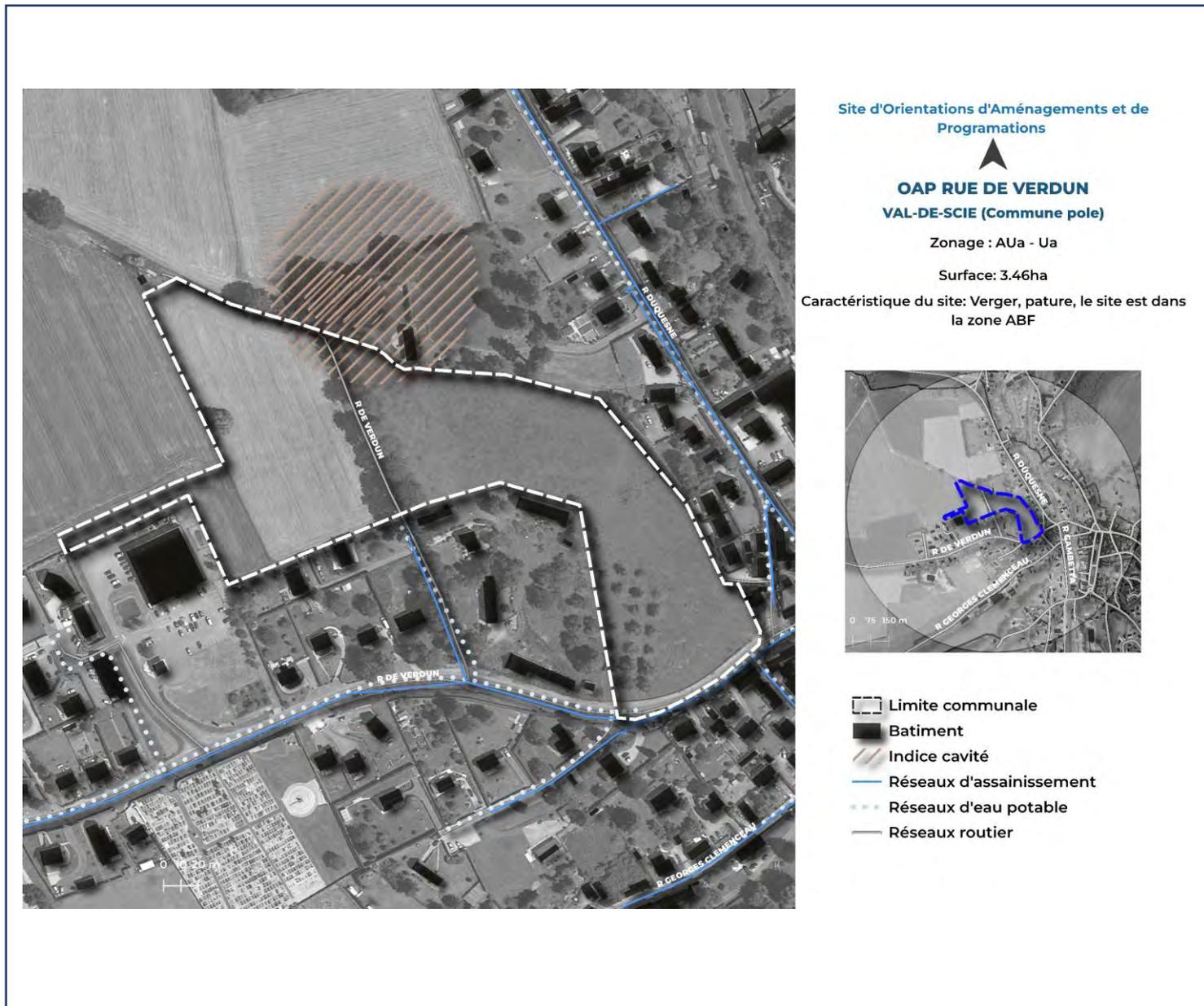
Il est rappelé que le site est concerné, à la marge, par la présence d'un périmètre de sécurité au sud, du fait de la proximité d'un indice de cavité souterraine.

Programmation

L'aménagement de la partie sud du secteur pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



OAP RUE DE VERDUN



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir de l'habitat et de l'équipement d'intérêt collectif.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet de plusieurs opérations uniques (pour ne pas enclaver les différentes parties du site) couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

L'opération comprendra une part d'habitation, localisée principalement dans les parties centrales et nord du site, tandis que la partie sud (ouverte sur la rue de Verdun) pourra être occupée par des équipements d'intérêt collectif.

