Terroir de Caux
Communauté de Communes

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
–
PLUi



2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

pièce n° 1 **2** 3 4 5

DOCUMENT DE TRAVAIL - VERSION POUR ARRET - DECEMBRE 2024

COMMUNAUTE DE COMMUNES
TERROIR DE CAUX

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Sommaire

Préambule 5

Le contexte législatif et règlementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables 5

Un PADD construit par les élus locaux 6

La structuration du territoire 7

Hiérarchisation des enjeux issus du diagnostic territorial 9

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 11

L'organisation du PADD 11

Perspectives démographie/habitat : le scénario retenu 12

L'estimation des besoins en logements : les paramètres à prendre en compte : 12

Axe 1 : Promouvoir tout ce qui participe au bien-vivre sur le territoire 17

Objectif 1 : Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire 17

Objectif 2 : Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire 18

Objectif 3 : Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau 19

Objectif 4 : Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics 20

Objectif 5 : Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble 20

Axe 2 : Inscrire la transition environnementale au cœur de l'aménagement du territoire 23

Objectif 6 : S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement 23

Objectif 7 : Appréhender les risques à leur juste mesure et anticiper les aléas futurs 23

Objectif 8 : Affirmer la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels 24

Axe 3 : Être un territoire accueillant pour tous 29

Objectif 9 : Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable 29

Objectif 10 : Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous et offrir des possibilités variées de parcours résidentiels 30

Axe 4 : Soutenir une économie profitable à tous et à toutes les échelles de territoire 33

Objectif 11 : Renforcer le tissu entrepreneurial et faciliter le fonctionnement des entreprises 33

Objectif 12 : Affirmer le caractère touristique du territoire 33

Objectif 13 : Accompagner une activité agricole en pleine transition et marqueur de l'identité locale 34

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Préambule

Le contexte législatif et règlementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce centrale du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Communauté de Communes Terroir de Caux pour l'avenir et l'aménagement de son territoire.

Comme l'ensemble des documents composant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit être compatible avec l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, qui détermine les principes fondamentaux de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, dans le respect des objectifs du développement durable.

Le contenu du PADD est définit par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme.

Article L.151-5 : « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

Depuis la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs, le PLUi doit être compatible avec le SCoT du Pays Dieppois Terroir de Caux, approuvé en juin 2017 et modifié en juillet 2021. Le présent PADD s'inscrit donc en cohérence avec les orientations du SCoT.

Un PADD construit par les élus locaux

Afin de construire un projet partagé avec les acteurs du territoire, l'élaboration du PADD a fait l'objet de nombreux temps de débat, d'échanges et de concertation :

- Conférence des Maires les 24 juin et 15 novembre 2021
- Questionnaire en ligne durant l'été 2021 (96 participants)
- Ateliers thématiques regroupant des élus les 27 et 28 septembre 2021
- Ateliers – temps d'échanges sur l'artificialisation des sols le 5 mai 2022
- Sortie terrains sur des sites d'opérations le 1er juin 2022
- Un temps d'échanges avec les personnes publiques associées le 6 décembre 2022 et le 12 septembre 2024
- Plusieurs présentations en comité de pilotage du PLUi (14 septembre 2021, 8 février 2022, 12 septembre 2022, 6 décembre 2022, 12 septembre 2024)





Le PADD se veut ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Les choix d'aménagement pris dans le cadre de l'élaboration du PLUi doivent permettre à long terme un développement harmonieux, répondant aux attentes de la population tout en étant soucieux de l'équilibre écologique et de la protection de l'environnement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

La structuration du territoire

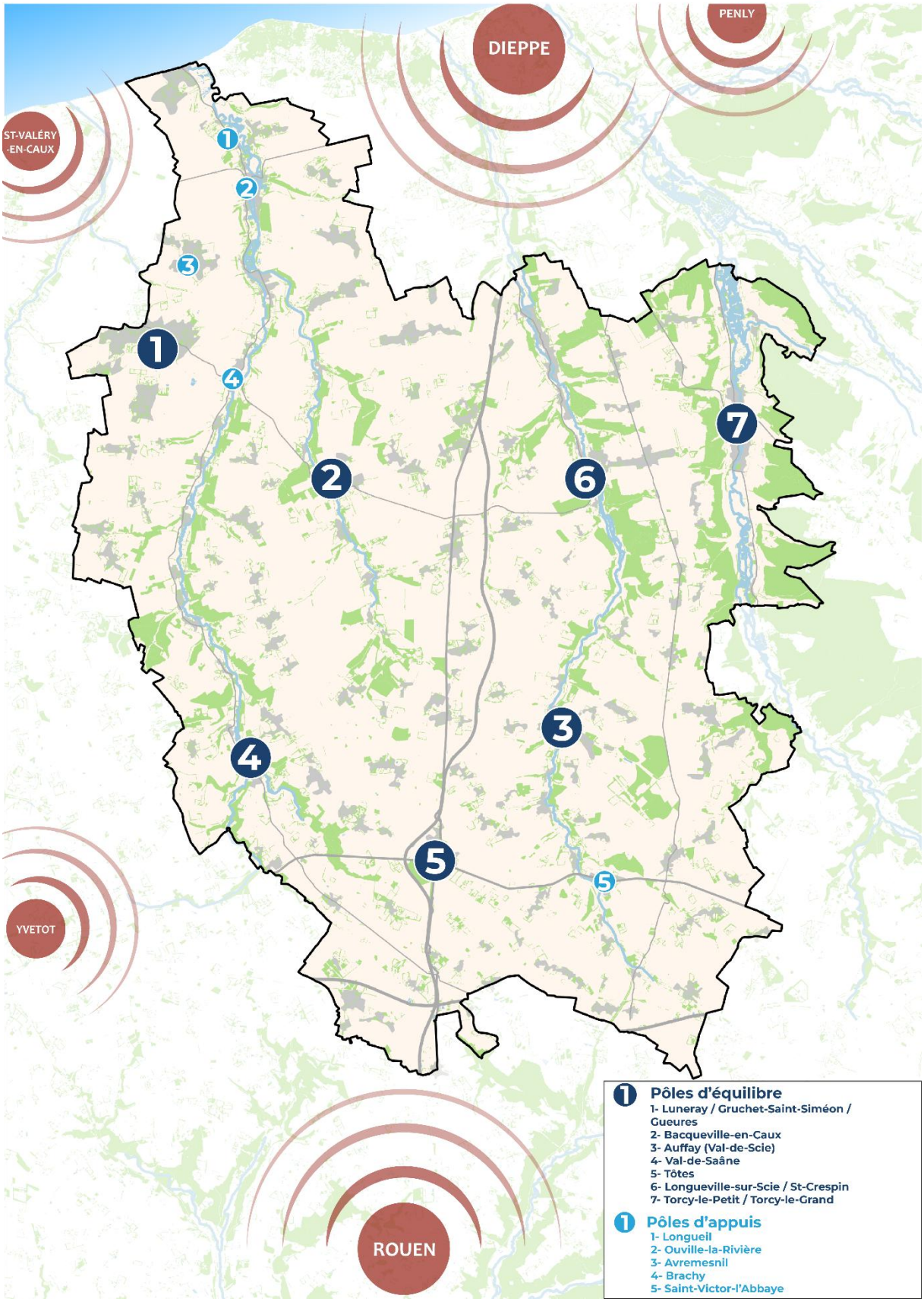
La structuration retenue par les élus du territoire est la suivante :

- 7 pôles d'équilibre :
  - Luneray, accompagnée de Gruchet-Saint-Siméon et Gueures
  - Bacqueville-en-Caux
  - La commune déléguée d'Auffay (Val-de-Scie)
  - Val-de-Saâne
  - Tôtes
  - Longueville-sur-Scie, accompagnée de St-Crespin
  - Le binôme des deux Torcy (Torcy-le-Petit et Torcy-le-Grand).
- 5 pôles d'appuis :
  - Longueil
  - Ouville-la-Rivière
  - Avremesnil
  - Brachy
  - Saint-Victor-l'Abbaye

Les centres-bourgs non cités précédemment sont considérés en tant que « villages ».

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

STRUCTURATION DU TERRITOIRE



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Hiérarchisation des enjeux issus du diagnostic territorial

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présenté ci-après est fondé sur les conclusions et enjeux issus des diagnostics territorial, environnemental, patrimonial et de l'habitat qui composent le rapport de présentation du PLUi.

Les deux ateliers réunissant des élus du territoire le 22 mars 2021 ont permis une présentation synthétique des 51 enjeux issus de l'ensemble des diagnostics réalisés, puis de travailler à la hiérarchisation de ces enjeux, en vue d'établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le bilan des deux ateliers de mars 2021 a permis de désigner 14 enjeux comme étant prioritaires pour le devenir du territoire intercommunal. Des enjeux qui se répartissent à travers quatre thématiques :

Maintenir la qualité de vie et permettre de bien vieillir sur le territoire

- Renforcer / valoriser les offres de transport alternatives à l'autosolisme (covoiturage) et qui permettent de limiter l'isolement des captifs (transports à la demande)
- Soutenir les bourgs intermédiaires dans leur rôle de relais en termes d'offre de services aux habitants
- Répartir l'installation de nouveaux ménages et familles en fonction de la localisation des équipements scolaires
- Maintenir la qualité des services de santé dans un contexte de vieillissement progressif de la population
- Développer de nouvelles structures d'hébergement pour personnes âgées

Soutenir l'économie locale

- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises porteuses d'emplois
- Soutenir le tissu commercial et la vitalité des centres-bourgs en adoptant une politique d'encadrement de l'installation des enseignes commerciales et en priorisant les localisations destinées à accueillir du commerce

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Mettre en avant l'identité du territoire et ce qui fait sa richesse

- Protéger le patrimoine bâti et naturel qui font l'identité cauchoise et favoriser leur renouvellement
- Préserver l'activité agricole et le pâturage, garants du maintien de la qualité des paysages / concilier développement urbain et maintien d'une activité agricole traditionnellement ancrée sur le territoire
- Encadrer davantage la construction des logements individuels pour sauvegarder l'image et l'identité des villages
- Soutenir les activités de tourisme et de loisirs en répondant à des demandes en vogue, par exemple à travers des projets intercommunaux de restauration ou de création de nouvelles liaisons piétonnes et vélos

Lier la prévention des risques avec les politiques d'aménagement

- Préserver les éléments de paysage permettant de réguler les eaux de ruissellement et de limiter les effets néfastes
- Préserver et restaurer les éléments naturels nécessaires à la limitation des risques (haies, prairies humides, talus, ...)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'organisation du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CC Terroir de Caux est organisé autour de deux grandes parties, comprenant chacune deux axes principaux.

La première partie du PADD s'attache à fixer les objectifs considérés comme étant incontournables pour l'avenir du territoire et la qualité de vie rencontrée sur le Terroir de Caux.

La seconde partie vise ensuite à préciser les objectifs à poursuivre pour permettre le développement du territoire, tant en termes de population, d'habitat, d'économie, d'équipements ou encore de mobilités.

L'organisation proposée pour le PADD fait ainsi écho aux enjeux et à la hiérarchisation établie par les élus du territoire à la suite de la phase de diagnostic.

POUR UNE QUALITE DE VIE DURABLE	**Axe 1 : Promouvoir tout ce qui participe au bien-vivre sur le territoire**
	Axe 2 : Inscrire la transition environnementale au cœur de l'aménagement du territoire
POUR UN TERRITOIRE DYNAMIQUE	**Axe 3 : Être un territoire accueillant pour tous**
	Axe 4 : Soutenir une économie profitable à tous et à toutes les échelles de territoire

Chaque axe est composé de plusieurs objectifs qui se déclinent alors en orientations, puis en actions à mener et à traduire à travers les pièces réglementaires du PLUi. Ces orientations ont dans un premier temps été définies à la suite des ateliers de travail menés avec les élus du territoire, puis validées par le comité de pilotage chargé du suivi de l'élaboration du PLUi.

Des objectifs à atteindre

↳ **Des orientations à mener**

↳ Des actions à mettre en œuvre

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

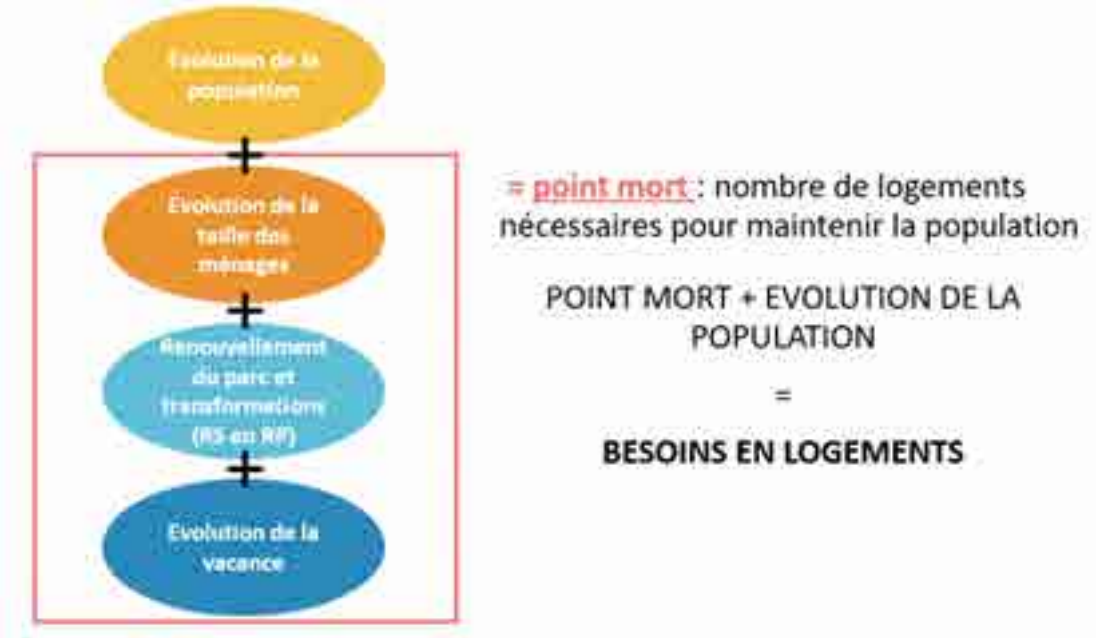
Perspectives démographie/habitat : le scénario retenu

L'estimation des besoins en logements résulte du cumul des besoins liés au « point mort » (pour stabiliser la population) et aux besoins liés à la croissance de la population dont les paramètres ont été définis par le choix d'un scénario démographique par les élus du territoire et par les possibilités de développement.

L'estimation des besoins en logements : les paramètres à prendre en compte :

Le « point mort » correspond au nombre de nouveaux logements à produire pour stabiliser le nombre d'habitants. Il est nécessaire de produire des logements pour compenser :

- La réduction de la taille moyenne des ménages. Le nombre de ménages augmente, à population (nombre d'habitants) constante. Ce phénomène s'explique par la conjonction différents facteurs : décohabitation des jeunes, séparations, vieillissement de la population, phénomène sociétal de diminution du nombre d'enfants par famille, …
- Le renouvellement et les transformations qui s'opèrent dans le parc de résidences principales :
- Démolitions, restructuration de typologies (création d'un grand logement à partir de petits logements), transformation de logements en locaux d'activité…
- Transformation de résidences principales en résidences secondaires.
- L'évolution de la vacance. Lorsque la vacance de logements progresse, une partie de l'offre nouvelle de résidences principales contribue à compenser cette « perte ».



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Aux besoins liés au « point mort » (pour stabiliser la population), s'ajoutent les besoins liés à l'accroissement de la population (de nouveaux logements pour gagner des habitants), *cf. scénario retenu*.

L'estimation des besoins en logements prospectifs pour stabiliser la population actuelle repose sur les hypothèses suivantes :

- Une **légère inflexion de la tendance de desserrement des ménages** (réduction de la taille moyenne des ménages) par rapport au rythme observé ces dernières années (-0,76% par an en moyenne sur la période 2015-2021), en lien avec l'ambition du territoire d'accueillir davantage de familles. Cet accueil de ménages familiaux ne compensera néanmoins pas entièrement les tendances lourdes de vieillissement de la population et plus globalement de diminution de la taille moyenne des ménages. L'objectif de desserrement est ainsi fixé à une **diminution de la taille moyenne des ménages de -0,65% par an.**
- Le **renouvellement du parc existant :** Estimation d'un **équilibre** entre la production de logements dans le parc existant (divisions de logements) et la « destruction » de logements (démolitions, fusion de logements)
- Une **stabilisation du volume de résidences secondaires**, en lien avec les volontés des élus de répondre aux besoins des primo accédants locaux ou souhaitant s'installer sur le territoire
- Une ambition forte pour stabiliser / limiter au maximum le développement de la **vacance**, en divisant par quatre le rythme de progression observé par rapport la période 2010-2021 (+10 logements vacants par an en moyenne).

En prenant ces différentes hypothèses, environ 120 nouveaux logements par an seraient nécessaires pour stabiliser la population à horizon 2036 à l'échelle de la CC Terroir de Caux (= besoins liés au « point-mort »).

Paramètre	Hypothèse	Nb de logements en moyenne par an
Desserrement des ménages	Légère inflexion du rythme de desserrement (objectif de -0,65% /an contre -0,76% /an sur 2015-2021) Taille moyenne des ménages en 2021 : 2,37 Taille des ménages au 1er janvier 2037 : 2,14	≈ 110 logements
Renouvellement et transformation du parc existant	Equilibre entre destruction et création de logements au sein du parc existant	0 logements

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Evolution des résidences secondaires	Stabilisation du volume	0 logements
Evolution de la vacance	Stabiliser / limiter au maximum le développement de la vacance : rythme divisé par quatre	10 logements
		Total des besoins liés au point mort : **ENVIRON 120 LOGEMENTS PAR AN**

Le scénario de croissance démographique retenu

Lors des différents temps d'échanges relatifs au scénario habitat, plusieurs perspectives de croissance démographiques ont été présentées aux élus et ont été confrontées au cadre réglementaire (SCoT, objectifs de la Loi Climat et Résilience), ainsi qu'au bilan des potentiels de densification et de renouvellement urbain.

Les élus de la Communauté de Communes ont fait le choix de retenir un scénario habitat permettant de maintenir le dynamisme démographique du territoire tout en étant compatible avec ses objectifs pour une qualité de vie durable :

- S'approcher du seuil de 40 000 habitants au total sur le territoire en accueillant environ 1 500 habitants supplémentaires d'ici à 2036 (par rapport au niveau de population relevé en 2021).
- Se donner un objectif de croissance démographique de **+0,4% en moyenne par an sur la période 2026-2036** (le taux de -0,06% observé sur la période 2015-2021 a été appliqué dans le calcul des besoins en logements et « poursuivi » jusqu'à l'estimation de la population au 1er janvier 2026).

Besoins liés au point-mort	Besoins liés à la croissance démographique	Estimation total besoins en logements	Besoin total en logement sur la période 2026-2036	Gain de population à horizon 2036 (base 2021)
120 logements	≈ 70 logements	**≈ 190 logements par an**	**≈ 1 900 logements**	+ 1 500 hab.

Les besoins en logements liés au « point mort » et à la croissance démographique (-0,06% par an entre 2021 et 2026 puis 0,4% par an jusqu'en 2036) permettent de fixer un **objectif de production d'environ 2 000 logements supplémentaires sur la période 2026-2036.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241219-[illegible]
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

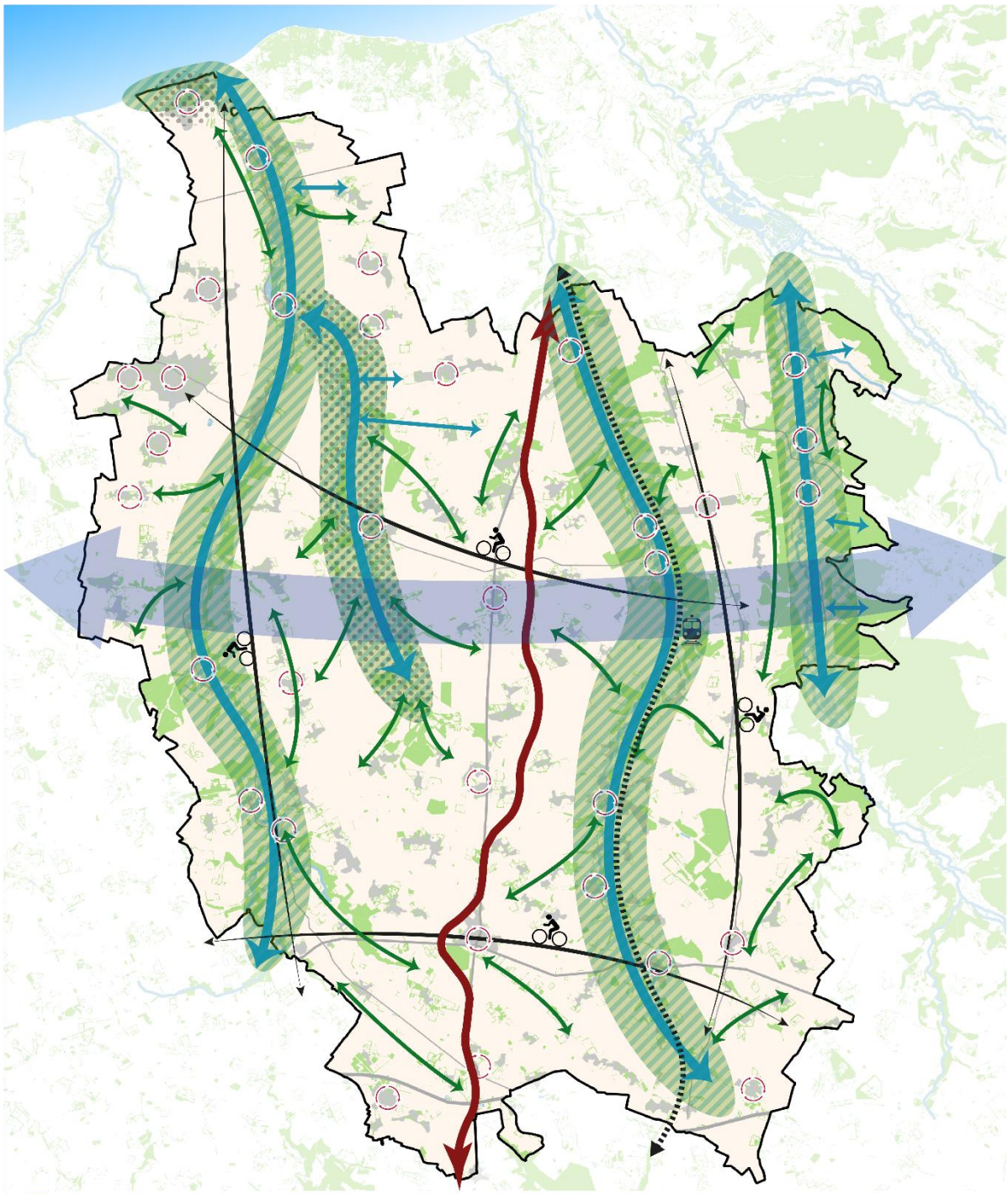
PARTIE 1

-

POUR UNE QUALITE DE VIE DURABLE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

PARTIE 1 : POUR UNE QUALITE DE VIE DURABLE



- Protéger les réservoirs de biodiversité
- Garantir l'intégrité et la restauration des milieux aquatiques et humides qui participent à la gestion du risque d'inondation
- Protéger des terres au très fort potentiel agronomique et sujettes aux risques de ruissellements et d'effondrement de cavités souterraines
- Préserver le patrimoine naturel constitutif de la trame verte et bleue - créer des « passerelles » entre les vallées
- Contenir l'enveloppe bâtie, maintenir les coupures d'urbanisation, préserver les formes urbaines, recenser, protéger et encourager la restauration du patrimoine bâti
- Mettre en avant la richesse des vallées et du littoral
- Porter une attention particulière au caractère patrimonial de la vallée de la Vienne et du littoral
- La ligne ferroviaire et la RN 27 : des infrastructures de transport qui soutiennent le développement du territoire
- Renforcer le nombre de voies dédiées aux mobilités douces
- Soutenir le fonctionnement des commerces/services/équipements de proximité

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-20241202_A2_DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

1 Axe 1 : Promouvoir tout ce qui participe au bien-vivre sur le territoire

Objectif 1 : Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire

Un développement urbain qui intègre en amont la richesse et la sensibilité des milieux naturels

Concilier armature urbaine et armature verte et bleue

- Contenir les extensions urbaines et l'artificialisation des sols
- Prendre en compte les capacités d'accueil des secteurs de développement pour réduire les pressions sur le milieu

Systématiser la prise en compte de la trame verte et bleue pour qualifier les futurs projets

- Maintenir et valoriser les éléments de paysage présents sur site, supports de biodiversité
- Gérer des transitions paysagères et perméables avec les espaces agro-naturels



Protéger les milieux naturels du territoire et les conforter dans leurs rôles face au dérèglement climatique

- Protéger strictement les sites Natura 2000 et autres espaces naturels à haute valeur ajoutée
- Conserver la valeur écologique des réservoirs boisés en compatibilité avec la vocation multiple de ces espaces (loisirs, exploitation, ...)
- Créer des conditions favorables à la préservation et à la reconquête des coteaux calcaires
- Garantir l'intégrité, voire la restauration des milieux aquatiques et humides du territoire
- Valoriser la trame prairiale et arborée des vallées, identitaire des paysages normands et multifonctionnelle
- Chercher à consolider la TVB en favorisant la restauration des corridors écologiques et la recherche de « passerelles » entre vallées

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Objectif 2 : Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire

Protection des paysages agricoles



- Interdire le mitage par l'urbanisation
- Identifier et protéger les panoramas importants (zones strictement inconstructibles)
- Protéger, valoriser et renforcer les éléments caractéristiques du territoire : talus cauchois, clos-masures, mares, bois, haies, vergers, ...