Mixité sociale

L'opération pourra comprendre par ailleurs une part de logements locatifs sociaux de type Prêt Locatif à Usage Social ou encore Prêt Locatif Social.

Formes urbaines et densité

L'opération proposera une mixité de formes urbaines, aux densités variables : logements individuel, logements individuels groupés, logements intermédiaires, logements en petits collectifs.

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum 30log./ha.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera à la fois depuis la rue de Verdun et la voie qui dessert la grande surface de distribution côté ouest, avec une voie à double sens. L'accès pourra se faire également par la sente aux Loups située entre la partie centrale et nord du site d'OAP.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de relier l'ensemble des futures constructions à la grande surface de distribution, mais également aux futurs équipements appelés à s'implanter sur la partie est du site.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est – ouest tout en s'adaptant à la pente et à la topographie du site. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux pluviales à l'échelle du site est impérative, avec une intégration harmonieuse au paysage naturel. Un axe de ruissellement existant traversant le site doit être aménagé pour ralentir les écoulements depuis la plaine. Il est essentiel de privilégier les techniques favorisant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluie, etc.). Ces solutions, en plus de gérer les eaux, contribuent à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité locale et à l'adaptation aux impacts du changement climatique.

La présence d'une béttoire sur le site impose des mesures supplémentaires de précaution. Les eaux pluviales dites « propres » (notamment celles provenant des toitures) devront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération, sauf impossibilité technique avérée. L'infiltration des eaux pluviales dans la béttoire ne devra être envisagée qu'en dernier recours, après des études détaillant sa capacité d'infiltration. Il est nécessaire de veiller à ce que cette infrastructure ne devienne pas un recours systématique, et son utilisation doit être encadrée par des études hydrologiques robustes. La béttoire induit un périmètre de zone de risque de 35 mètres, ce qui doit être pris en compte dans l'aménagement du site.

Afin de limiter les risques de ruissellements, il convient de maintenir autant que possible des surfaces en pleine terre et de recourir à des revêtements végétalisés ou poreux. Ceux-ci favoriseront l'infiltration diffuse des eaux pluviales et éviteront l'accumulation de ruissellements en cas de pluies fréquentes. Il est donc primordial d'optimiser l'aménagement du site pour prévenir les risques d'inondation et garantir la durabilité des infrastructures face aux aléas climatiques.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal des franges du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

Un alignement d'arbres, au centre du site, le long de la Sente au Loup, est à préserver. Une vue vers la vallée de la Scie est à préserver depuis la Sente au Loup.

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité. Les espaces de stationnement privilégieront l'utilisation des matériaux perméables pour l'infiltration des eaux de pluie.

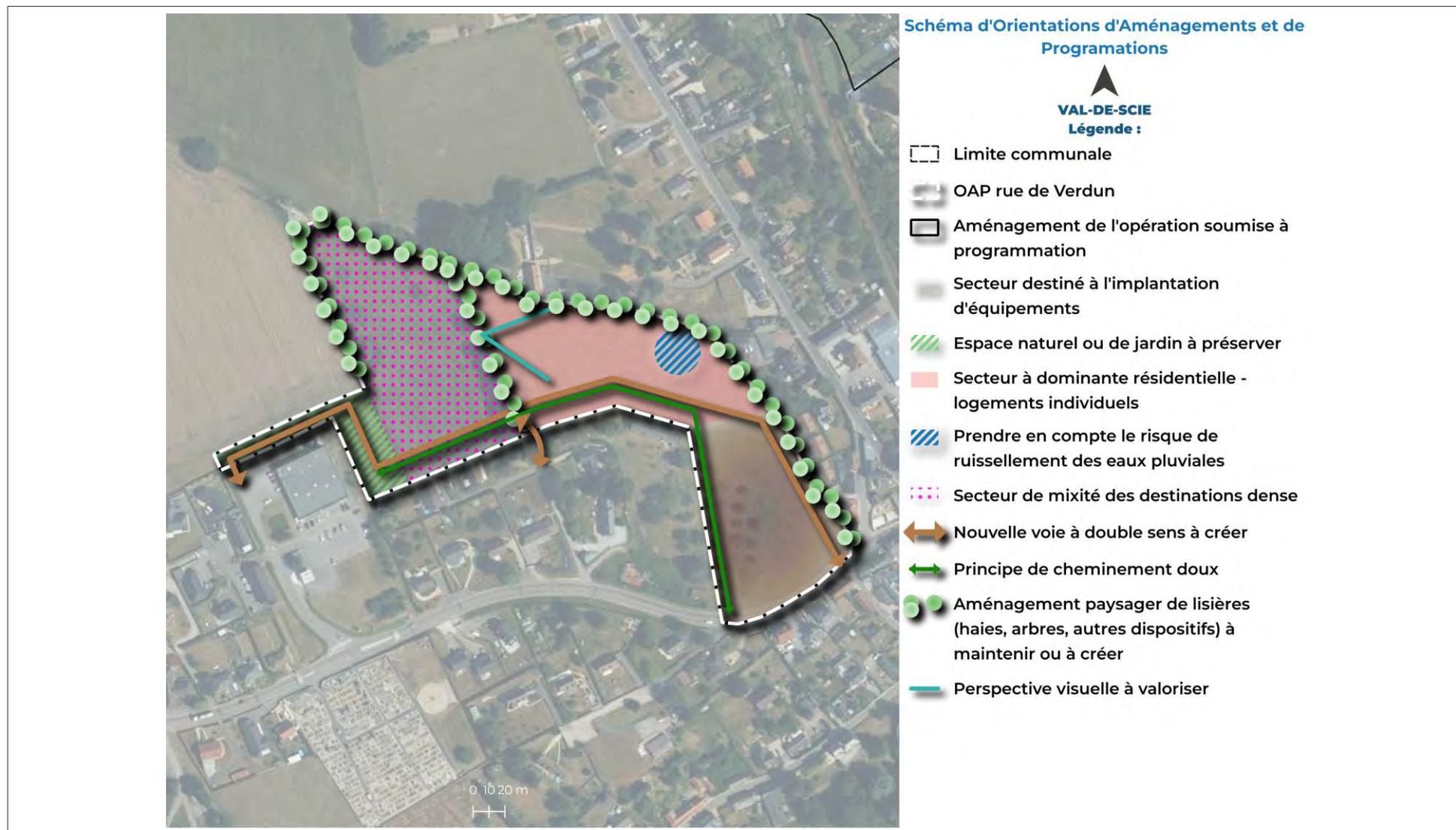
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Il est rappelé que le site est concerné, à la marge, par la présence d'un périmètre de sécurité au nord, du fait de la proximité d'un indice de cavité souterraine.

Programmation

L'opération comprendra trois phases d'aménagement, telles qu'indiquées sur le schéma d'OAP :

- L'aménagement de la partie sud du site (destinée à l'implantation d'équipements) couvert par l'OAP n'est soumis à aucune programmation, ni échéance particulière ;
- L'aménagement de la partie nord (destinée à l'implantation de mixité dense) du site d'OAP ne pourra être entrepris qu'à partir du 1^{er} janvier 2031 et que si les accès (routiers et modes doux) et les réseaux (eau potable, électricité, assainissement, ...) sont en quantité et en capacité suffisante ;
- L'aménagement de la partie centrale (destinée à l'implantation de logement individuelle) du site couvert par l'OAP ne pourra être entrepris qu'après achèvement complet de l'aménagement (viabilisation et constructions) de la partie sud du site.



VARNEVILLE-BRETTEVILLE

OAP RUE DES GRES



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP RUE DES GRÉS

VARNEVILLE-BRETTEVILLE (Commune non pole)

Zonage : AUb1

Surface: 0.76ha

Caractéristique du site: Pature



-  Limite communale
-  Batiment
-  Axe de ruissellement
-  Réseaux d'assainissement
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres.

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha soit l'équivalent d'une dizaine de logements.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès pourra se faire d'une part depuis la rue des Grés avec une voie en sens unique et une sortie possible au niveau du parking de la salle des fêtes et du terrain de tennis ou sur la départementale (D927) à l'ouest du site. D'autre part l'accès pourra se faire depuis la rue des Grés, avec une voie à double sens qui nécessite un espace de retournement qui devra faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte de déchets.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- de relier l'ensemble des futures constructions au terrain de tennis et à la salle des fêtes situés à l'est du site,
- de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie. Les nouvelles constructions seront implantées de façon à avoir le jardin côté sud.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager, environnemental et architectural