Les paysages bâtis et formes urbaines

- Contenir l'enveloppe bâtie, proscrire l'étalement urbain linéaire et maintenir les coupures d'urbanisation
- Veiller à respecter la qualité paysagère des entrées de villages à travers les opérations de nouvelles constructions
- Maintenir des silhouettes et des formes bâties cohérentes avec le caractère rural
- Entreprendre un véritable traitement des franges bâties avec les espaces naturels, agricoles et forestiers

Les protections patrimoniales et la qualité architecturale de l'urbanisme à venir



- Recenser, protéger et encourager la restauration du patrimoine bâti : longères, maisons de maîtres, corps de ferme, châteaux, moulins, ...
- Porter une attention particulière au caractère patrimonial du littoral à Quiberville
- Permettre le changement de destination de bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial pour en assurer la préservation
- Mettre en œuvre une réhabilitation environnementale adaptée du bâti ancien
- Intégrer les nouvelles constructions au paysage, par un travail sur la végétation et le bâti (inspiré des formes et des couleurs locales)

Encadrer l'aménagement dans les vallées

- Appliquer des principes et orientations adaptés au contexte et spécificités de chaque vallée pour protéger leurs paysages et le milieu naturel

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

- Mettre en avant la richesse des vallées et leur importance pour l'identité du territoire
- Porter une attention particulière au caractère patrimonial de la vallée de la Vienne (site inscrit)
- Limiter les éléments de dégradation du paysage



Objectif 3 : Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau

Pour une organisation territoriale cohérente et qui favorise la proximité

- Un territoire qui se structure autour de 7 pôles d'équilibre et de 5 pôles d'appuis (*voir préambule*)
- S'appuyer sur les outils mis en place à travers le programme Petites Villes de Demain pour dynamiser les centres-bourgs

Soutenir le fonctionnement des commerces/services/équipements de proximité

- Anticiper les besoins des installations existantes et faciliter leur développement/renouvellement
- Cibler les zones de commerces/services à protéger et maintenir



Penser les futurs projets en lien avec leur environnement proche

- Eviter autant que possible les projets monofonctionnels (par ex 100% habitat) et aller vers une logique de mixité fonctionnelle
- Favoriser le développement des constructions au plus près des commerces / services / équipements existants ou à venir

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Objectif 4 : Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics

Une armature territoriale équilibrée qui…

Favorise un « urbanisme de proximité »

- Une organisation favorable au rapprochement des lieux de vie, d'emplois, de consommation, …

Conforte les infrastructures de transport sur le long terme

Une ligne ferroviaire et un axe routier (N27) qui doivent permettre de soutenir le développement d'un territoire au cœur des échanges entre Rouen et Dieppe



Un développement « de proximité » qui doit accompagner l'essor des modes actifs

- Porter une réflexion systématique quant à la place de la voiture et des modes doux dans les futurs projets
- Renforcer le nombre de voies dédiées aux mobilités douces.



Objectif 5 : Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble

Stimuler des projets novateurs dans leur conception

- Penser des projets intelligents dans leur organisation (implantation des constructions, mutualisation des besoins actuels et futurs, traitement des eaux pluviales/conception des espaces publics, …)
- Permettre une optimisation du foncier et une densité bâtie plus forte.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Orienter le développement du territoire vers le renouvellement urbain tout en distinguant les secteurs les plus pertinents à mobiliser

- Favoriser le renouvellement urbain et la mobilisation des espaces libres dans l'enveloppe bâtie existante (dents creuses, parcelles divisibles, friches, bâtiments transformables / réhabilitables)
- Savoir préserver des espaces de respiration dans l'enveloppe bâtie – concilier constructibilité potentielle et maintien d'un caractère rural des villages



Veiller à la bonne intégration des projets dans leur environnement

- Adapter les nouveaux projets avec le fonctionnement urbain environnant (mobilités, stationnements, paysage bâti, …)
- Veiller à ce que la densité accrue des futurs projets ne sacrifie pas le vivre-ensemble et la qualité des relations humaines (intimité, vis-à-vis, accès, stationnement, …)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

2 Axe 2 : Inscrire la transition environnementale au cœur de l'aménagement du territoire

Objectif 6 : S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement

Réduire les besoins en énergie



- Favoriser la rénovation thermique des bâtiments (publics, logement, activités économiques)
- Promouvoir la construction de bâtiments performants en matière de consommation d'énergie, voire producteurs d'énergie renouvelable
- Inciter à l'éco-construction
- Promouvoir une mobilité durable, en diminuant l'impact des transports sur l'environnement : développement du covoiturage, de l'autopartage, des transports en commun plus denses et plus attractifs, de la mobilité douce (piétonne et cyclable, flotte de véhicules verts à l'échelle de la collectivité, ...)

Aller vers le bioclimatisme

- Optimiser l'apport solaire dans les futures constructions à travers l'implantation et la compacité du bâti
- Veiller à la végétalisation de la parcelle pour développer les îlots de fraicheur

Être un territoire ambitieux sur le plan environnemental

- Encourager le développement des énergies renouvelables à toutes les échelles dans le respect du cadre de vie, du paysage et de l'environnement
- Favoriser l'utilisation de matériaux écoresponsables

Objectif 7 : Appréhender les risques à leur juste mesure et anticiper les aléas futurs

Faire du traitement des risques une partie intégrante des projets à venir

- Exclure au maximum les secteurs sensibles aux risques de toute possibilité de construction

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



- Assurer une imperméabilisation limitée des parcelles notamment à travers une réglementation des espaces libres (superficie, végétalisation, …) mais aussi la désimperméabilisation des sols (notamment dans les espaces publics, les espaces de stationnement, …)
- Assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle

Anticiper l'évolution des risques dans l'avenir

- Maintenir des zones tampons et prévenir les risques en amont
- Construire en anticipation des changements annoncés, notamment en vallée et sur le littoral
- Protéger les biens et les personnes vis-à-vis de l'érosion de la falaise, en anticipation des effets du changement climatique sur le recul du trait de côte
- Préserver, restaurer et renforcer les éléments de paysage permettant de réguler les eaux de ruissellement et de limiter les effets néfastes (haies, talus, alignements d'arbres, prairies humides, mares, …)

Objectif 8 : Affirmer la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels

Des espaces naturels, agricoles et forestiers vitaux pour le Pays de Caux



- Protéger des terres au très fort potentiel agronomique
- Protéger une biodiversité de plus en plus menacée
- Reconnaître l'importance du rôle des espaces naturels, agricoles et forestiers dans la lutte contre les risques naturels

Protéger et renforcer des fonctionnalités écologiques de plus en plus fragilisées

- Préserver le patrimoine naturel constitutif de la trame verte et bleue
- Identifier et protéger les réservoirs de biodiversité
- Agir sur les corridors de biodiversité pour les renforcer
- Proposer des solutions adaptées au territoire pour mettre en valeur la biodiversité locale (littoral, vallées, coteaux)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

- Intégrer l'écologie urbaine au cœur des espaces bâtis et futurs projets d'aménagement

Réduire fortement la consommation de foncier nouveau pour aller progressivement vers une absence d'artificialisation nette des sols

- Réduire d'environ 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers durant la décennie 2021-2030 par rapport à la consommation relevée sur le territoire intercommunal au cours de la décennie 2011-2020 inclue.
- Viser une baisse du rythme d'artificialisation des sols à partir de 2031.
- Adopter des pratiques d'aménagement qui permettront à la CCTC de s'engager dans une trajectoire de réduction progressive de l'artificialisation des sols sur son territoire.
- Des objectifs qui concernent à la fois les besoins en foncier dévolus à l'habitat, aux équipements publics, comme à l'activité économique en générale.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

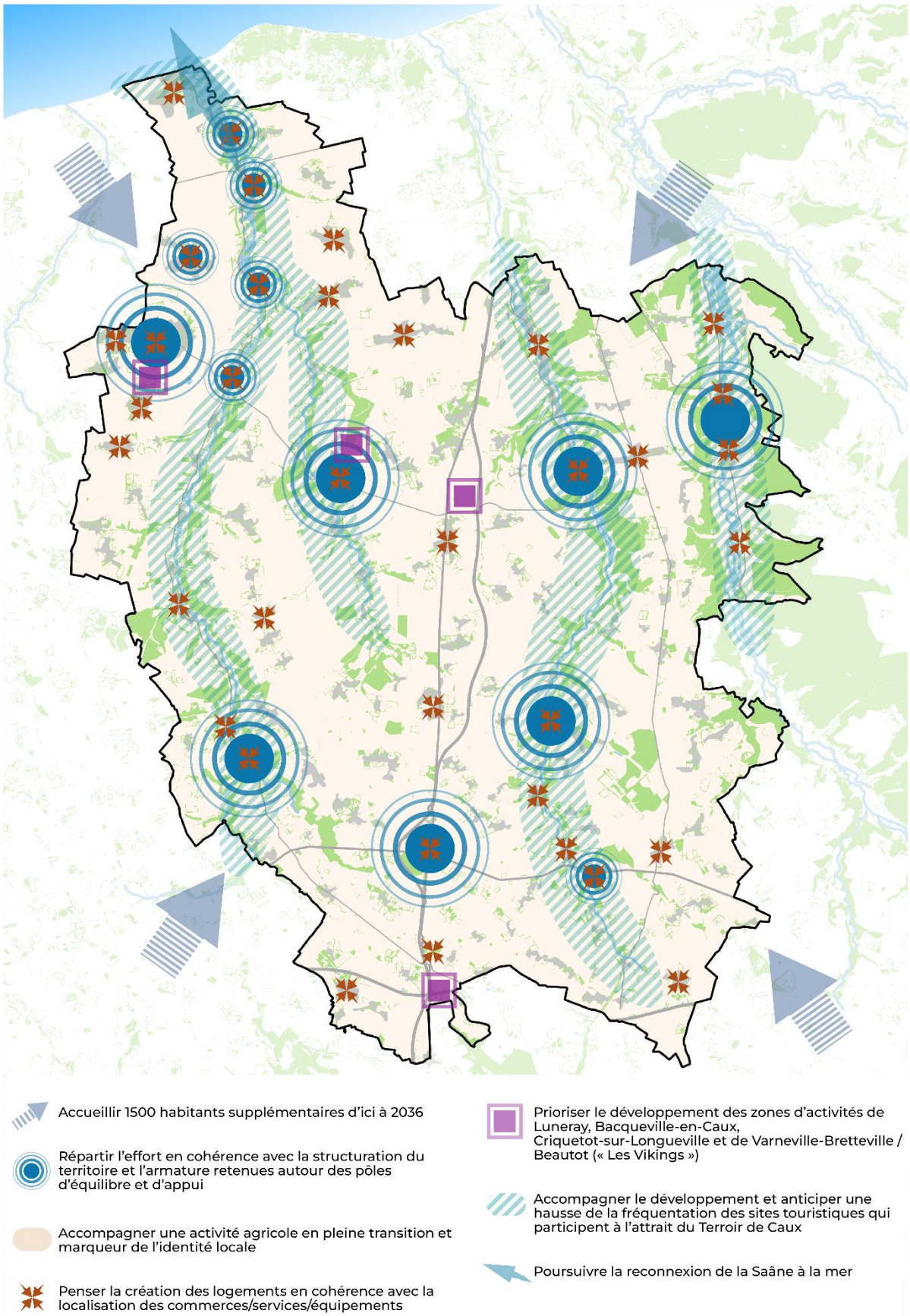
PARTIE 2

–

POUR UN TERRITOIRE DYNAMIQUE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

PARTIE 2 : POUR UN TERRITOIRE DYNAMIQUE



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

3 Axe 3 : Être un territoire accueillant pour tous

Objectif 9 : Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable

Soutenir une hausse démographique dans des proportions maîtrisées

- S'approcher des 40 000 habitants au total sur le territoire en accueillant environ 1500 habitants supplémentaires d'ici à 2036
- Se donner les moyens d'atteindre une croissance démographique de +0,4% en moyenne par an sur la période 2026-2036



Etoffer le marché immobilier pour répondre à cet objectif démographique

- Produire autour de 2000 logements sur la période 2026-2036, aussi bien à travers des constructions neuves que des réhabilitations et transformations dans le bâti existant.
- Répartir l'effort en cohérence avec la structuration du territoire et l'armature retenues autour des pôles d'équilibre et d'appui.

Produire des logements tout en limitant les besoins en foncier

- Appliquer pour les futures opérations d'aménagement des densités bâties minimum qui permettent d'optimiser l'usage du foncier
- Respecter les densités minimums fixées par le SCoT et aller au-delà dans certains cas de figure (localisation, catégorie de commune, type de projet, ...) afin d'atteindre l'objectif pour la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Soutenir la rénovation du bâti ancien et dégradé

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Rechercher la qualité (urbaine et environnementale) des opérations de logements neufs, dans une optique d'optimisation de la consommation d'espace

- Rechercher en priorité les opérations dans les dents creuses ou dans la continuité du tissu urbain existant et s'inscrivant dans un maillage viaire existant
- Proscrire les développements urbains qui participent à l'enclavement de l'espace agricole
- Rechercher la densité tout en maintenant la qualité de vie du territoire en diversifiant les formes urbaines et les usages (habitat groupé, jardins collectifs, habitat participatif, ...)

Objectif 10 : Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous et offrir des possibilités variées de parcours résidentiels

Développer une offre alternative à l'accession à la propriété en maison individuelle et viser une plus grande variété de typologies dans la production de logements nouveaux pour accompagner les évolutions sociétales (besoins des jeunes, des familles monoparentales...)

- Développer l'offre locative privée et sociale en déterminant les priorités en fonction des secteurs géographiques : viser environ 10 à 15% de logements locatifs aidés (logements bailleurs sociaux et conventionnements dans le parc locatif privé) au sein de la production totale de logements – *sous réserve des autorisations du Conseil Départemental via les aides à la pierre*.
- Mobiliser le parc existant et la vacance pour la création de petits logements locatifs en centre bourg en profitant notamment du Programme Petites Villes de Demain (*cf. convention ORT de Val-de-Scie, Bacqueville-en-Caux, Luneray et Tôtes*).



- Accroître la mixité au sein du parc immobilier, avec notamment plus de petits logements
- Favoriser la création de logements pour les familles à proximité des écoles

Faciliter la mobilité résidentielle et le vieillissement à domicile des personnes âgées

- Proposer davantage de logements adaptés aux personnes âgées et dépendantes, notamment en créant de nouvelles structures d'hébergement adaptées et/ou tester de nouveaux projets innovants (ex : habitat inclusif)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

- Adapter l'offre neuve ou existante pour favoriser au maximum le vieillissement à domicile
- Penser la création de ces logements en cohérence avec la localisation des commerces/services/équipements de proximité

Favoriser l'installation de familles sur le territoire sur le long terme en ayant la capacité de proposer des produits qualitatifs à des niveaux de prix accessibles

- Créer les conditions d'un maintien de l'accessibilité financière des offres de logement sur l'ensemble du territoire et en particulier sur les zones les plus proches des pôles d'emplois.
- Favoriser l'accession abordable à la propriété via l'accession sociale ou la maîtrise foncière des opérations.

Anticiper les besoins en hébergement liés aux chantiers d'envergure

- Répondre aux besoins d'hébergement d'une partie du personnel dédié et la construction de la nouvelle paire d'EPR au niveau du CNPE de Penly ; des répercutions sur les besoins en hébergement sont à prévoir dans un rayon d'une trentaine de minutes autour du site.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

4 Axe 4 : Soutenir une économie profitable à tous et à toutes les échelles de territoire

Objectif 11 : Renforcer le tissu entrepreneurial et faciliter le fonctionnement des entreprises

Offrir un réel potentiel de développement économique à travers l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire



- Prioriser le développement des zones d'activités de Luneray, Bacqueville-en-Caux, Criquetot-sur-Longueville et de Varneville-Bretteville / Beautot (« Les Vikings »)
- Optimiser l'usage du foncier dans les zones déjà constituées et encourager la densification d'espaces sous-utilisés (espaces en herbe, stationnements, ...)
- Anticiper l'évolution des besoins et des pratiques économiques en facilitant la requalification des zones d'activités du territoire
- Permettre l'implantation et le fonctionnement des entreprises artisanales

Accompagner l'implantation des entreprises en offrant les outils pour un fonctionnement simplifié

- Assurer l'accès aux moyens de communications numériques les plus efficaces
- Créer des lieux dédiés à l'implantation de micro-entreprises
- Améliorer la multifonctionnalité des zones d'activités pour accroître leur intérêt (commerces, restauration, équipements sportifs, ...)

Objectif 12 : Affirmer le caractère touristique du territoire

Accompagner les projets moteurs pour l'attractivité du territoire



- Accompagner le développement et anticiper une hausse de la fréquentation des sites touristiques qui participent à l'attrait du Terroir de Caux,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

dans le respect de l'environnement et de l'histoire de ces lieux

- Poursuivre la reconnexion de la basse vallée de la Saâne avec la mer et faciliter les aménagements qui accompagnent ce projet d'envergure

Favoriser l'accès au territoire et les possibilités d'y rester pour des durées aléatoires



- Développer l'hébergement touristique pour disposer d'une offre solide et durable
- Faciliter la création de nouvelles aires pour le stationnement des camping-cars
- Renforcer les liens et offres de mobilités entre les lieux touristiques majeurs et les infrastructures en place
- Mettre en cohérence l'offre en restauration avec les ambitions d'accueil de touristes sur le territoire

Protéger et valoriser les richesses du territoire



- Réaffirmer la volonté de protéger les grands paysages, les milieux naturels refuge pour la faune sauvage, comme les éléments plus ponctuels qui sont des marqueurs forts de l'identité locale (patrimoine architectural, châteaux, manoirs, vergers, talus, clos-masures, l'eau en général, …) et qui pourraient être menacés par un développement urbain mal maîtrisé
- Valoriser la présence de l'eau en développant des activités ludiques et de sensibilisation à la protection du milieu aquatique

Objectif 13 : Accompagner une activité agricole en pleine transition et marqueur de l'identité locale

Faciliter l'évolution de l'agriculture et de ses pratiques

- Permettre la diversification de l'activité agricole et des pratiques qui y sont liées (changements de destination de bâtiments, développement d'activités telles que vente à la ferme, agrotourisme, accessibilité des sites d'exploitations, …) sans remettre en cause l'activité principale des sites
- Edicter des règles d'urbanisme qui encadrent les constructions agricoles tout en restant souples sur les besoins potentiels à venir

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02-AR-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

- Veiller au bon accompagnement des changements d'usage des corps de ferme intégrés aux bourgs en cas de cessation d'activité

Eviter la mise sous pression de l'activité agricole

- Préserver les abords des sites d'exploitation vis-à-vis du développement de l'urbanisation en respectant les réglementations en vigueur (RSD, ICPE), maintenir des espaces de respiration significatifs



Répondre aux enjeux énergétiques de demain

- Anticiper les potentiels projets de méthanisation
- Permettre le développement de l'agrivoltaïque

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE

Terroir de Caux
Communauté de Communes

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

–

PLUi



3A. RÈGLEMENT ÉCRIT

pièce n° 1 2 **3** 4 5
A B C

DOCUMENT DE TRAVAIL - VERSION POUR ARRET - DECEMBRE 2024

COMMUNAUTE DE COMMUNES TERROIR DE CAUX

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Sommaire

Rappels – Informations générales 7

I. Opposabilité du PLUi 9

II. Autres législations 9

2.1. Règlement National de l'Urbanisme – RNU 9
2.2. Dispositions issues de la Loi Littoral 11
2.3. Autres législations 11
2.4. Projet architectural des autorisations d'urbanisme 11
2.5. Règlementation relative aux vestiges archéologiques 11
2.6. Permis de démolir 12
2.7. Édification ou modification des clôtures 12
2.8. Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans 12
2.9. Travaux sur bâti existant 12
2.10. Ravalement 13
2.11. Adaptations mineures 13

III. Division du territoire en zones 13

IV. Espaces libres 15

V. Emplacements réservés 15

VI. Les risques et nuisances qui s'appliquent sur le territoire 16

6.1. Des risques naturels 16
6.2. Des risques technologiques et des nuisances 16

Dispositions générales 19

Lexique 21

I. Article 1 – Champ d'application du PLUi 29

II. Article 2 – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager 29

2.1. Protection du cadre bâti 29
2.2. Protection du cadre naturel 30
2.3. Protection des voies de circulation 31
2.4. Protection des espaces littoraux 31

III. Article 3 – Prise en compte des risques et nuisances qui s'appliquent sur le territoire 32

3.1. Les risques d'inondation 32
3.2. Le risque de cavités souterraines 33
3.3. Le risque d'éboulement de falaises 34
3.4. Risque industriel 34
3.5. Sites et sols pollués 34

IV. Article 4 – Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation 35

4.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 35

V. Article 5 – Destination des constructions 35

5.1. Le contexte réglementaire et la présentation des destinations et sous-destinations des constructions 35
5.2. Présentation détaillée des sous-destinations 36

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

VI. Article 6 – Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones définies par le présent règlement 40
6.1. Dispositions générales et systématiques 40
6.2. Dispositions générales concernant les hauteurs maximales des constructions 40
6.3. Dispositions générales concernant les clôtures 40
6.4. Équipements, réseaux 41

Dispositions applicables aux zones urbaines 47

I. Usage des sols et destination des constructions 49
1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 49
1.2. Mixité fonctionnelle et sociale 62

II. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques 63
2.1. Volumétrie et implantation des constructions 63
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 89
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 107
2.4. Stationnement 108

III. Equipements, réseaux 111

Dispositions applicables aux zones à urbaniser 113

I. Usage des sols et destination des constructions 115
1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 115
1.2. Mixité fonctionnelle et sociale 124

II. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques 124

III. Equipements, réseaux 124

Dispositions applicables aux zones agricoles 125

I. Usage des sols et destination des constructions 127
1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 127
1.2. Mixité fonctionnelle et sociale 134

II. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques 134
2.1. Volumétrie et implantation des constructions 134
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 143
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 152
2.4. Stationnement 154

III. Equipements, réseaux 155

Dispositions applicables aux zones naturelles 157

I. Usage des sols et destination des constructions 159
1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 159
1.2. Mixité fonctionnelle et sociale 169

II. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques 169
2.1. Volumétrie et implantation des constructions 169
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 178

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 187
2.4. Stationnement 189
III. Equipements, réseaux 190
Annexes 191
I. Liste des emplacements réservés 193
II. Liste des essences végétales 195
2.1. Les espèces exotiques, invasives ou exogènes interdites 195
2.2. Les essences locales 195
III. Nuancier 198
3.1. Introduction 198
3.2. Les façades 198
3.3. Les menuiseries : fenêtres & volets 202
3.4. Les portes & les ferronneries 205

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Rappels – Informations générales

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Les informations suivantes sont extraites du rapport de présentation du PLUi (cf. Document 1D du dossier de PLUi).

I. Opposabilité du PLUi

Le PLUi est opposable à tous travaux, constructions, installations, aménagements, ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol.

Il s'applique également :

- Aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- Aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

Toute règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain. Le présent s'oppose ainsi à l'application de l'article R.151-21, 3° du Code de l'urbanisme.

II. Autres législations

2.1. Règlement National de l'Urbanisme – RNU

Les règles du PLUi se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal couvert par le PLUi :

- **Article L.111-6 :** Les dispositions de l'article L.111-6 issu de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire couvert par le PLUi : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation* ».

Cette interdiction ne s'applique pas (art. L.111-7 CU) :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Tel que le prévoit l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, *« le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

- **Article R.111-2 :** « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».

- **Article R.111-4** : « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* ».

- **Article R.111-25** : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.*
  Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
  L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

- **Article R.111-26** : « *le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.* ».

- **Article R.111-27 :** « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

2.2. Dispositions issues de la Loi Littoral

La loi Littoral a pour objectif de maîtriser l'aménagement, de protéger et mettre en valeur le littoral.

Sur le territoire de la CC Terroir de Caux, seule la commune de Quiberville-sur-Mer est soumise à l'application de la Loi Littoral. Tout projet de construction et d'aménagement entrepris sur la commune de Quiberville-sur-Mer devra donc respecter les articles L.121-1 à L.121-51 du Code de l'Urbanisme.

2.3. Autres législations

Sont annexés les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur toute ou partie du territoire, nonobstant les dispositions du PLUi :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 (cf. Document 4A. du dossier de PLUi) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire.
- L'arrêté interministériel du 30 mai 1996 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Tout projet devra également respecter les règles émises par les servitudes d'utilité publique appliquées sur le territoire intercommunal.

2.4. Projet architectural des autorisations d'urbanisme

L'insertion des constructions dans leur environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent règlement, dans le respect des conditions de forme prévues aux articles R.431-8 à R.431-12 du Code de l'urbanisme.

2.5. Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- L'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- L'article L.531- 14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

2.6. Permis de démolir

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- dans les cas prévus par l'article R421-28 (protégée dans le PLUi au titre des articles L151-19 ou de l'article L151-23 ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière, ou dans un site inscrit ou un site classé),
- situés dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir conformément aux articles L421-3 et R421-27. (Ces délibérations figurent en annexes du PLU.)

2.7. Édification ou modification des clôtures

L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les secteurs définis par l'article R421-12 du CU (périmètre d'un site patrimonial remarquable, abords des monuments historiques, site inscrit ou un site classé, secteur protégé au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23, ainsi que dans une commune ou partie de commune où le conseil communautaire l'a décidé : (*cf. annexes du PLUi*).

2.8. Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

Le présent règlement n'exclue pas la possibilité d'une reconstruction prévue par l'article L 111-15 du code de l'urbanisme : *« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si [...] le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »*

2.9. Travaux sur bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme peut être accordé pour certains travaux (*cf. articles L152-3 à L152-6-4*) tels que ceux qui ont soit :

- pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- pour objet de procéder à une extension de la construction dans le strict prolongement (implantations, volumes, gabarits) de l'existant.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

2.10. Ravalement

Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dans les cas prévus par l'article R.421-17-1 (dans un périmètre d'un site patrimonial remarquable, aux abords des monuments historiques, dans un site inscrit ou dans un site classé, dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux, sur un immeuble protégé au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23, ainsi que dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil communautaire l'a décidé par délibération motivée - *cf. annexes du PLUi*).

2.11. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLUi de la CC Terroir de Caux ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation autres que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures fixées par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par les articles L.152-4 à L.152-6.

III. Division du territoire en zones

Conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CC Terroir de Caux organise un droit à bâtir sur 4 types de zones :

- La zone U (urbaine) où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone, mêlant à la fois caractère ancien et une architecture plus récente, peut donc accueillir des constructions abritant des activités et des services divers compatibles avec l'habitat.
  La zone U est applicable sur les secteurs déjà urbanisés au moment de l'approbation du PLUi, mais aussi sur les secteurs dotés d'équipements publics et d'intérêt collectif et de réseaux (électricité, eau potable, protection incendie) existants ou en cours d'aménagement et dont la capacité est suffisante pour permettre la desserte des futures constructions.
  La zone Urbaine comprend 11 secteurs, délimités en fonction d'une vocation principale, ou encore d'une forme urbaine existante ou à privilégier :
  - **Ua :** zone urbaine à caractère ancien des communes « pôles d'équilibres » (sauf secteur bâti patrimonial classé en zone Up) - zone

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

composée d'une certaine mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services, équipements)
- **Ub1 :** zone urbaine appliquée sur les centres-bourgs des communes « pôles d'appui » (sauf secteur bâti patrimonial classé en zone Up) et « villages » et sur les zones à dominante résidentielle des communes "pôles d'équilibres
- **Ub2 :** hameaux secondaires des communes « pôles d'appui » et « villages »
- **Uc :** zone urbaine à dominante résidentielle et composée principalement d'habitat collectif
- **Ue :** zone urbaine à vocation d'équipements
- **Ul :** zone urbaine de loisirs
- **Up :** zone urbaine au caractère patrimonial d'intérêt
- **Ut :** zone urbaine à vocation d'hébergements touristiques
- **Uz1 :** zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales autorisant l'industrie et les constructions d'une hauteur maximum de 15m
- **Uz2 :** zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales autorisant l'industrie et les constructions d'une hauteur maximum de 12m
- **Uza :** zone urbaine à vocation d'activités artisanales.

- La zone AU (à urbaniser) est non bâtie. En plus du présent règlement, elle est systématiquement réglementée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
  La zone AU se compose de sept types de zones :
  - **AUa :** zone à urbaniser dans la continuité d'une zone Ua
  - **AUb1 :** zone à urbaniser à dominante d'habitat dans la continuité d'une zone Ub1
  - **AUe :** zone à urbaniser à dominante d'équipements
  - **AUl :** zone à urbaniser à dominante de loisirs
  - **AUp :** zone à urbaniser dans la continuité d'une zone Up
  - **AUz1 :** zone à urbaniser à dominante d'activités économiques et commerciales dans la continuité d'une zone Uz1
  - **AUz2 :** zone à urbaniser à dominante d'activités économiques et commerciales dans la continuité d'une zone Uz2.

- La zone A (agricole) protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle permet principalement la construction des bâtiments strictement nécessaires aux activités agricoles et l'évolution des bâtiments à usage d'habitation existants à l'approbation du PLUi.
  La zone **A** se compose de cinq types de zones :
  - **A :** zone agricole
  - **Acl :** zone agricole littorale au sein de laquelle les bâtiments existants peuvent changer de destination
  - **Ah :** hameau constitué en zone agricole et autorisant les constructions nouvelles sous conditions
  - **Al :** zone agricole proche du littoral
  - **Ap :** zone agricole protégée pour ses propriétés paysagères

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

- La zone N (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.
  La zone **N** se compose de 10 types de zones :
  - **N :** zone naturelle
  - **Nbl :** zone naturelle (en dehors des espaces urbanisés) correspondant à la bande littorale des 100m protégée en application de l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme
  - **Nerl :** espaces remarquables du littoral
  - **Nerm :** espaces remarquables du domaine maritime (12 miles nautiques)
  - **Nh :** hameau constitué en zone naturelle et autorisant les constructions nouvelles sous conditions
  - **Nl :** zone naturelle à vocation de loisirs
  - **Nm :** domaine maritime de Quiberville-sur-Mer
  - **Np :** zone naturelle protégée pour ses propriétés paysagères et écologiques
  - **Nt1 :** zone naturelle de camping
  - **Nt2 :** zone naturelle à vocation d'hébergement touristique

IV. Espaces libres

Les espaces laissés libres par les constructions doivent participer à la fois à la qualité paysagère du site, mais aussi permettre le fonctionnement des continuités écologiques en milieu bâti, contribuer à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur et faciliter l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

V. Emplacements réservés

Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés pour voirie (création ou extension), espaces verts, équipements et ouvrages publics sont inscrits au plan de zonage et décrits dans le rapport de présentation du PLUi.

La liste des emplacements réservés est indiquée en annexe du présent règlement (cf. Annexe n°1).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

VI. Les risques et nuisances qui s'appliquent sur le territoire

La CC Terroir de Caux est concernée par :

6.1. Des risques naturels

Liste des risques naturels répertoriés sur le territoire intercommunal

- Un risque d'inondation par débordement de cours d'eau et de submersion marine ;
- Un risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques ;
- Un risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales ;
- Un risque d'effondrement de cavités souterraines ;
- Un risque de retrait et de gonflement des argiles ;
- Un risque d'éboulement de falaises.

Concernant le risque de retrait et de gonflement des argiles

Il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » (*cf. Document xx*).

6.2. Des risques technologiques et des nuisances

Liste des risques technologiques et des nuisances répertoriés sur le territoire intercommunal

- Des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- Les canalisations de transports de matières dangereuses, dont le plan est reporté en Annexe du dossier de PLUi en application de l'article R.151-51 du Code de l'urbanisme ;
- Des infrastructures de transports terrestres sources de nuisances sonores ;
- Des sites et sols pollués.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Comme défini par le Code de l'environnement :

- **Article L.511-1** : « *Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »

- **Article L.511-2 :** « *Les installations visées à l'article L. 511-1 sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du ministre chargé des installations classées, après avis du Conseil supérieur de la prévention des risques technologiques. Ce décret soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.* »

Le régime des ICPE soumises à autorisation est défini par les articles L.512-1 et suivants du Code de l'environnement.

Le régime des ICPE soumises à enregistrement est défini par les articles L.512-7 et suivants du Code de l'environnement.

Le régime des ICPE soumises à déclaration est défini par les articles L.512-8 et suivants du Code de l'environnement.

Pour les établissements ICPE susceptibles de générer des risques et présents sur le territoire intercommunal (*cf. Document 1B. Rapport de présentation, État Initial de l'Environnement*), les zones de danger suivantes s'appliquent :

- zone des effets létaux significatifs (Z ELS) : cette zone correspond à la zone des dangers très graves pour la vie humaine (létalité de 5 % de la population exposée en limite de zone) ;
- zone des premiers effets létaux (Z PEL) : cette zone correspond à la zone des dangers graves pour la vie humaine (létalité de 1 % de la population en limite de zone) ;
- zone des effets irréversibles (Z EI) : cette zone correspond à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (effets irréversibles) ;
- zone des effets indirects par bris de verres (Z BV) : cette zone correspond à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine des effets de surpression liés aux bris de vitre (effets irréversibles).

Au sein de ces zones, les règles suivantes s'appliquent :

Zone d'effet		Règles d'urbanisme
Probabilité A à D ou en l'absence de probabilité	Z_{ELS}	Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques
	Z_{PEL}	Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception : • des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ; • des aménagements et extensions des installations existantes ; • de nouvelles ICPE compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence) ; Les infrastructures de transport ne sont autorisées que pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

	Z_{EI}	Sont uniquement autorisés : • l'aménagement ou l'extension des constructions existantes ; • les changements de destinations des constructions existantes et les nouvelles constructions, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à des effets irréversibles.
	Z_{BV}	Toute nouvelle construction entreprise dans la zone devra être adaptée aux effets de surpression générés par l'activité à l'origine des risques
Probabilité E	Z_{ELS}	Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception : • des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ; • des aménagements et extensions des installations existantes ; • de nouvelles ICPE compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence) ; Les infrastructures de transport ne sont autorisées que pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
	Z_{PEL}	Sont uniquement autorisés : • l'aménagement ou l'extension des constructions existantes ; • les changements de destinations des constructions existantes et les nouvelles constructions, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets létaux.
	Z_{EI} & Z_{BV}	Toute nouvelle construction entreprise dans la zone devra être adaptée aux effets de surpression générés par l'activité à l'origine des risques

Les canalisations de transports de matières dangereuses

La liste des communes concernées par la présence de canalisations de transports de matières dangereuses, ainsi que les distances d'effets génériques à prendre en compte sont affichées en annexe du dossier de PLUi (*cf. Document xx*) en application des articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'urbanisme.

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un secteur soumis au classement sonore d'une infrastructure de transports terrestres, le pétitionnaire devra prendre en compte les prescriptions d'isolement acoustiques définies par l'arrêté interministériel joint en annexes du dossier de PLUi (*cf. Document xx*).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Dispositions générales

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

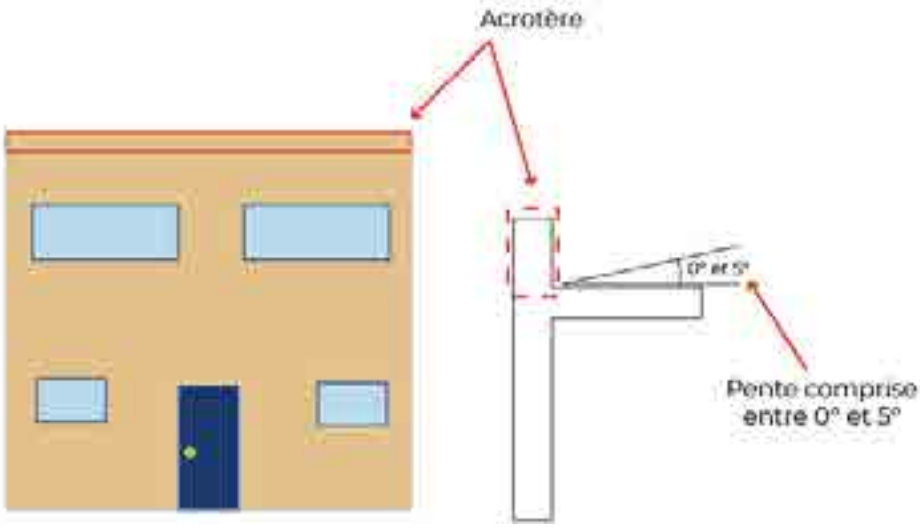
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Lexique

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fond voisin reliant la construction.



Acrotère : L'acrotère peut être défini comme un couronnement en bordure d'un toit-terrasse. Il pourra ainsi être une balustrade si la terrasse est aménagée.



Alignement : Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

Annexe : Il s'agit d'une construction ou d'une utilisation du sol sur le même terrain que le bâtiment principal constituant une dépendance (exemple : garage, abri de jardin, piscine, remise à bois, ...).

Architecture ostentatoire : forme architecturale dont l'aspect et/ou la disposition entraine une visibilité excessive et impactante pour l'environnement et les paysages.

Aspect médiocre : apparence qui présente une qualité jugée insuffisante au regard de l'environnement bâti.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-2024l2-02-_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Balcon : Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close. Ainsi on ne peut pas appeler bâtiment, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

Bâtiment agricole : Un bâtiment agricole est une construction couverte et close utilisée pour l'activité agricole (élevage, stockage divers, ...).

Changement de destination : Modification de la destination des locaux.

Clôture : Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété peut constituer une clôture. Un tel ouvrage n'a pas à être implanté en limite de propriété pour constituer une clôture. Il peut être édifié :

- sur les limites donnant sur les voies publiques ou privées, ou en recul de celles-ci,
- sur les limites donnant sur les emprises publiques,
- sur les limites séparatives.

Clôture opaque : mode de clôture dont la composition (matériaux, mode d'implantation, hauteur) est imperméable au passage de la petite faune et à l'écoulement des eaux, et ne laisse pas non plus passer la lumière naturelle, ni les vues. Pour ne pas être considérées comme opaques, les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10cm par rapport au sol.

Clôture végétale : dispositif de clôture composé d'éléments végétaux doublé ou non d'éléments techniques pouvant servir de support à ceux-ci (grillage, grille, mur).

Constructions : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme.

Les constructions sont des éléments créant de l'emprise au sol ou de la surface de plancher. Les installations, outillages et ouvrages, qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

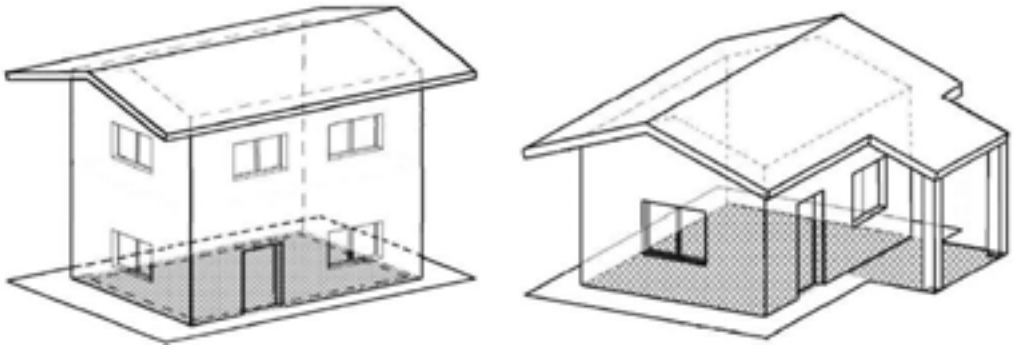
Construction traditionnelle : notion qui fait référence à l'aspect extérieur et à l'architecture des bâtiments anciens caractéristiques du Pays de Caux, à savoir des constructions composées principalement de briques, de silex, de toitures en tuiles plates ou encore en chaume.

Egout du toit : Limite basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol : Projection verticale du volume de la construction, y compris les constructions annexes. Les éléments de modénature (moulure, par exemple), les ornements, les marquises, ainsi que les débords de toitures en sont exclues dès lors

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-04_1-2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

qu'il n'y a aucun appui au sol. Les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0.60 m du terrain naturel sont également exclus du calcul de l'emprise au sol.



Enduit : Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Entrepôt : Lieu de dépôt de marchandises ou d'outils pour un temps limité.

Equipements collectifs : Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social, cultuel, sécuritaire et scolaire.

Espace perméable : Les espaces perméables comprennent l'ensemble des zones dont la nature et la composition permettent l'infiltration des eaux pluviales (*espaces cochés en vert dans les exemples ci-dessous*). Ils sont ainsi constitués des surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions, principales et annexes, piscines incluses), sauf en cas de toiture végétalisée dont la surface est alors intégrée aux espaces perméables.

Ceux-ci se composent des zones plantées et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.) autour des constructions, des surfaces gravillonnées, des noues d'infiltration, etc. Les accès aux constructions et les zones dédiées au stationnement des véhicules sont inclus parmi les espaces perméables à condition de rendre possible l'infiltration des eaux pluviales.

Les photographies suivantes illustrent les occupations du sol et revêtements qui relèvent des espaces perméables (éléments cochés d'une pastielle verte) et ceux qui constituent des espaces imperméables (éléments cochés d'une pastille rouge).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



Exhaussement de sol : Action qui vise à rehausser la hauteur du niveau d'un terrain.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Exploitation agricole : Une exploitation agricole est définie comme une unité fonctionnelle dirigée par un chef d'exploitation mettant en valeur localement une surface équivalant à au moins la moitié de la surface minimale d'installation (SMI) définie par le Schéma Directeur Départemental des structures agricoles et par arrêté ministériel du 19 septembre 1985 fixant les coefficients d'équivalence applicables aux productions hors sol.

Façade : Côté d'une construction comportant ou non des vues directes. Un pignon est considéré comme étant une façade sans vue.

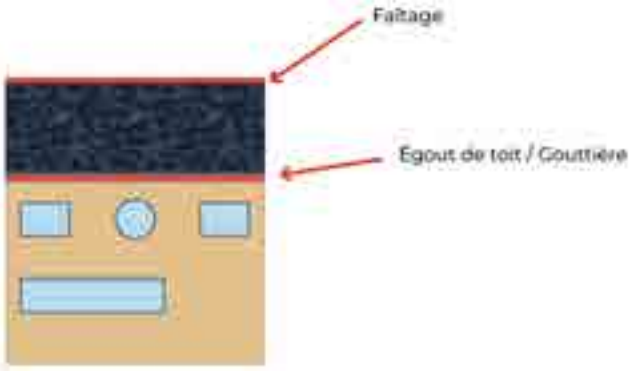
Sont considérées comme des façades sans vues directes, les façades comportant :

- des ouvertures placées à plus de 1,90 m,
- des portes d'entrée pleines ou avec châssis fixes et verre translucide,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-20241217-2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

- des châssis fixes et verre translucide,
- des pavés de verre.

Faitage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées (*voir : hauteur de construction*).



Habitat individuel : L'habitat individuel se caractérise par la présence simultanée de trois critères : son architecture, sa faible superficie et l'indépendance des logements s'il en existe plusieurs dans le même bâtiment (pas de partie commune). La notion d'habitat individuel a été précisée par le Conseil d'Etat dans un arrêt du 22 Juillet 1992 « Comité de sauvegarde de Maurepas Village ».

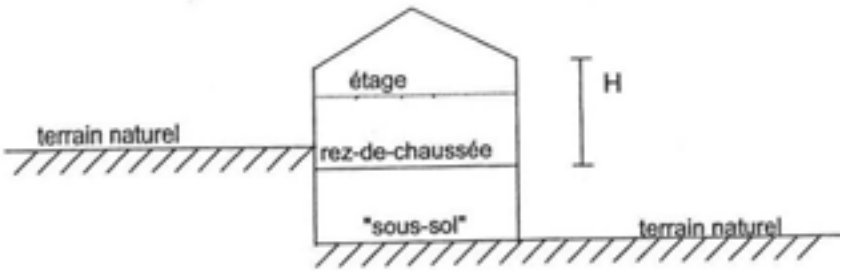
Habitat collectif : Au titre de l'article L111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Hauteur de construction : Altitude limite que doivent respecter les constructions neuves. La hauteur des constructions (H) est la moyenne des hauteurs suivantes :

- h1 : hauteur mesurée à partir de la cote altimétrique la plus élevée du sol naturel, mesurée sur le périmètre de l'emprise de la construction jusqu'à l'égout du toit.
- h2 : hauteur mesurée à partir de la cote altimétrique la plus basse du sol naturel, mesurée sur le périmètre de l'emprise de la construction jusqu'à l'égout du toit.