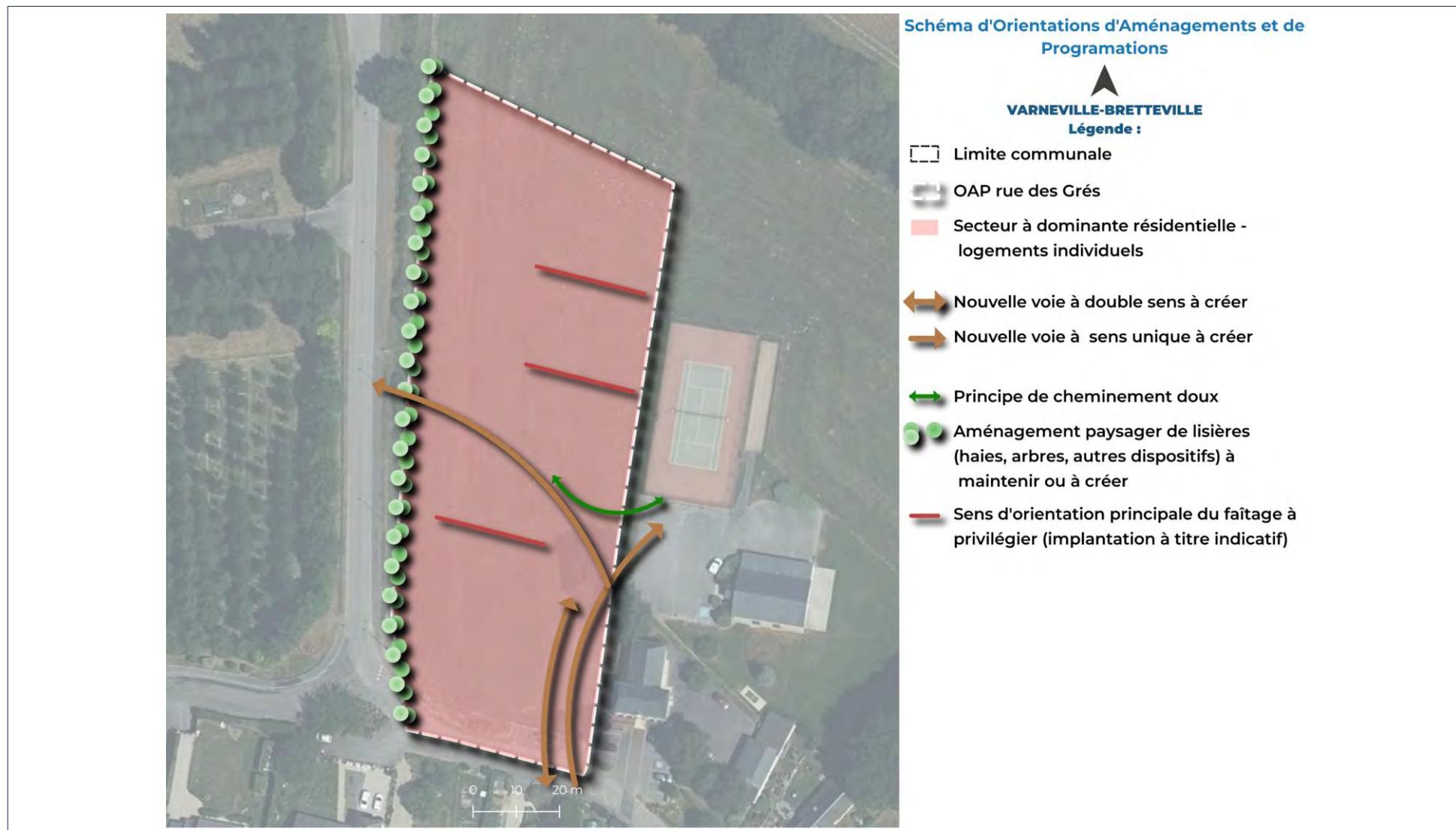
Il est attendu un traitement végétal le long de la D927 à l'ouest du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



VENESTANVILLE

OAP RUE DE L'EGLISE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP RUE DE L'EGLISE
VENESTANVILLE (Commune non pole)

Zonage : AUb1

Surface : 0.81ha

Caractéristique du site: Pature, Périmètre cavité sur la moitié nord du terrain



-  Limite communale
-  Batiment
-  Indice cavité
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres.

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha, soit la production d'une dizaine de logements minimum.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la rue de l'Eglise, avec une voie à double sens qui s'accompagnera d'un espace de retournement pour faciliter l'accès aux véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager, environnemental et architectural

Il est attendu un traitement végétal sur les franges est en interface avec l'espace agricole. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