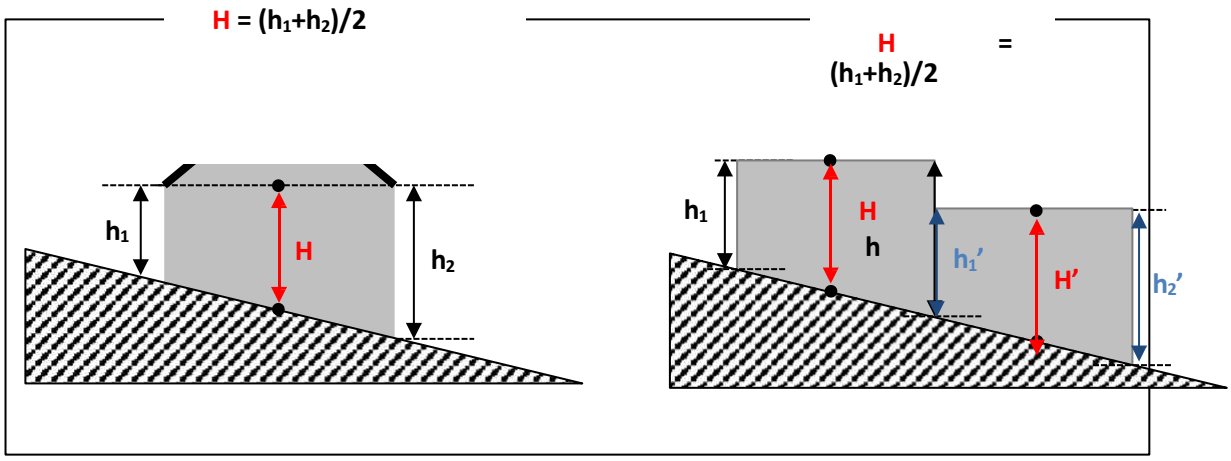
La hauteur H définit ainsi la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit.

Cas des constructions existantes : si le bâtiment présente des accès sur des niveaux de terrain naturel différents, le point 0 de référence sera celui du plancher du rez-de-chaussée du dit bâtiment.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

En cas de construction avec plusieurs volumes :



Limite séparative : Une limite séparative a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété par rapport aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle). Sont également considérées comme des limites séparatives, les limites d'une parcelle jouxtant une voie privée.

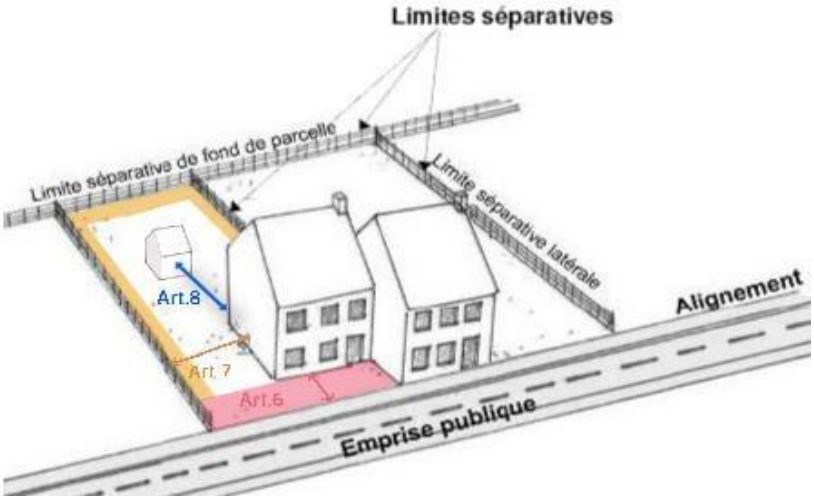
Logement individuel : Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un logement.

Modénature : Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Mur bahut : muret ou mur bas surmonté d'un ouvrage venant compléter le rôle de clôture de l'ensemble.

Pleine terre : Surface non construite constituée de terre végétale pouvant recevoir des plantations.

Prospect : C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Reconstruction à l'identique : Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ». La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent, par exemple, au terrain concerné un coefficient inférieur).

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Saillie : Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Surface commerciale : Surface d'accueil du public.

Sous-sol : Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Surface de plancher : la surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

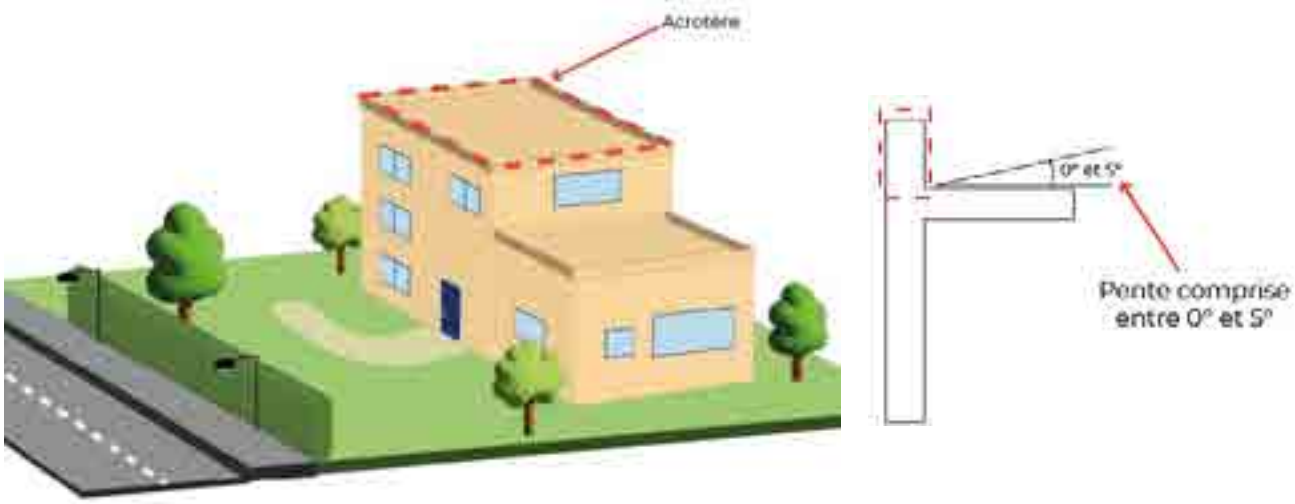
Surface de pleine terre : Les surfaces de pleine terre sont constituées des surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions, principales et annexes, piscines incluses). Ils comprennent les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.) autour des constructions. Les accès aux constructions sont inclus parmi les espaces libres de pleine terre, à condition d'être perméables à l'infiltration des eaux pluviales.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Surface perméable : Surfaces naturelles ou artificielles permettant l'infiltration des eaux de surface dans le sol.

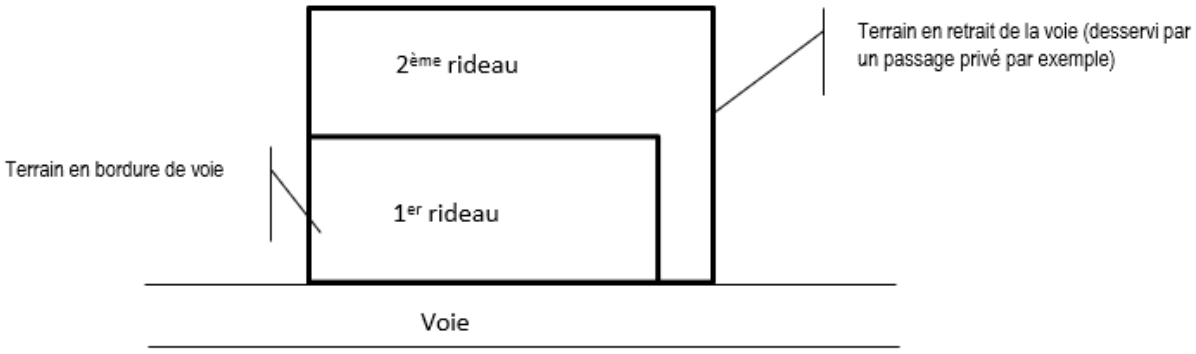
Toiture : Ensemble des éléments qui composent le toit, comprenant la charpente des combles et la couverture faite généralement d'un lattis recouvert de tuiles, d'ardoises ou d'autres matériaux.

Toit plat : toiture d'un immeuble bâti dont la pente est comprise entre 0 et 5°.



Terrain naturel : Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Terrains situés en bordure ou en retrait des voies :



Notion de deuxième rideau et au-delà : cas des parcelles situées en arrière du premier rideau.

Unité foncière : Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie ou emprise publique : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Voie ou voirie : Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs lorsqu'ils existent.

I. Article 1 – Champ d'application du PLUi

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire intercommunal. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un numéro d'article ne précise pas le Code auquel il se rattache, il est question du Code de l'Urbanisme.

II. Article 2 – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager

2.1. Protection du cadre bâti

Les éléments bâtis repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage, ainsi qu'au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus sans porter atteinte aux caractéristiques architecturales ;
- L'isolation thermique par recouvrement extérieur est interdite pour les façades donnant directement sur l'espace public ;
- Les murs de clôture et façades des constructions repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état ou rénovés. Des percements ponctuels sont autorisés sous réserve que ceux-ci conservent un intérêt architectural et que les percements ne portent pas atteinte à l'intégrité du mur, ni à sa capacité de durabilité dans le temps ;
- Toute démolition pourra être autorisée si elle est rendue nécessaire par un évènement induit à la suite d'un cas de force majeur, par l'impossibilité avérée de garantir la sécurité des personnes ou la pérennité de l'ouvrage. Dans ce cas précis, la reconstruction à l'identique est toutefois autorisée pour permettre d'assurer la pérennité du patrimoine bâti.

Les éléments archéologiques et historiques présentés à travers le règlement graphique du PLUi sont protégés. Toute destruction de ces éléments patrimoniaux est strictement interdite (sauf cas de force majeure évoqué ci-dessus).

Toutes constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité (terrain d'assiette ou parcelles adjacentes) ou sur des éléments recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

2.2. Protection du cadre naturel

Les éléments naturels repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage ou selon un motif d'ordre écologique doivent recevoir un traitement respectant les prescriptions détaillées ci-après.

Ces éléments se répartissent en plusieurs catégories, repérées au règlement graphique :

Plantations d'alignement, talus et espaces écologiques ou paysagers à conserver ou à créer repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

L'ensemble des éléments naturels repérés au règlement graphique en application de l'article L.151-23 (plantations et alignements d'arbres et arbustes, talus, ensembles paysagers) sont à conserver, à planter ou à restaurer et le cas échéant mis en valeur.

Les coupes et abattages peuvent toutefois être autorisés pour des raisons de sécurité et sanitaires, avec l'obligation dans tous les cas de conserver un aspect boisé (sauf contrainte avérée lié à la sécurité ou pour des raisons sanitaires). Dans ce cas, les sujets (arbres, haies, talus plantés) abattus devront être compensés de la manière suivante : 1 sujet pour 1 sujet ou 1m linéaire pour 1m linéaire (de haies ou de talus planté).

La création d'accès aux propriétés est admise dans la mesure où elle ne compromet pas la préservation des boisements et des talus existants.

Les règles de constructibilité applicables au sein des ensembles paysagers repérés au règlement graphique du PLUi sont détaillées à travers le règlement de chaque zone (*2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*).

Essences végétales

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites.

Se reporter à la liste des essences locales, en annexe n°2 du présent règlement.

Mares

Pour les mares identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- Tout comblement est interdit ;
- Toute construction est interdite autour des mares dans un périmètre de 5m mesuré depuis la limite extérieure des berges ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

- Toute plantation ou introduction d'espèces exotiques envahissantes est interdite ;
- Dans ce périmètre de 5m, une bande végétalisée (pairie/herbe) devra être maintenue et accompagnée de haies, bosquets ou autre végétation existante ;
- Les berges devront être maintenues en pente douce pour favoriser la présence d'une végétation étagée.

Zones humides

La présence d'une zone humide invite à sa préservation. Ainsi, tout projet portant atteinte, dégradant ou détruisant, le caractère naturel ou humide de la zone reportée au règlement graphique est interdit.

L'assèchement, l'imperméabilisation, ou le remblai de zones humides est interdit.

En cas d'atteinte portée à une zone humide, le pétitionnaire devra démontrer de l'impossibilité d'un projet évitant cette atteinte.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SDAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Sont dans tous les cas interdits les sous-sols et toute construction en excavation du sol.

2.3. Protection des voies de circulation

Les chemins identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus pour assurer la circulation des riverains et promeneurs.

2.4. Protection des espaces littoraux

La Bande littorale des 100 mètres et les espaces remarquables du littoral

Les espaces et secteurs compris à la fois au sein de la bande littorale des 100 mètres (en dehors des espaces déjà urbanisés – zone Nbl reportée au règlement graphique du PLUi) et des espaces remarquables du littoral (zone Nerl) sont soumis à un principe de stricte interdiction de construire, comme le prévoit l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, en application de l'article L.121-17 du Code de l'Urbanisme.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Les espaces proches du rivage

Les unités foncières comprises dans les espaces proches du rivage sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les espaces proches du rivage reportés au règlement graphique du PLUi doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants.

Les coupures d'urbanisation littorales

Les coupures d'urbanisation sont des espaces séparant deux entités urbanisées différentiables. Ces coupures d'urbanisation, reportées au règlement graphique du PLUi, sont par principe inconstructibles et doivent être préservées en l'état. Toute extension de l'urbanisation y est interdite, même en continuité directe des constructions existantes. Ces dispositions ne s'appliquent pas, seulement dans les cas particuliers suivants :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension mesurée des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi, à condition que celles-ci ne remettent pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation de l'espace concerné ;
- en cas de changement de destination des constructions autres qu'agricoles, uniquement si celui-ci ne constitue pas un risque pour la sauvegarde des espaces littoraux et leurs paysages ;
- en cas d'équipements publics d'infrastructures d'intérêt général dont la localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- en cas de constructions, d'aménagements et d'installations strictement nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles, ainsi qu'au maintien ou à la mise en culture des terres ;
- en cas de constructions, aménagements et installations légères autres qu'agricoles et nécessaires à la réalisation de parcs et de jardins publics, ainsi qu'aux activités de loisirs de plein air, à condition que cela ne remette pas en cause le principe de coupure d'urbanisation.

III. Article 3 – Prise en compte des risques et nuisances qui s'appliquent sur le territoire

Les risques et nuisances cités ci-après font l'objet soit d'un renvoi au règlement graphique, soit à une annexe au PLUi, soit d'un renvoi à une réglementation locale ou nationale du risque.

3.1. Les risques d'inondation

Tout projet envisagé dans un secteur concerné par l'application du PPRLi du bassin versant de la Scie, le PPRi du bassin versant de l'Austreberthe et le PPRi des bassins versants du Cailly, de l'Aubette et du Robec, dont les périmètres sont reportés au règlement graphique du PLUi, devra respecter les règles édictées par

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

ces plans et qui figurent en annexes du dossier de PLUi (*cf. Document 4D du dossier de PLUi*).

Tout projet envisagé dans un secteur concerné par l'application du PPRLi du bassin versant de la Saâne et de la Vienne et dont le périmètre est reporté au règlement graphique du PLUi, sera soumis à l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui sera faite à partir des cartes d'aléa présentées à travers le rapport de présentation du PLUi (*cf. Document 1B du dossier de PLUi*).

Tout projet envisagé dans un secteur concerné par l'application de l'Atlas des Zones Inondables de la Varenne devra prendre en compte les niveaux d'aléas présentés à travers le règlement graphique du PLUi.

Toute règle qui serait contraire à l'application d'un Plan de Prévention de Risques naturels ou d'un Schéma de Gestion des Eaux Pluviales approuvé ne pourra être appliquée.

Au sein d'un espace potentiellement inondable rapporté au règlement graphique : tout projet de construction ou d'aménagement est subordonné à la prise en compte de l'aléa d'inondation et ne devra pas augmenter l'exposition des biens ou des personnes au risque inondation. Les clôtures pleines sont interdites. Toute construction est interdite si, par son implantation ou sa nature, elle est susceptible de ralentir le bon écoulement des eaux de surface, ainsi que la montée et retrait des crues.

Le règlement graphique du PLUi reporte les axes de ruissellements d'eaux pluviales qui ne sont pas compris au sein d'un périmètre d'application d'un PPRn ou d'un SGEP approuvé. Au niveau de ces axes, comme au sein des périmètres de 25m de rayon qui les entourent et qui sont eux aussi reportés au règlement graphique du PLUi, seule la réhabilitation des constructions existantes est autorisée. Toute nouvelle construction ou extension de construction existante est interdite.

3.2. Le risque de cavités souterraines

Les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines, de même que la nature des cavités sont indiquées en annexes du dossier de PLUi (*cf. Document 4E du dossier de PLUi*).

En zones U et AU

A l'intérieur des zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines, seules sont autorisées :

- Les annexes jointives ou non des constructions existantes d'une emprise au sol faible ;
- Les extensions mesurées des constructions existantes, hormis les extensions des établissements recevant du public (ERP), pour améliorer le confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ou pour mise en conformité des activités et à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité ;
- Les modifications des constructions existantes ne dépassant pas l'emprise au sol du bâti existant ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

- La reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que le sinistre ne soit pas dû à un effondrement de cavités souterraines ;
- Les voiries et équipements liés ;
- Les ouvrages techniques divers et nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.

En zones A et N

A l'intérieur des zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines, seules sont autorisées :

- Les annexes d'habitation de faible emprise et les extensions mesurées d'habitation ;
- Les modifications des constructions agricoles et forestières ne dépassant pas l'emprise au sol du bâti existant ;
- Les annexes et extensions des habitations existantes selon le cas échéant les conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies en vertu de l'article L.151-12 CU ;
- Les modifications des habitations existantes ne dépassant pas l'emprise au sol du bâti existant ;
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que le sinistre ne soit pas dû à un effondrement de cavités souterraines ;
- Les voiries et équipements liés ;
- Les ouvrages techniques divers et nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.

3.3. Le risque d'éboulement de falaises

Dans les secteurs concernés par le risque d'éboulement de falaises reportés au règlement graphique du PLUi, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée, ces secteurs étant par principe inconstructibles.

3.4. Risque industriel

Tout projet prévu au sein d'un périmètre reporté au règlement graphique du PLUi devra respecter les règles annexées au dossier de PLUi (*cf. Annexe n°XX*).

3.5. Sites et sols pollués

Tout projet envisagé sur un secteur pour lequel il est constaté une pollution du sol et du sous-sol pourra être refusé pour des raisons liées à cette pollution.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

IV. Article 4 – Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation

4.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme faisant partie d'un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce n°5 du dossier de PLUi, en plus de respecter les dispositions édictées par le présent règlement.

V. Article 5 – Destination des constructions

5.1. Le contexte réglementaire et la présentation des destinations et sous-destinations des constructions

La refonte du Livre 1er du Code de l'urbanisme, intervenue par décret du 28 décembre 2015, a permis de modifier la liste des destinations de construction pouvant être réglementées par les Plans Locaux d'Urbanisme et le Règlement National de l'Urbanisme.

Auparavant au nombre de neuf, l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme liste désormais les cinq destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces destinations se déclinent à travers 23 sous-destinations, précisées à travers l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme :

- Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ;
- Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;

- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

5.2. Présentation détaillée des sous-destinations

Exploitation agricole et forestière

La sous-destination « ***exploitation agricole*** » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

La sous-destination « ***exploitation forestière*** » recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Habitation

La sous-destination « ***logement*** » comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;

- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;

- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

La sous-destination « ***hébergement*** » recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Commerce et activités de service

La sous-destination « ***artisanat et commerce de détail*** » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique» nous comprenons que les drive clients sont compris dans cette sous-destination.

La sous-destination « ***restauration*** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La sous-destination « ***commerce de gros*** » s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville, ...).

La sous-destination « ***activités de service avec l'accueil d'une clientèle*** » s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service, notamment médicaux, qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » ... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

La sous-destination « ***cinéma*** » s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

La sous-destination « ***hôtels*** » s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

La sous-destination « ***autre hébergement touristique*** » recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- les résidences de tourisme,

- les villages résidentiels de tourisme ;

- les villages et maisons familiales de vacances…

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

La sous-destination « ***locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*** » recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture…) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF…) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF…). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

La sous-destination « ***locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « ***établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*** » recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles…), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

La sous-destination « ***salles d'art et de spectacles*** » recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras… Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

La sous-destination « ***équipements sportifs*** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

événements sportifs privés (stade de football…) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases …

La sous-destination « ***lieux de culte*** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination « ***autres équipements recevant du public*** » recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples …), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier …), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

La sous-destination « ***industrie*** » recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture…) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La sous-destination « ***entrepôt*** » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. ». Nous comprenons que sont exclus de cette sous-destination les points de retrait d'achat au détail exclusivement dédiés aux clients par miroir avec la définition de la sous-destination « artisanat et commerces de détail ». Les data-center entrent donc dans la sous-destination « entrepôt ».

La sous-destination « ***bureau*** » recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

La sous-destination « ***centre de congrès et d'exposition*** » recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths…

La sous-destination « ***cuisine dédiée à la vente en ligne*** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

VI. Article 6 – Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones définies par le présent règlement

6.1. Dispositions générales et systématiques

En cas de plantations végétales, celles-ci devront se composer d'essences locales et ne devront pas être composées d'essences exotiques, invasives ou exogènes interdites par le présent règlement (*se reporter à l'Annexe n°2 du présent règlement*).

6.2. Dispositions générales concernant les hauteurs maximales des constructions

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique du PLUi au titre de l'article R.151-39 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent et remplacent les règles édictées ci-après par chaque règlement de zone :

- Construction à pans : deux niveaux maximums, soit R+C, avec une hauteur maximum de 8 m au faîtage ;
- Construction en toit plat : deux niveaux maximums, soit R+1, avec une hauteur maximum de 7 m au sommet de l'acrotère.

6.3. Dispositions générales concernant les clôtures

Les clôtures sont des marqueurs du paysage et jouent un rôle stratégique dans la perception du territoire et de son identité. Elles nécessitent donc une attention particulière car elles participent à la qualité architecturale et aux paysages, qu'ils soient urbains ou ruraux.

Pour tout projet de clôture, l'aspect et la composition végétale est à privilégier. En cas de haie végétale existante, celle-ci doit être conservée ou remise en état.

Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Toute clôture doit prévoir l'insertion au niveau du sol d'au moins un passage pour la petite faune sauvage et l'écoulement des eaux pluviales.

Les clôtures édifiées en limite de zones agricoles et naturelles doivent obligatoirement être perméables et laisser des possibilités de passage pour la petite faune sauvage. L'emploi de matériaux opaques est interdit pour ces clôtures (en dehors des zones de bruit répertoriées). En cas de grillage implanté en limite de zones agricoles et naturelles, celui-ci doit être à mailles larges (minimum 10x10cm) et doublé d'une végétalisation.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Chaque clôture implantée à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques devra rechercher une intégration qualitative d'éléments techniques, tels que coffrets électriques, compteurs divers, etc.

La hauteur des clôtures sera mesurée à partir du sommet du mur de soutènement pour les terrains présentant des dénivelés importants en limites séparatives ou en limites de voies. Dans le cas où un des murs est un mur de soutènement, il sera possible de surélever ce dernier pour atteindre les hauteurs maximales autorisées dans le présent règlement.

6.4. Équipements, réseaux

Tout projet devra intégrer la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides) dans ses choix d'aménagements et de dispositifs.

Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination du projet d'aménagement, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour.

Accès

Règles générales

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La longueur des accès particuliers ne peut excéder 50 mètres pour les terrains dont la largeur donnant sur l'emprise publique serait inférieure à 6 mètres.

Lorsqu'ils sont implantés en retrait par rapport à la limite de l'emprise publique, les annexes supérieures à 20m² d'emprise au sol doivent être précédés d'une rampe d'accès établie sur une surface plane de 5 mètres mesurée depuis la limite de l'emprise de la voie publique ou privée desservant la construction.

Un accès ne doit pas représenter de gêne ou de risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

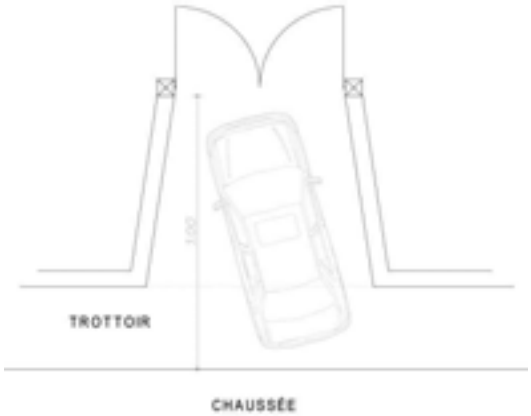
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

En cas de voie en impasse, il devra être prévu un espace de retournement suffisant pour permettre le passage des bennes à ordures ménagères (BOM).

➢ *Pour information (extrait du rapport de présentation du PLUi)*

En cas de création d'accès sur la voie publique, il est recommandé de prendre contact avec le gestionnaire de voirie. Celui-ci pourra imposer la création d'une entrée charretière.

NB : une entrée charretière présente un intérêt évident pour la sécurité routière, comme pour celle des riverains, en permettant au véhicule de ne pas s'arrêter temporairement sur la voirie, limitant ainsi le risque de collision avec les autres véhicules en circulation.



Exemple d'accès aménagé en entrée charretière

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur d'un espace réservé à la circulation piétonne (trottoirs, bande piétonne, etc.) ne pourra être inférieure à 1,40 mètres. En cas de trottoir, celui-ci devra être minéralisé et respecter les normes en vigueur concernant les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Equipements

Stockage et collecte des déchets

Tous les projets urbains (nouvelles constructions ou rénovation de l'ancien) doivent tenir compte du règlement de collecte de la Communauté de Communes Terroir de Caux, annexé au dossier de PLUi (*cf. Document 4F du dossier de PLUi*).

Toute opération de logements collectifs devra prévoir la création d'un local d'un minimum de 20 m² d'emprise au sol dédié au stockage des ordures ménagères, des encombrants, des déchets recyclables et des déchets verts. L'installation de ce type de local devra obligatoirement se faire sur une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation publique.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Toute opération unique conduisant à la création de plusieurs logements, aussi bien individuels que collectifs, devra, au niveau de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, prévoir un ou des espaces de présentation de dimensions suffisantes pour assurer le dépôt temporaire des déchets de l'ensemble des habitants présents au sein de l'opération, de manière à ne pas encombrer les trottoirs les jours de collecte des déchets et à permettre que celle-ci soit réalisée par un véhicule autonome de collecte.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Dans les zones desservies répertoriées par le schéma de distribution d'eau potable, toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, selon les dispositions édictées dans le règlement de service de la structure compétente (*cf. annexes du PLUi*).

Les installations privées ne doivent présenter aucun inconvénient pour le réseau public et doivent être conformes aux règles d'hygiène applicables aux installations de distribution d'eau destinée à la consommation humaine, ainsi qu'aux règles d'usage du service.

Eaux usées

Tout projet doit respecter les dispositions des règlements de services de la structure compétente (*cf. annexes du PLUi*).

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques et le règlement de service de la structure compétente (cf. annexes du PLUi). Tout rejet direct dans le milieu naturel est interdit.

Les installations privées ne doivent présenter aucun danger et doivent être conformes aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière, et ce jusqu'en limite de celle-ci. Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, et inversement.

Les eaux résiduaires (qu'elles soient d'eaux usées ou pluviales) d'origines industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement si cela est nécessaire pour que les effluents correspondent aux caractéristiques des équipements d'assainissement.

Eaux pluviales

En dehors de toute autre prescriptions locales plus contraignantes, il est attendu en matière de gestion des eaux pluviales le respect des prescriptions suivantes :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration (infiltration d'une pluie décennale) en prenant en compte la totalité de la surface du projet.
- En cas de perméabilité inférieure à 1.10-6 m/s, la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante, ...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.
- A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2l/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales visibles depuis l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif (végétalisation des fonds de bassin, haies, engazonnement, plantations, enrochements, ...).

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques. Sont ainsi autorisés et encouragés :

- Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.
- Les aménagements participant au confort d'usage, à la qualité paysagère de l'opération et de son exploitation, conformément aux objectifs énoncés en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère.

Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Electricité, téléphone, réseaux numériques

Réseaux électriques

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Réseaux numériques

Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation.

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Dispositions applicables aux zones urbaines

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Extrait du rapport de présentation du PLUi *(cf. Document 1D du dossier de PLUi)* et comme présenté à travers les « *Rappels et informations générales – III. Division du territoire en zones* » affichées en en-tête du présent règlement :

« *Le règlement du PLUi de la Communauté de Communes de Terroir de Caux distingue 11 zones urbaines sur le territoire :*

- ***Ua :*** *zone urbaine à caractère ancien des communes « pôles d'équilibres » - zone composée d'une certaine mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services, équipements)*
- ***Ub1 :*** *zone urbaine appliquée sur les centres-bourgs des communes « pôles d'appui » et « villages » et sur les zones à dominante résidentielle des communes "pôles d'équilibres*
- ***Ub2 :*** *hameaux secondaires des communes « pôles d'appui » et « villages »*
- ***Uc :*** *zone urbaine à dominante résidentielle et composée principalement d'habitat collectif*
- ***Ue :*** *zone urbaine à vocation d'équipements*
- ***Ul :*** *zone urbaine de loisirs*
- ***Up :*** *zone urbaine au caractère patrimonial d'intérêt*
- ***Ut :*** *zone urbaine à vocation d'hébergements touristiques*
- ***Uz1 :*** *zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales autorisant l'industrie et les constructions d'une hauteur maximum de 15m*
- ***Uz2 :*** *zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales autorisant l'industrie et les constructions d'une hauteur maximum de 12m*
- ***Uza :*** *zone urbaine à vocation d'activités artisanales* ».

I. Usage des sols et destination des constructions

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites dans chaque zone U sont indiquées à travers les tableaux suivants.

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter les « *Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières* » du présent règlement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Dans l'ensemble des zones U :

- Sont interdits l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel, qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;

- Aucune construction principale (en dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) ne pourra s'implanter à moins de :
  - 10 m d'une zone agricole ou naturelle. Cette distance est ramenée à un minimum de 3 m pour les constructions annexes ;
  - 15 m d'un alignement d'arbres ou d'un ensemble boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

- Au niveau des façades des rez-de-chaussée des constructions concernées par l'application d'un linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique :
  - est interdit le changement de destination en logement, en hébergement ou en annexe de type garage pour les commerces de détails existants ;
  - l'usage de commerce de détails et/ou de services avec l'accueil d'une clientèle doit être maintenu ;
  - la vitrine extérieure (lorsqu'elle existe) doit être conservée ;
  - la création d'accès indépendants aux étages supérieurs (lorsqu'ils existent) est autorisée ;
  - en cas de destruction/reconstruction, le local commercial et sa vitrine doivent obligatoirement être maintenus.

  Les dispositions relatives aux linéaires identifiés au titre de l'article L.151-16 ne s'appliquent pas pour les parties communes des immeubles concernés et qui sont nécessaires au fonctionnement des commerces tels que halls d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage, ...).

Sont interdits dans l'ensemble des zones U (hors zone Uz) :

- L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, sauf dans les cas prévus à travers la partie suivante (*Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières*) ;

- Les dépôts de toute nature et de véhicules hors d'usage.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Sont interdits dans l'ensemble des zones U (hors zone Ut) :

- L'aménagement de terrains de camping (sauf dans les cas prévus à travers la partie suivante - Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières) ou d'aires de stationnement permanent des caravanes et des maisons mobiles isolées ou groupées.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ua		
		Autorisation	*Autorisation sous condition*	*Interdiction*
Exploitation agricole et forestière	***Exploitation agricole***			**X**
	Exploitation forestière			**X**
Habitation	***Logement***	**X**		
	Hébergement	**X**		
Commerce et activités de service	***Artisanat et commerce de détail***		**X**	
	Restauration	**X**		
	Commerce de gros		**X**	
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	**X**		
	Cinéma		**X**	
	Hôtels		**X**	
	Autres hébergements touristiques		**X**	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés***	**X**		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**X**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**		
	Salles d'art et de spectacles		**X**	
	Equipements sportifs	**X**		
	Lieux de culte		**X**	
	Autres équipements recevant du public	**X**		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	***Industrie***			**X**
	Entrepôt			**X**
	Bureau		**X**	
	Centre de congrès et d'exposition		**X**	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		**X**	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONES Ub1 & Uc		
		Autorisation	*Autorisation sous condition*	*Interdiction*
Exploitation agricole et forestière	***Exploitation agricole***			**X**
	Exploitation forestière			**X**
Habitation	***Logement***	**X**		
	Hébergement	**X**		
Commerce et activités de service	***Artisanat et commerce de détail***		**X**	
	Restauration		**X**	
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle		**X**	
	Cinéma		**X**	
	Hôtels		**X**	
	Autres hébergements touristiques		**X**	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés***	**X**		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**X**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**		
	Salles d'art et de spectacles		**X**	
	Equipements sportifs	**X**		
	Lieux de culte		**X**	
	Autres équipements recevant du public	**X**		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	***Industrie***			**X**
	Entrepôt			**X**
	Bureau		**X**	
	Centre de congrès et d'exposition		**X**	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		**X**	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ub2		
		Autorisation	*Autorisation sous condition*	*Interdiction*
Exploitation agricole et forestière	***Exploitation agricole***			**X**
	Exploitation forestière			**X**
Habitation	***Logement***	**X**		
	Hébergement			**X**
Commerce et activités de service	***Artisanat et commerce de détail***		**X**	
	Restauration		**X**	
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle		**X**	
	Cinéma			**X**
	Hôtels			**X**
	Autres hébergements touristiques		**X**	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés***			**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**X**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**X**
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Equipements sportifs		**X**	
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public		**X**	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	***Industrie***			**X**
	Entrepôt			**X**
	Bureau		**X**	
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ue		
		Autorisation	*Autorisation sous condition*	*Interdiction*
Exploitation agricole et forestière	***Exploitation agricole***			**X**
	Exploitation forestière			**X**
Habitation	***Logement***		**X**	
	Hébergement		**X**	
Commerce et activités de service	***Artisanat et commerce de détail***		**X**	
	Restauration		**X**	
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle		**X**	
	Cinéma		**X**	
	Hôtels		**X**	
	Autres hébergements touristiques		**X**	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés***	**X**		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**X**		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**		
	Salles d'art et de spectacles	**X**		
	Equipements sportifs	**X**		
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public	**X**		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	***Industrie***			**X**
	Entrepôt			**X**
	Bureau			**X**
	Centre de congrès et d'exposition		**X**	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UI		
		Autorisation	*Autorisation sous condition*	*Interdiction*
Exploitation agricole et forestière	***Exploitation agricole***			**X**
	Exploitation forestière			**X**
Habitation	***Logement***		**X**	
	Hébergement			**X**
Commerce et activités de service	***Artisanat et commerce de détail***		**X**	
	Restauration		**X**	
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle			**X**
	Cinéma			**X**
	Hôtels		**X**	
	Autres hébergements touristiques		**X**	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés***			**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			**X**
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**X**
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Equipements sportifs			**X**
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public			**X**
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	***Industrie***			**X**
	Entrepôt			**X**
	Bureau		**X**	
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Up		
		Autorisation	*Autorisation sous condition*	*Interdiction*
Exploitation agricole et forestière	***Exploitation agricole***			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	***Logement***	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	***Artisanat et commerce de détail***		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés***	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	***Industrie***			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ut		
		Autorisation	*Autorisation sous condition*	*Interdiction*
Exploitation agricole et forestière	***Exploitation agricole***			**X**
	Exploitation forestière			**X**
Habitation	***Logement***		**X**	
	Hébergement			**X**
Commerce et activités de service	***Artisanat et commerce de détail***		**X**	
	Restauration		**X**	
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle		**X**	
	Cinéma		**X**	
	Hôtels		**X**	
	Autres hébergements touristiques		**X**	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés***			**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**X**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**X**
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Equipements sportifs		**X**	
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public		**X**	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	***Industrie***			**X**
	Entrepôt			**X**
	Bureau			**X**
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONES Uz1 & Uz2		
		Autorisation	*Autorisation sous condition*	*Interdiction*
Exploitation agricole et forestière	***Exploitation agricole***			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	***Logement***			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	***Artisanat et commerce de détail***	X		
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés***			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	***Industrie***	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Uza		
		Autorisation	*Autorisation sous condition*	*Interdiction*
Exploitation agricole et forestière	***Exploitation agricole***			**X**
	Exploitation forestière			**X**
Habitation	***Logement***			**X**
	Hébergement			**X**
Commerce et activités de service	***Artisanat et commerce de détail***	**X**		
	Restauration		**X**	
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	**X**		
	Cinéma			**X**
	Hôtels			**X**
	Autres hébergements touristiques			**X**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés***			**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**X**		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**X**
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Equipements sportifs			**X**
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public			**X**
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	***Industrie***			**X**
	Entrepôt	**X**		
	Bureau	**X**		
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières

Rappels / informations :

Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

Le long des voies classées en axes bruyants, une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.

Dans l'ensemble des zones U :

- Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition à travers les tableaux précédents doivent être compatibles avec l'environnement résidentiel et sont autorisées sous réserve de ne pas être pour le voisinage source de danger ni de nuisances tels que bruit, difficultés de circulation routière, poussières, odeurs, fumées, risques d'incendie ou d'explosion, ...

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve du respect des paysages environnants.

- Toute règle autorisant l'extension d'un bâtiment existant édictée par le présent règlement s'applique en une fois et se réfère à la surface bâtie d'origine (à la date d'approbation du PLUi).

Dans les zones Ua, Ub1, Ub2, Uc, Ue, Ul, Up, Ut :

- Sont autorisés l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, à conditions qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

- Est autorisé l'extension de bâtiments ou de locaux à usage d'artisanat, existant à la date d'approbation du PLUi et dépassant la règle d'emprise au sol fixée par le présent règlement, à conditions :
    - que cette extension soit limitée à 30 % de la surface de plancher existante et soit réalisée en une seule fois ;
    - que les bâtiments concernés fassent preuve d'exemplarité sur le plan de la consommation énergétique, sur le plan environnemental ou intègrent à leur structure des systèmes de production d'énergies renouvelables.

En zone Ue :

En zone Ue, les constructions autorisées sous condition peuvent être réalisées uniquement si elles sont directement liées au fonctionnement d'un équipement public.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241219-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

En zone Ul :

Les commerces de détails et les bâtiments de restauration sont autorisés à condition de ne pas dépasser une surface de plancher de 200 m².

En zone Ut :

Seuls les logements de fonction liés à l'exploitation des hébergements touristiques sont autorisés.
Les commerces et activités de service sont autorisés à condition d'être directement lié à l'activité d'hébergement touristique et de ne pas dépasser une surface de plancher de 200 m².

En zones Uz1, Uz2 et Uza :

La sous-destination « *restauration* » est autorisée, à condition de constituer un service destiné aux salariés travaillant dans la zone d'activités où se fait l'implantation du restaurant et sous réserve de ne pas dépasser une surface d'emprise au sol de 150m².

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

II. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux voies existantes, à modifier ou à créer

Les règles suivantes sont représentées schématiquement ci-après – se reporter à la partie « *Illustrations* ».

Pour l'ensemble des zones U :

Tout projet de construction situé à l'intérieur d'un secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation doit également être compatible avec les principes d'implantations édictés par l'OAP.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs,
- en cas d'impossibilité technique démontrée.

Pour l'ensemble des zones U, en cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour au moins l'une des voies.

Au niveau des voies identifiées au règlement graphique au titre des articles L.151-17 et R.151-39 du Code de l'urbanisme, l'implantation des constructions en premier rideau devra se faire obligatoirement sur la limite d'emprise publique afin de respecter l'alignement traditionnel du bâti.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et qui ne respecteraient pas les dispositions fixées ci-après en fonction de chaque zone U, les projets d'extension sont autorisés à condition de s'implanter dans la continuité des façades existantes.

Un autre mode d'implantation sera également possible en cas de destruction/reconstruction d'un bâtiment et de reprise de l'emprise au sol de la construction préexistante, sous réserve de respecter l'application des autres règles édictées par le présent règlement.

En zone Ua :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement des façades des constructions voisines (situées sur les terrains adjacents au site de projet) ;
- soit en retrait minimum de 3 m à condition que soit érigé le long de l'emprise publique ou de la voie de desserte un élément bâti garantissant une continuité visuelle et architecturale, dans le respect des règles de clôtures édictées ci-après.

Les constructions annexes supérieures à 20m² doivent être implantées :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-03-AR-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

- soit en alignement avec la façade de la construction principale ;
- soit en retrait minimum de 5 m.

En zones Ub1 et Ub2 :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement des façades des constructions voisines (situées sur les terrains adjacents au site de projet) ;
- soit en retrait minimum de 5 m à condition que soit érigé le long de l'emprise publique ou de la voie de desserte un élément bâti garantissant une continuité visuelle et architecturale, dans le respect des règles de clôtures édictées ci-après.

Les constructions annexes supérieures à 20m² doivent être implantées en retrait minimum de 5 m.

En zones Uc, Ul et Ut :

Les constructions nouvelles et les annexes supérieures à 20m² doivent être implantées en retrait minimum de 5 m.

En zone Ue :

Sans objet.

En zone Up :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement des façades des constructions voisines (situées sur les terrains adjacents au site de projet) ;
- soit en retrait minimum de 4 m à condition que soit érigé le long de l'emprise publique ou de la voie de desserte un élément bâti garantissant une continuité visuelle et architecturale, dans le respect des règles de clôtures édictées ci-après.

Les constructions annexes supérieures à 20m² doivent être implantées :

- soit en alignement avec la façade de la construction principale ;
- soit en retrait minimum de 5 m.

En zones Uz1, Uz2 et Uza :

Les constructions nouvelles et les annexes doivent être implantées :

- soit sur la limite de l'emprise publique ou de la voie de desserte ;
- soit en retrait minimum de 5 m.

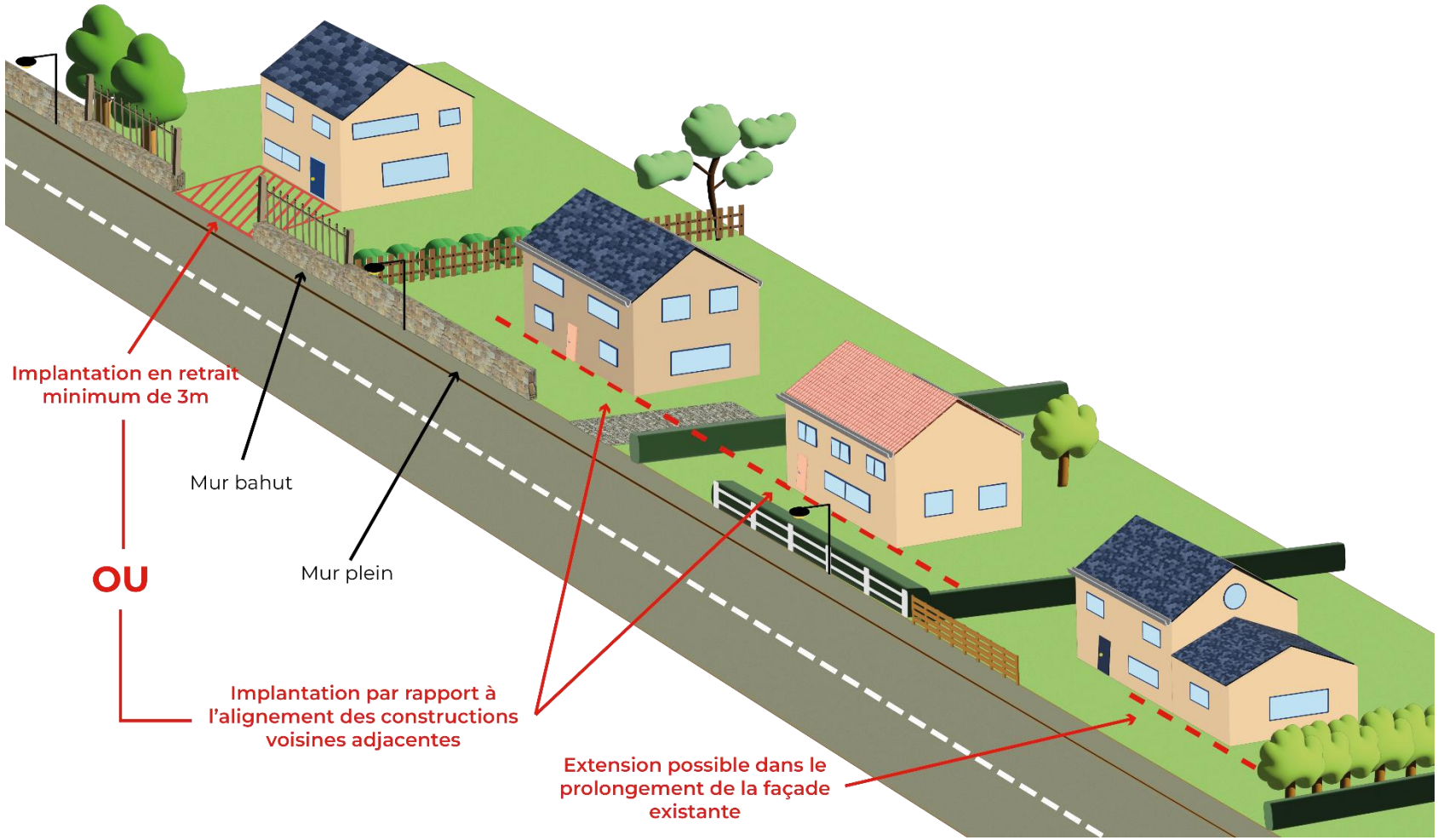
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Illustrations

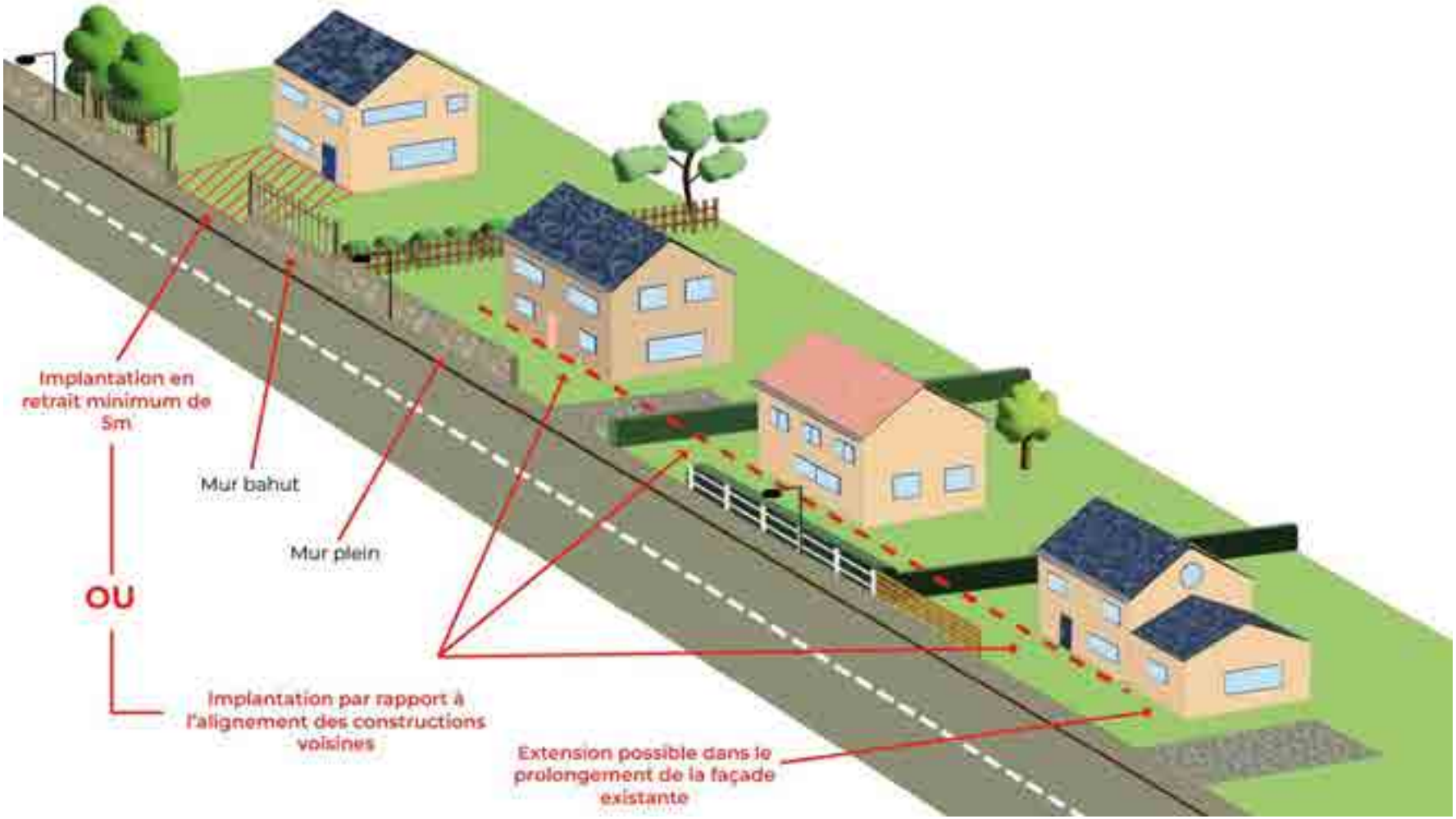
(L'ensemble des illustrations suivantes sont affichées sans valeur réglementaire)