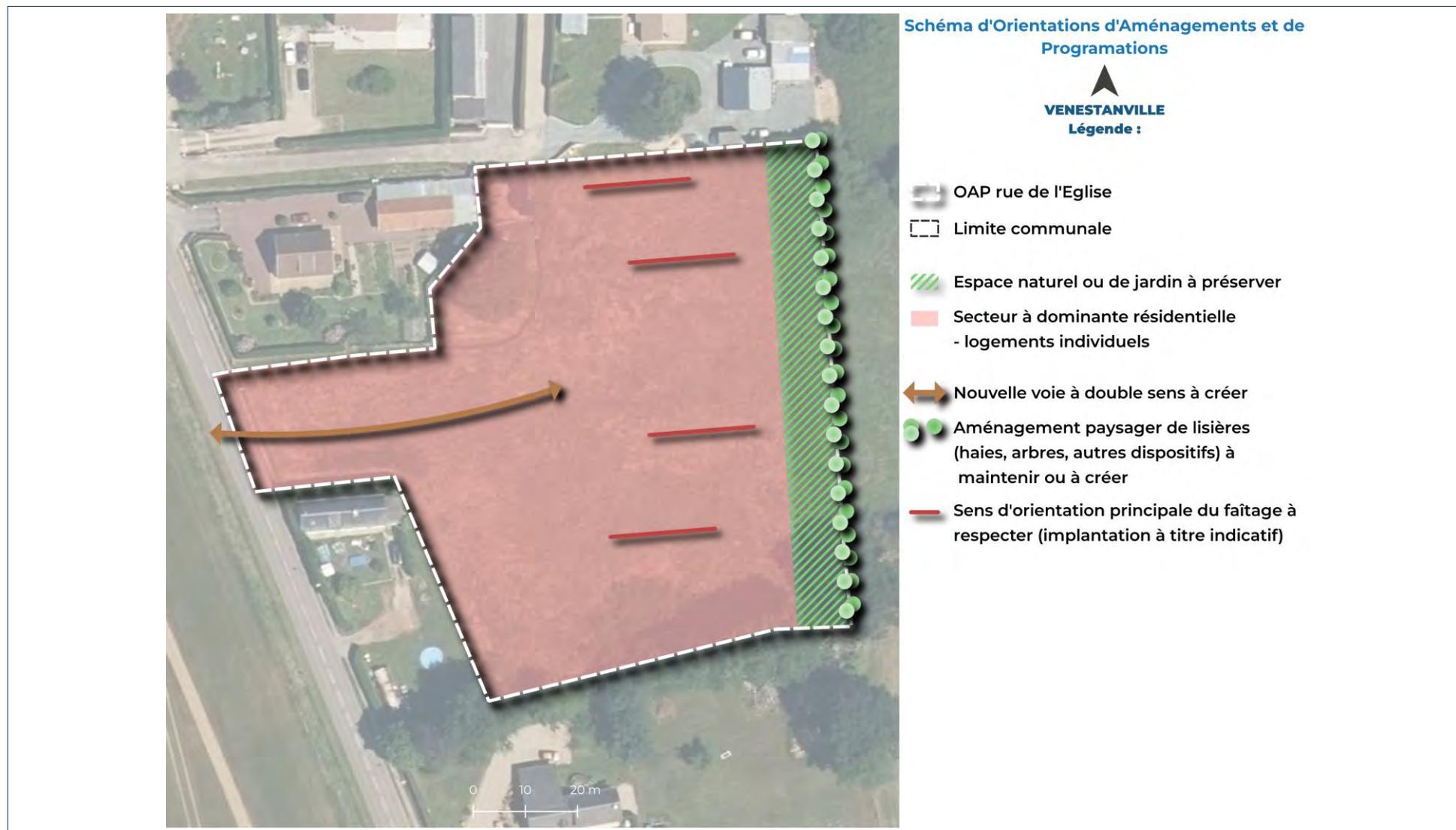
L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

La moitié nord de la parcelle de la parcelle est concernée par des indices de cavités. Ces indices devront être levés pour permettre la réalisation du projet.

Programmation

L'aménagement du secteur pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031 et est conditionné aux capacités d'approvisionnement en eau potable de la commune.



OAP DU CHENE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations



OAP DU CHÊNE
VENESTANVILLE (Commune non pole)

Zonage : Ub1

Surface : 0.62ha

Caractéristique du site: friche



-  Limite communale
-  Batiment
-  Réseaux d'eau potable
-  Réseaux routier



Vocations du site

Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Modalités d'aménagement

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Formes urbaines et densité

L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres.

L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie brute minimum de 15log./ha.

Accès et desserte

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au site se fera depuis la rue du Chêne avec une voie à double sens qui nécessite un espace de retournement qui devra faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des déchets.

Implantation et orientation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Gestion hydraulique

Une gestion globale des eaux à l'échelle du site est attendue.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Traitement paysager et architectural

Il est attendu un traitement végétal sur les franges nord en interface avec l'espace agricole. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...).

L'imperméabilisation des sols sera à limiter au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur est conditionné aux capacités d'approvisionnement en eau potable de la commune.