Implantations en zone Ua



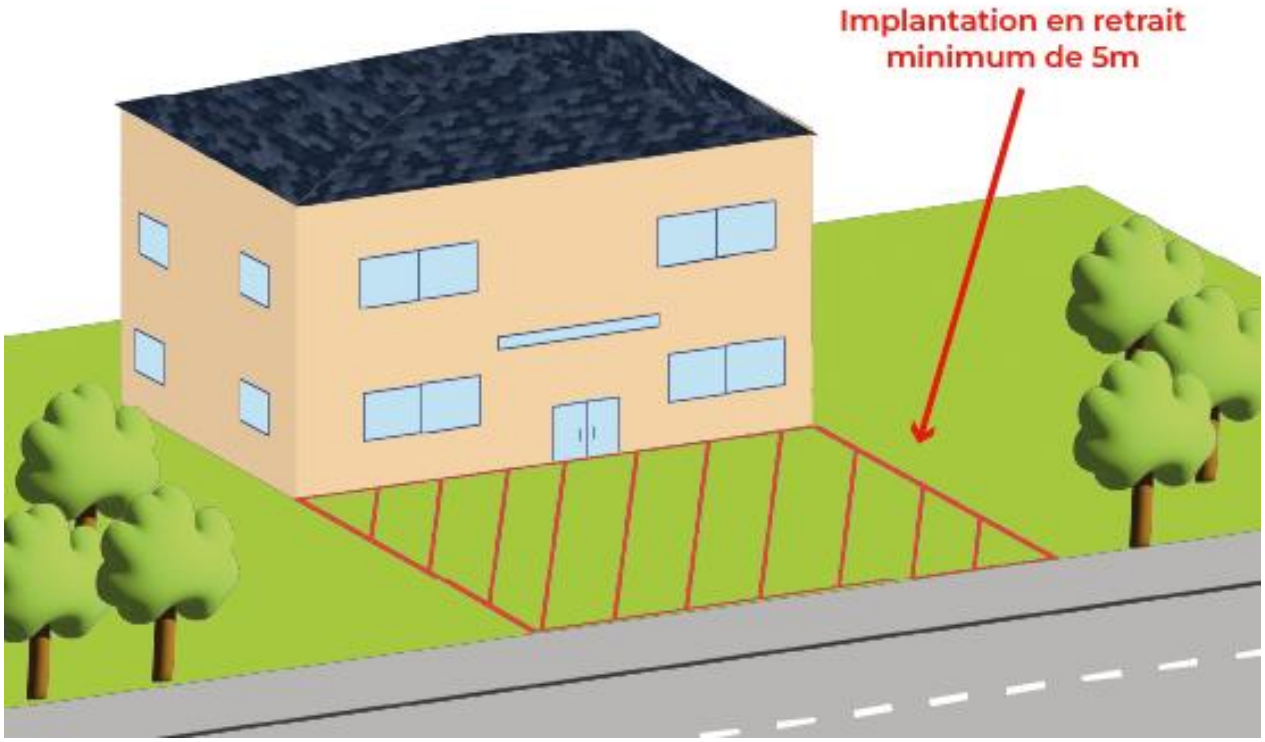
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Implantations en zones Ub1 et Ub2



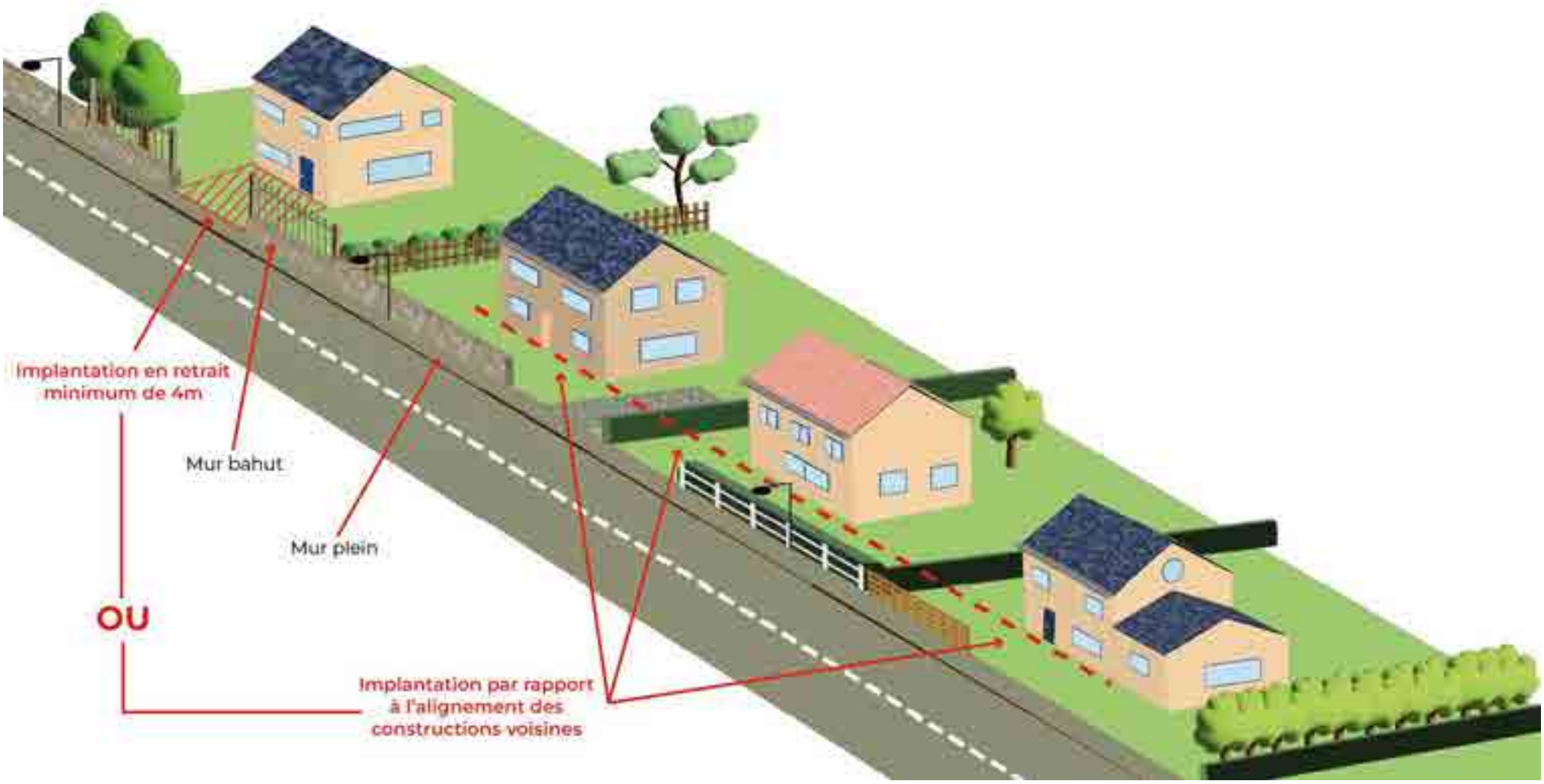
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Implantations en zone Uc



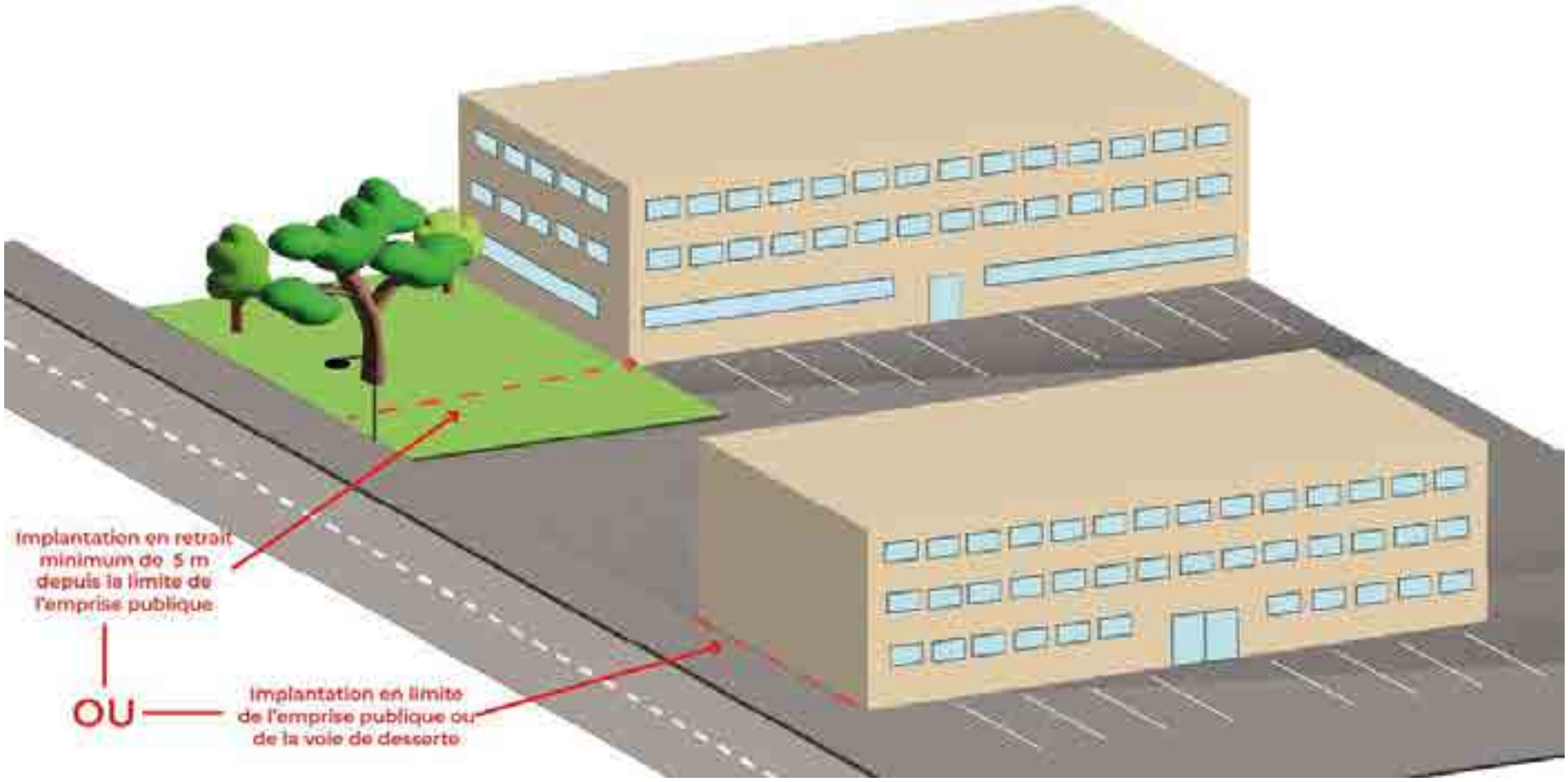
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Implantations en zone Up



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Implantations en zones Uz1, Uz2 et Uza



L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les règles suivantes sont représentées schématiquement ci-après – se reporter à la partie « *Illustrations* ».

Pour l'ensemble des zones U :

Les dispositions édictées ci-après ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
- en cas d'impossibilité technique démontrée.

En zones Ua, Ul, Uz1, Uz2 et Uza :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit sur la limite séparative de propriété ;
- soit en retrait minimum de 3 m.

En zones Ub1, Ub2, Up et Ut :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit sur la limite séparative de propriété ;
- soit en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction au point le plus haut (H/2), avec un minimum de 3 m.

En zone Uc :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit sur la limite séparative de propriété ;
- soit en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction au point le plus haut (H/2), avec un minimum de 5 m.

En zone Ue :

Sans objet.

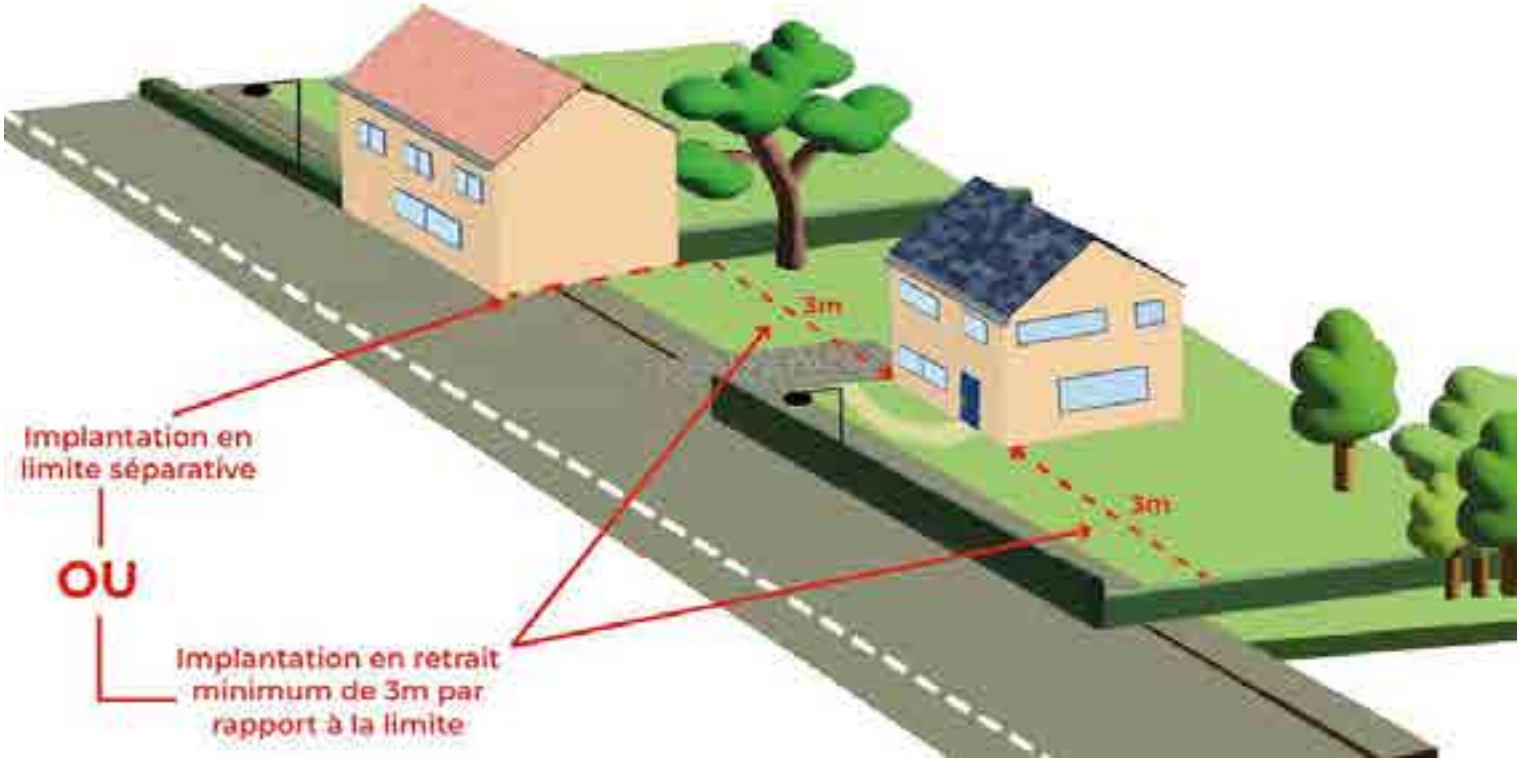
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Illustrations

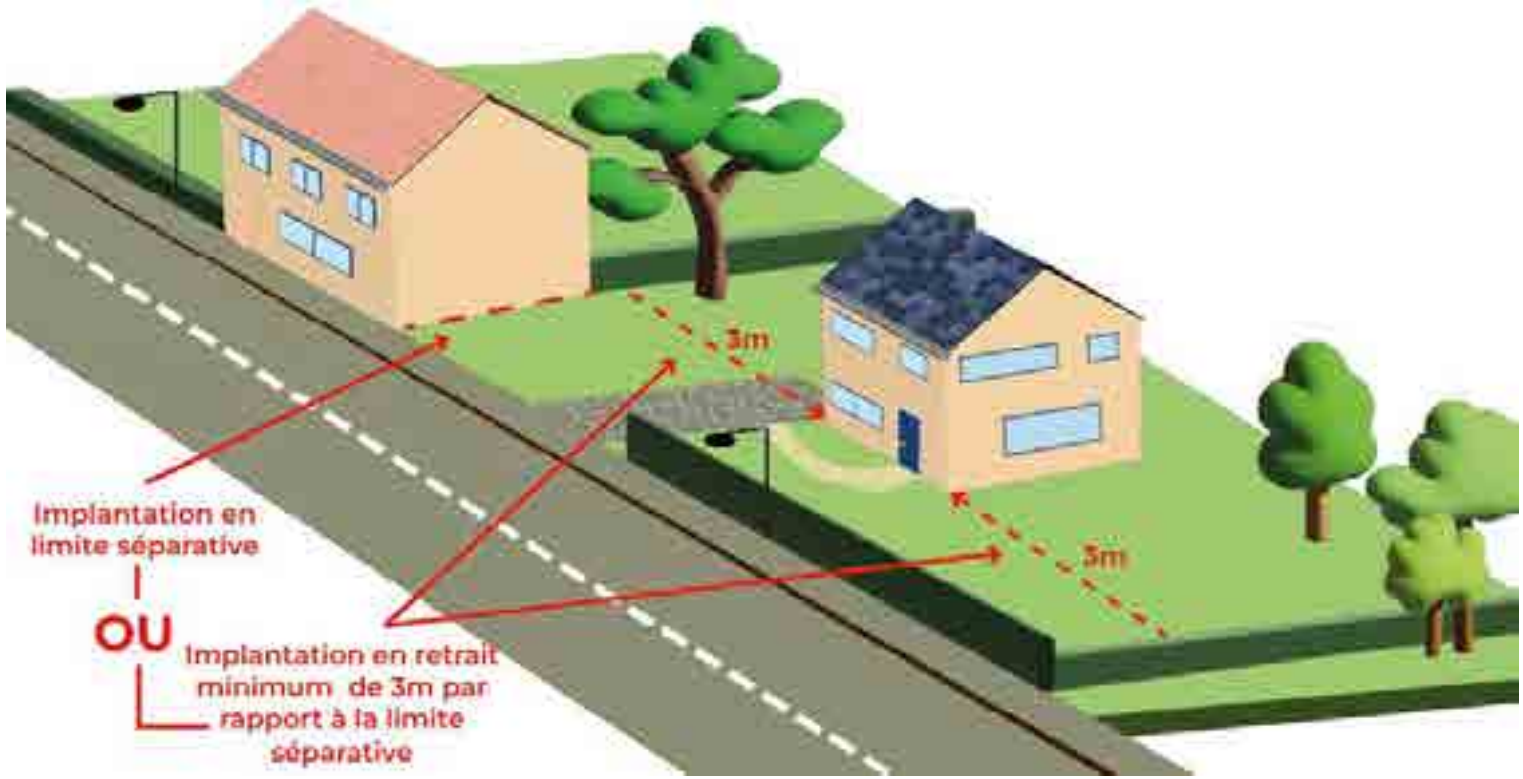
(L'ensemble des illustrations suivantes sont affichées sans valeur réglementaire)

Implantations en zone Ua



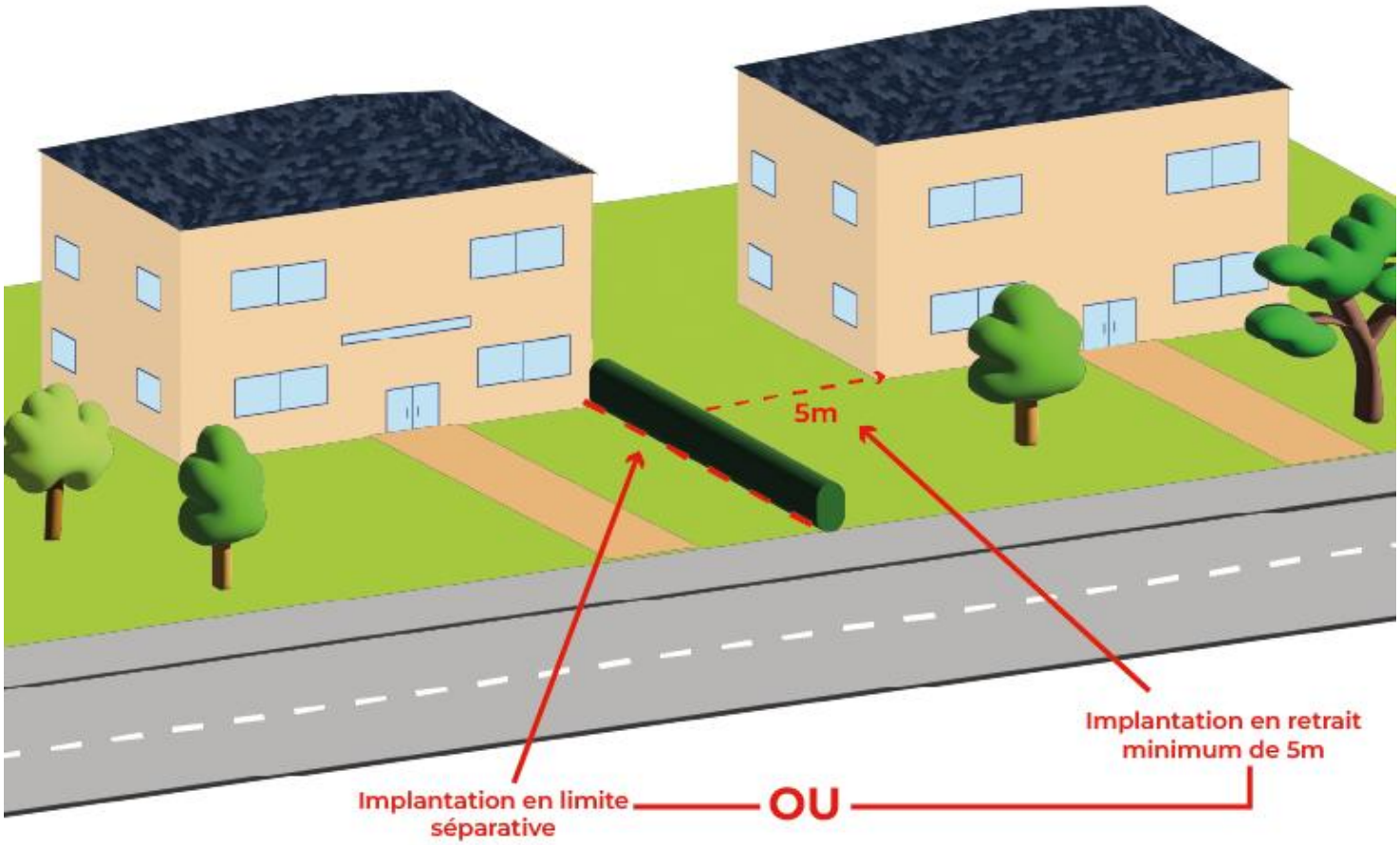
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Implantations en zones Ub1 et Ub2



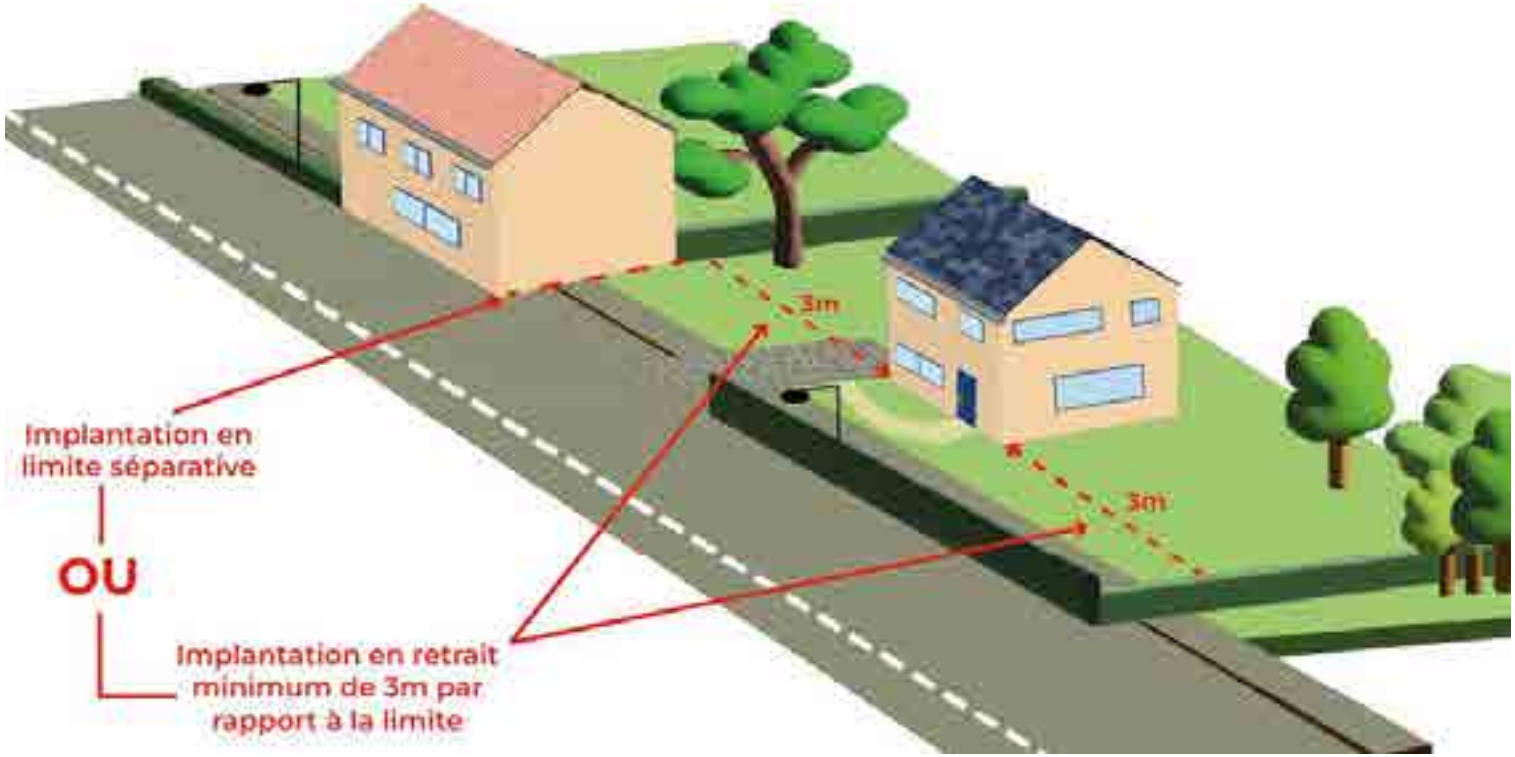
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Implantations en zone Uc



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Implantations en zone Up



L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Occupations du sol

Rappel du rapport de présentation du PLUi

Il est attendu le traitement paysager des espaces perméables qui doivent servir à enrichir le cadre de vie, à améliorer la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir la biodiversité en milieu urbanisé.

Règles applicables

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces proportions sont rapportées à la surface de l'unité foncière et à celle de chaque partie de zone (U, AU, A, N et sous-secteurs) concernée par l'application de la règle. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la règle s'applique pour chaque lot à bâtir. Cela peut ne pas être le cas pour une opération portant sur la création de logements denses (habitat groupé, collectif), à condition que cette opération permette le maintien d'une surface perméable globale qui respecte les proportions minimums suivantes à l'échelle de l'ensemble du terrain couvert par l'opération.

Les règles édictées s'appliquent pour les constructions principales et leurs annexes.

Zone	Emprise au sol maximum des constructions	Surface perméable minimum
Ua, Up, Uz1, Uz2, Uza	Non réglementée	30%
Ub1	50%	40%
Ub2	30%	60%
Uc	Non réglementée	40%
Ue	Non réglementées	
Ul	30%	50%
Ut	35%	50%

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Règles spécifiques en zones Ua et Up :

- Dans le cas d'un habitat, d'un commerce ou d'une activité de service déjà existant à la date d'approbation du PLUi : il est possible de réaliser une extension de ladite construction, avec la possibilité d'abaisser à 10% le minimum de surfaces perméables à préserver à l'échelle de l'unité foncière.
- En cas de construction neuve incluant du commerce et de l'activité de services : le minimum de surfaces perméables à préserver à l'échelle de l'unité foncière est fixé à 10%.

Règles spécifiques en zone Ub1 :

- Dans le cas d'un habitat, d'un commerce ou d'une activité de service déjà existant à la date d'approbation du PLUi : il est possible de réaliser une extension de ladite construction, avec la possibilité d'abaisser à 20% le minimum de surfaces perméables à préserver à l'échelle de l'unité foncière.
- En cas de construction neuve incluant du commerce et de l'activité de services : le minimum de surfaces perméables à préserver à l'échelle de l'unité foncière est fixé à 20%.

Hauteurs des constructions

Les règles suivantes sont représentées schématiquement ci-après – se reporter à la partie « *Illustrations* ».

Règles générales

Généralités

Tout projet doit respecter la hauteur maximale (hors éléments techniques installés en toiture) indiquée à travers les dispositions suivantes.

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux, ou depuis le premier niveau de plancher fixée par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) ou, en l'absence de PPRi, par un Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP).

Cas particuliers

L'extension ou les travaux apportés à une construction sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur maximum de la construction initiale.

Dans un souci d'harmonie du paysage bâti, un dépassement des règles de hauteurs maximales est autorisé à condition de respecter un alignement avec le faîtage ou l'acrotère de la construction principale voisine (implantée soit en limite séparative, soit sur une parcelle adjacente).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

En cas de construction réalisée sur un terrain déjà occupé à la date d'approbation du PLUi par des bâtiments dont la hauteur est supérieure aux maximums fixés à travers le tableau précédent, celle-ci pourra s'affranchir de ces règles à la condition de ne pas dépasser la hauteur des constructions existantes sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone Ua :

Les hauteurs maximales à respecter sont les suivantes :

	Toitures à pans	**Toit plat, toiture monopente ou toiture cintrée**
Construction principale	Quatre niveaux, ou R+2+C, avec une hauteur maximum de 13 m au faîtage	10 m au point le plus haut de la construction
Annexes	7 m rapportés au point le plus haut de la construction	

En zone Ub1 :

Les hauteurs maximales à respecter sont les suivantes :

	Toitures à pans	**Toit plat**
Construction principale	Trois niveaux, ou R+1+C, avec une hauteur maximum de 10 m au faîtage	Deux niveaux, ou R+1, avec une hauteur maximum de 7 m au sommet de l'acrotère.
Annexes	5,50 m rapportés au point le plus haut de la construction	

En cas de construction implantée sur la limite séparative partagée avec un terrain classé en zone U, la hauteur maximum est limitée à 8 m au point le plus haut au sein d'une bande de 3 m mesurée depuis la limite séparative de propriété.

En zone Ub2 :

Les hauteurs maximales à respecter sont les suivantes :

	Toitures à pans	**Toit plat**
Construction principale	Deux niveaux, ou R+C, avec une hauteur maximum de 8 m au faîtage	Deux niveaux, ou R+1, avec une hauteur maximum de 7 m au sommet de l'acrotère.
Annexes	5,50 m rapportés au point le plus haut de la construction	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

En zone Uc :

Les constructions ne peuvent excéder la hauteur maximum au point le plus haut des constructions déjà existantes dans la zone.

En zone Ue :

Sans objet.

En zone Ul :

Les hauteurs maximales à respecter sont les suivantes :

	Toitures à pans	**Toit plat, toiture monopente ou toiture cintrée**
Construction principale	8 m au faîtage	7 m au point le plus haut de la construction
Annexes	5,50 m rapportés au point le plus haut de la construction	

En zone Up :

Les hauteurs maximales à respecter sont les suivantes :

	Toitures à pans	**Toit plat, toiture monopente ou toiture cintrée**
Construction principale	Quatre niveaux, ou R+2+C, avec une hauteur maximum de 13 m au faîtage	10 m au point le plus haut de la construction
Annexes	5,50 m rapportés au point le plus haut de la construction	

En cas de construction implantée sur la limite séparative partagée avec un terrain classé en zone U, la hauteur maximum est limitée à 8 m au point le plus haut au sein d'une bande de 3 m mesurée depuis la limite séparative de propriété.

En zone Ut :

Les constructions ne peuvent excéder un maximum de deux niveaux, ou R+C, avec une hauteur maximum de 4 m à l'égout du toit et de 10 m au faîtage.

En zone Uz1 :

La hauteur de toute construction (principale, annexe) ne doit pas excéder 15 m au point le plus haut de la construction, hors éléments techniques installés sur toiture.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

En zones Uz2 et Uza :

La hauteur de toute construction (principale, annexe) ne doit pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction, hors éléments techniques installés sur toiture.

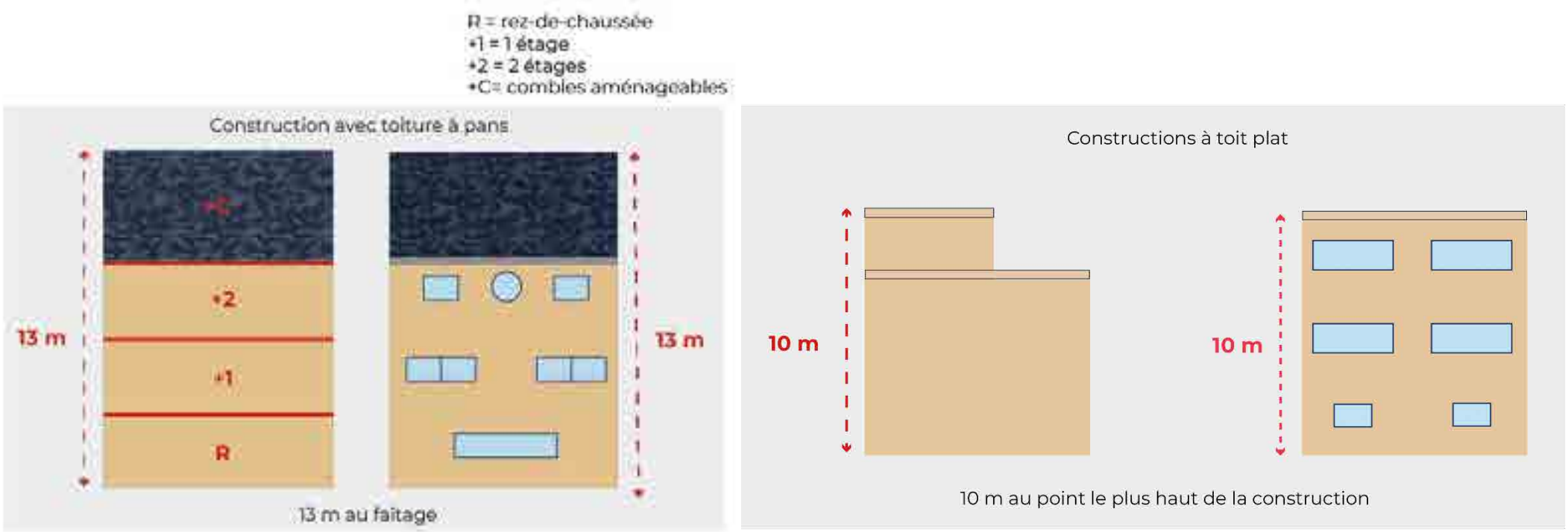
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Illustrations

(L'ensemble des illustrations suivantes sont affichées sans valeur réglementaire)

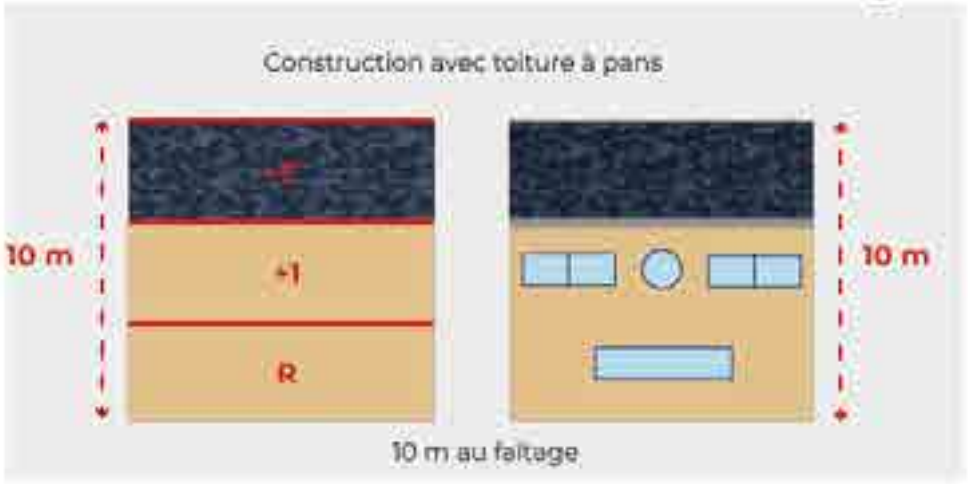
Hauteurs maximales en zone Ua



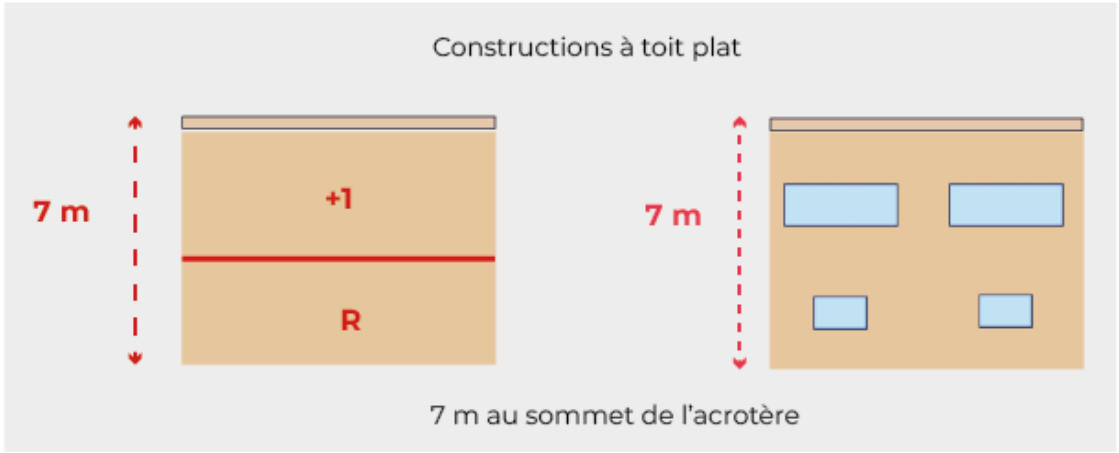
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

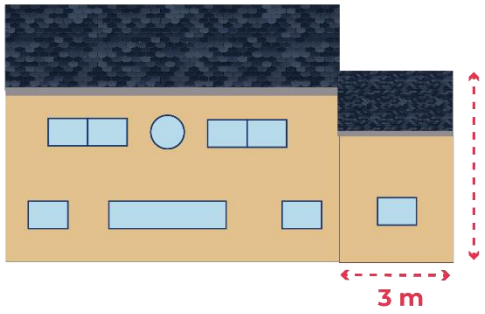
Hauteurs maximales en zone Ub1

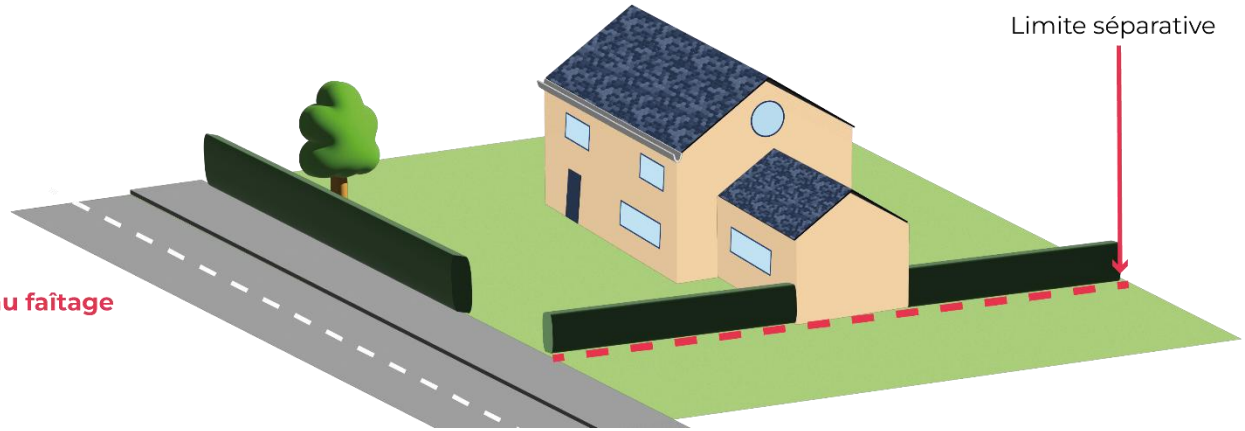
R = rez-de-chaussée
+1 = 1 étage
+2 = 2 étages
+C= combles aménageables



R = rez-de-chaussée
+1 = 1 étage
+2 = 2 étages
+C= combles aménageables



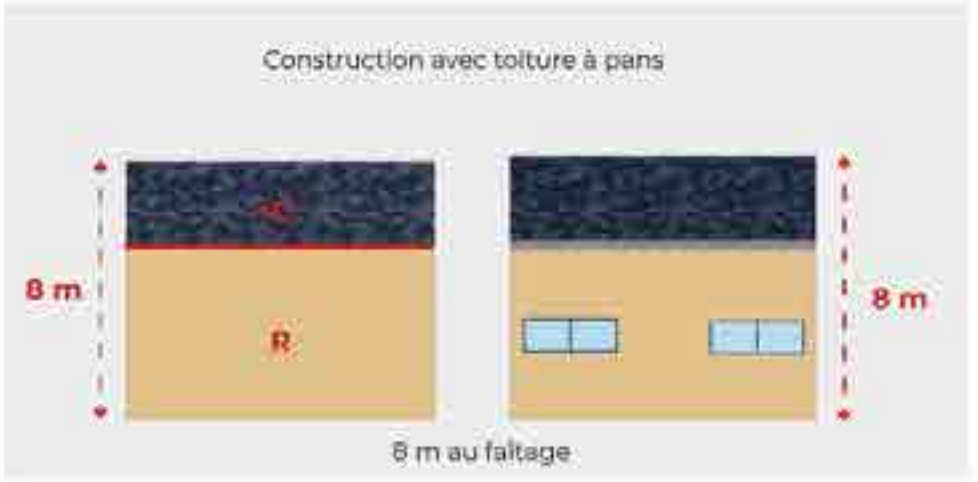




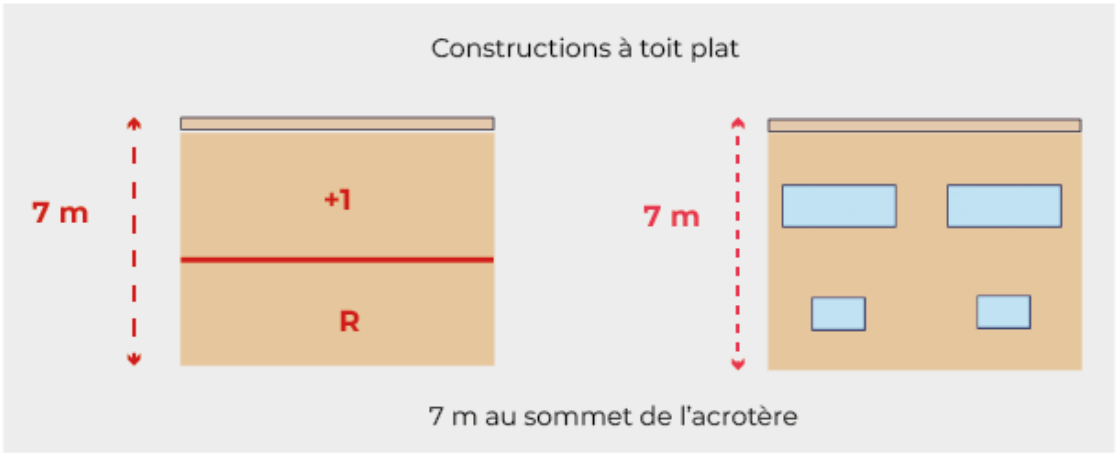
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Hauteurs maximales en zone Ub2

R = rez-de-chaussée
+1 = 1 étage
+2 = 2 étages
+C= combles aménageables

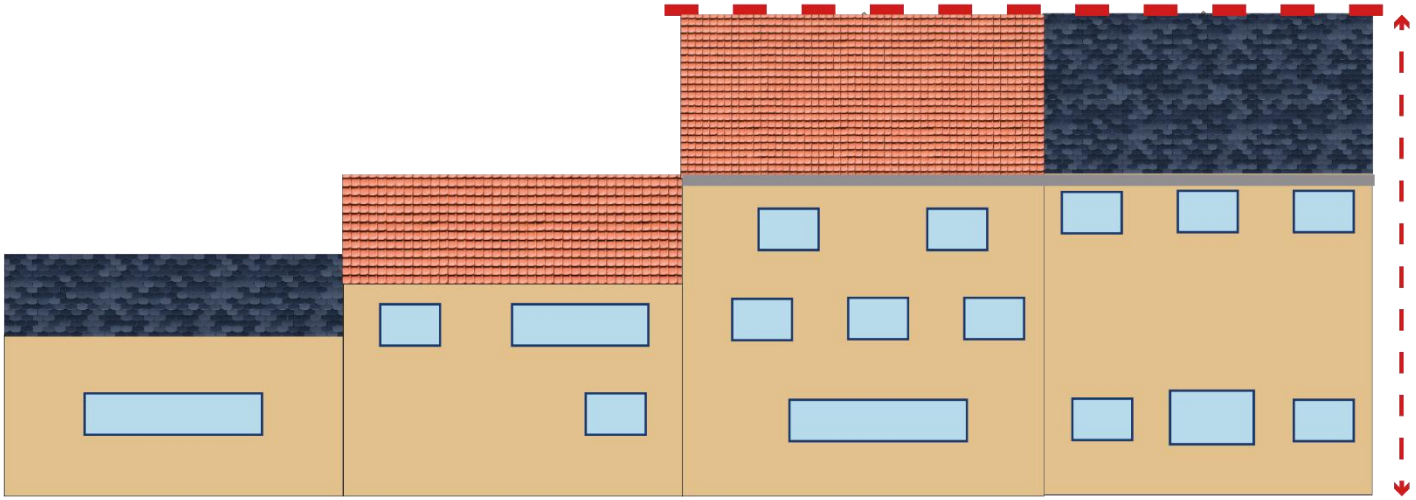


R = rez-de-chaussée
+1 = 1 étage
+2 = 2 étages
+C= combles aménageables



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Hauteurs maximales en zone Uc



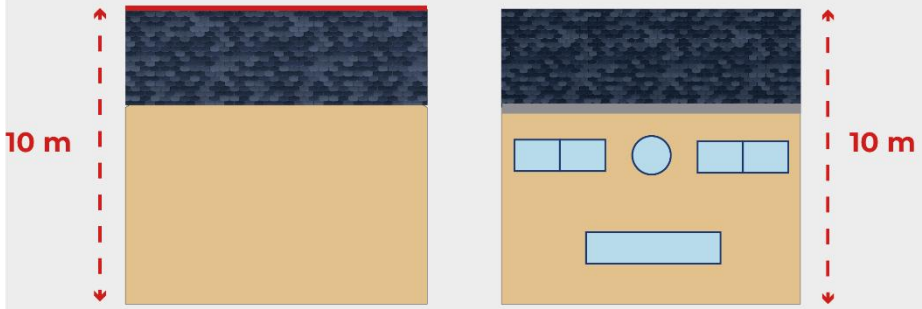
Ne pas dépasser la hauteur au point le plus haut des bâtiments existants dans la zone

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Hauteurs maximales en zone Ul

R = rez-de-chaussée
+1 = 1 étage
+2 = 2 étages
+C= combles aménageables

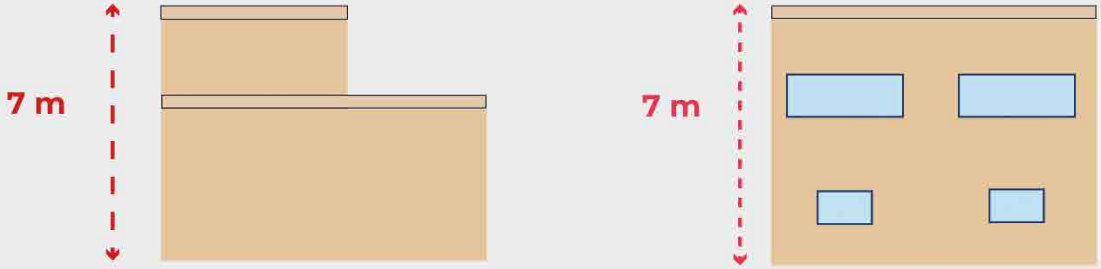
Construction avec toiture à pans



10 m au faîtage

R = rez-de-chaussée
+1 = 1 étage
+2 = 2 étages
+C= combles aménageables

Constructions à toit plat

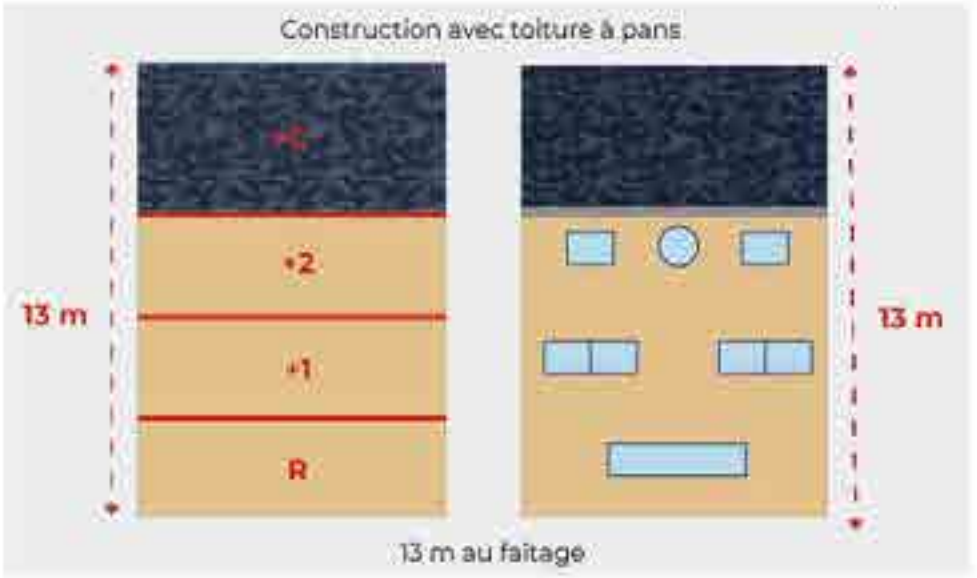


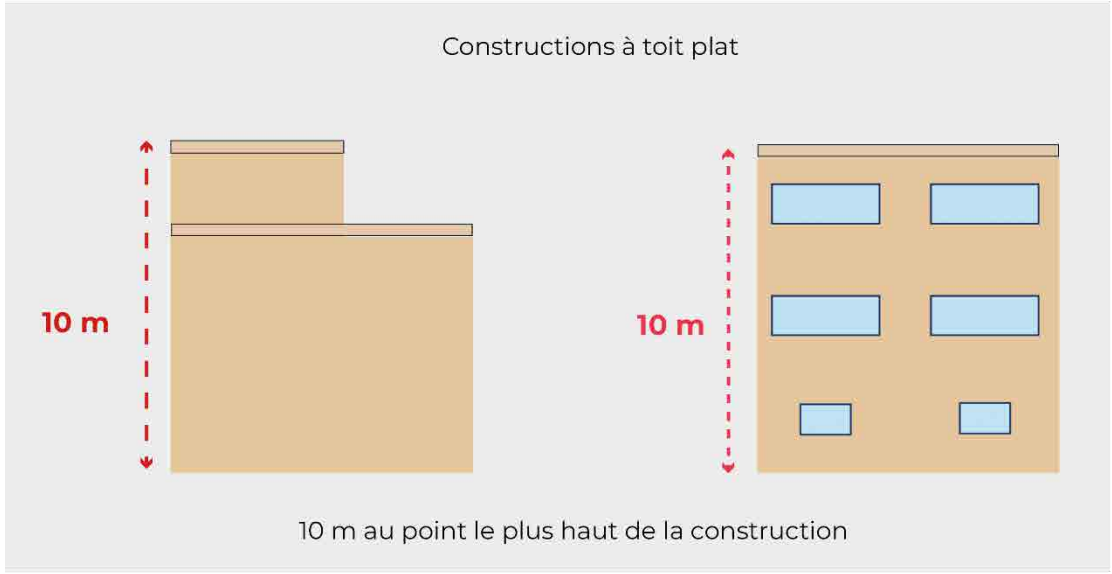
7 m au point le plus haut de la construction

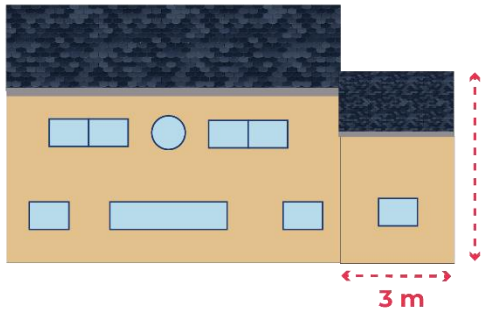
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

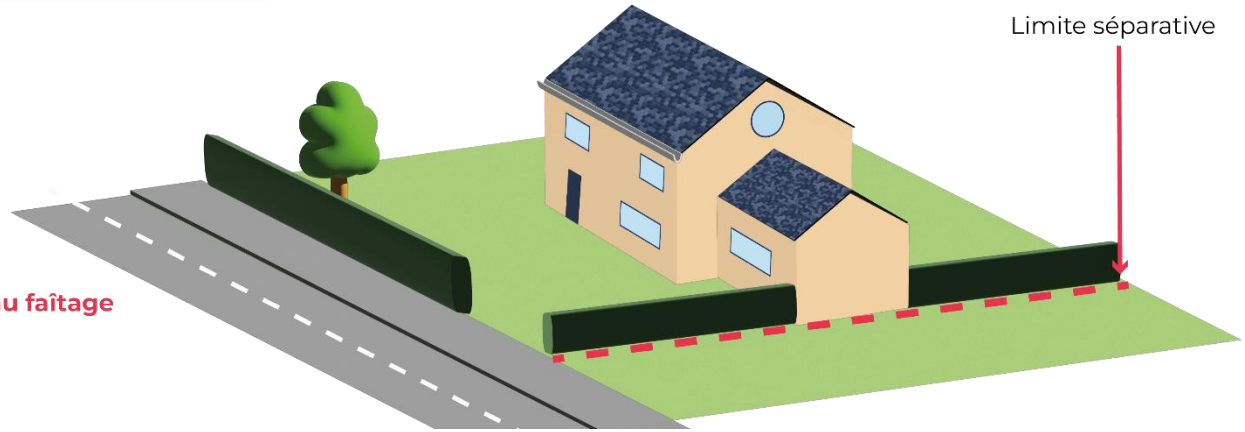
Hauteurs maximales en zone Up

R = rez-de-chaussée
•1 = 1 étage
•2 = 2 étages
•C= combles aménageables





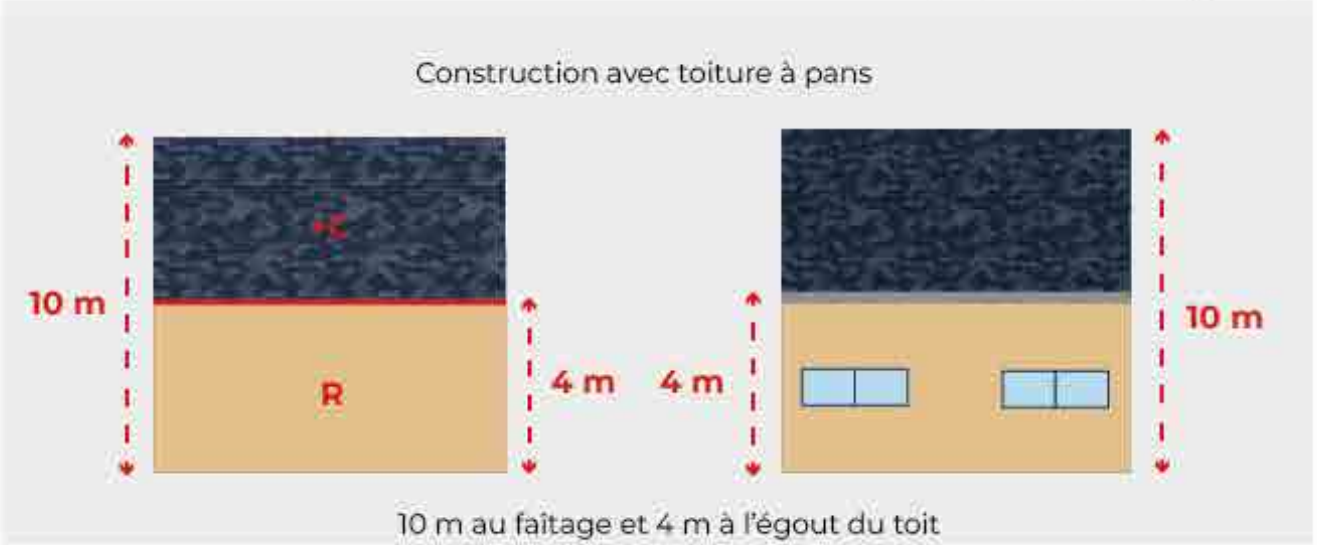




Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

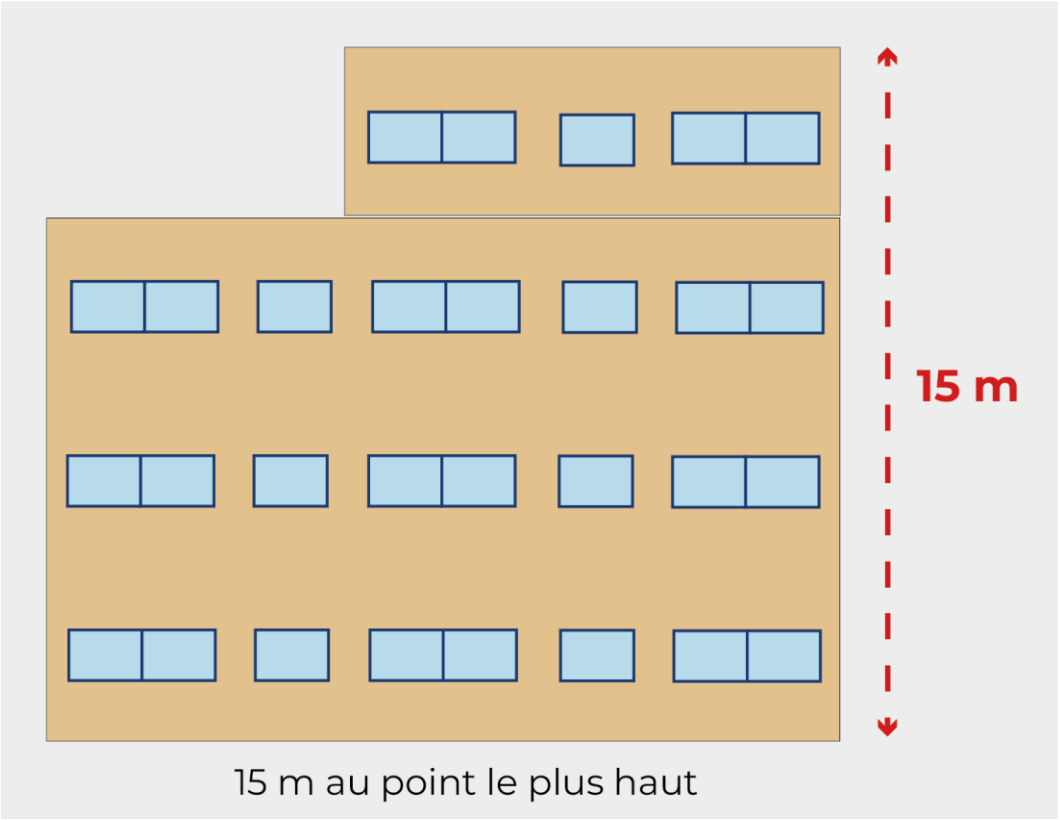
Hauteurs maximales en zone Ut

R = rez-de-chaussée
+1 = 1 étage
+2 = 2 étages
+C= combles aménageables



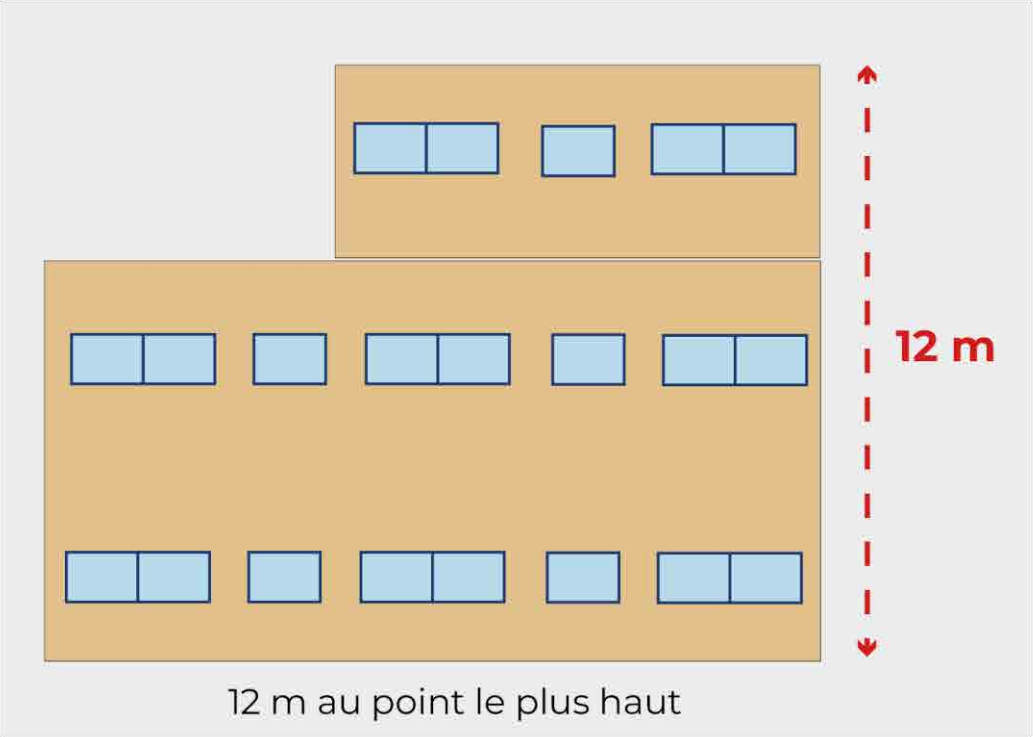
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Hauteurs maximales en zone Uz1



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Hauteurs maximales en zones Uz2 et Uza



2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales

Pour l'ensemble des zones U :

Les dispositions énoncées au sein du *2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* s'appliquent également aux habitations qui seraient créées au sein de containers recyclés, de bungalow de chantier ou encore de microstructures (« tiny-house »), ainsi qu'aux opérations d'aménagement d'ensemble autorisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable pour division de terrain. Pour éviter toute difficulté lors de l'instruction des demandes de permis de construire, le pétitionnaire est invité à penser son projet de telle sorte que les futures constructions puissent respecter ces dispositions.

Tout élément de façade ou mur destiné à être enduit ne pourra rester à nu.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti. La prise en compte de ce principe général doit être particulièrement étudiée dans la zone Up et aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'urbanisme. En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent, notamment en termes de gabarit, et elles doivent s'adapter à la forme et à la taille de la parcelle sur laquelle elles s'implantent.

Sont interdites :

- les constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions ;
- les constructions dont l'implantation n'est pas en cohérence avec l'implantation des constructions avoisinantes.

D'une manière générale, les nouvelles constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse.

Les affouillements et exhaussements de terrain réalisés pour les besoins de la construction sont autorisés à condition qu'ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés et qu'ils s'inscrivent dans l'un des deux cas suivants :

- s'ils sont réalisés au droit de la construction et pour la création d'accès à celle-ci ;
- sur les parties restantes du terrain : dès lors qu'ils ne modifient pas les niveaux topographiques initiaux de 0,75 mètres en plus ou de 0,75 mètres en moins ou s'ils sont liés aux aménagements paysagers prévu en lisière d'opération, type talus ou fossés plantés.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Pour les secteurs soumis à l'application d'un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) : les affouillements et exhaussements de terrain sont uniquement réglementés par le PPRi.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, ainsi que pour les projets autorisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant un terrain d'assiette d'au moins 5 hectares, les affouillements et exhaussements de terrain réalisés pour les besoins de la construction sont autorisés à condition qu'ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés.

Les volumes et gabarits

Les volumes et gabarits des constructions doivent respecter les dispositions générales et les règles d'occupations du sol précédemment édictées.

Les façades et ouvertures

Règles générales

Les façades des constructions annexes, ainsi que les murs pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions principales.

Toute architecture ostentatoire est interdite en façade visible de l'espace public, sauf en cas d'intégration paysagère importante assurée par le porteur de projet.

Pour les constructions neuves : les volets roulants doivent être intégrés de telle sorte que les coffres ou caissons soient invisibles.

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portes de garage, ...) doivent présenter une cohérence d'ensemble, en termes de formes, de matériaux et de couleurs.

Les couleurs et enduits extérieurs doivent correspondre aux tons du nuancier annexé au présent règlement (*cf. Annexe n°3*). Le blanc pur est proscrit.

Il ne peut être accepté plus de deux teintes maximums pour les façades d'une construction, en plus de celles utilisées pour les modénatures et autres éléments ponctuels (menuiseries, ferronneries, ...).

En cas de construction à toit plat établie sur deux niveaux d'habitation, une nuance de teinte doit obligatoirement s'afficher entre ces deux niveaux (disposition non appliquée en zones Uc, Ue, Ul et Ut).

Les couleurs se rapportant à la catégorie « modénature uniquement » du nuancier annexé sont autorisées sur les petites surfaces ou sur les façades plâtres, très ouvragées, percées généreusement ou très animées.

Les couleurs des éléments secondaires et pans de bois doivent correspondre aux tons du nuancier annexé au présent règlement.

Toutefois, des couleurs différentes sont autorisées pour les façades dans le cadre d'un parti pris architectural, sous réserve d'un projet de qualité et bien intégré dans son environnement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Modification de façades existantes

Les constructions traditionnelles (en briques, à pans de bois, ...) doivent être, dans la mesure du possible, conservées dans leur aspect d'origine.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'une construction traditionnelle, la suppression des éléments décoratifs (moulures, corniches, bandeaux, pilastres, etc.) est interdite, sauf en cas de dégradation avancée et avérée.

En cas de pose de volets roulants sur un bâtiment existant, le coffre ou caisson doit être intégré à la construction, de façon visible comme invisible. Leur installation en saillie est proscrite sur les façades donnant directement sur la rue.

Cas des percements :

- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante.
- La suppression de percements doit préserver la composition et l'harmonie de l'ensemble de la façade.
- L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée doit être étudiée en rapport avec l'ensemble de la façade.
- En cas de changement de destination d'un commerce vers un logement entraînant une réfection de façade, les nouvelles ouvertures doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade.

En plus des dispositions précédentes, en zone Up

Les matériaux et leur mise en œuvre devront correspondre à l'expression architecturale existante.

Toute intervention, sur un bâtiment existant devra respecter les mises en œuvres adéquates des matériaux notamment dans le cas des appareillages de pierre de taille ou de brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies, soubassement, ...), l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique, sans surépaisseur, dessinant des contours réguliers.

La préservation des enduits anciens est encouragée chaque fois que cela est possible.

La restauration et la réalisation des enduits de façade se feront au mortier de chaux naturelle (CL-NHL-DL), en utilisant des sables tamisés fins et teintés.

La finition de l'enduit sera lissée, brossée ou talochée fin et présentera un aspect homogène et fin.

Un traitement différent des joints sera possible, en particulier pour les architectures éclectiques notamment XIXème, s'il correspond à une pratique en relation avec le type d'architecture : joints en relief, tirés au fer, etc.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Les enduits :

- Lorsque le matériau de décors est de teinte claire la tonalité de l'enduit se rapprochera de celle-ci en étant légèrement plus foncée ;
- Lorsque le matériau de décors est de teinte plus soutenue la tonalité de l'enduit se rapprochera de celle-ci en étant légèrement plus claire afin de maintenir un contraste ;
- La teinte de l'enduit était donnée par le sable, il conviendra pour la couleur de se rapprocher d'exemples locaux, ou des enduits ou joints anciens toujours existants.

Sont interdits :

- Les enduits ciment, lorsque sa mise en œuvre n'est pas adaptée au bâtiment ;
- Le creusement dans l'épaisseur de l'enduit pour faire apparaître des éléments de maçonnerie non prévus pour être apparents ;
- Les baguettes plastiques sur les angles ;
- Les sorties de chaudières à ventouse, les pompes à chaleur, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation et leurs grilles de ventilation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens sur la ou les façades donnant sur l'espace public, dont l'aspect esthétique ne serait pas traité soigneusement ;
- La peinture sur brique.

Il est demandé la conservation ou la restitution des contrevents et persiennes, ainsi que leur disposition originelle : persiennes, demi-persiennes ou volets pleins, parfois différents selon l'étage concerné.

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portails de garage) devront être harmonisées dans le même camaïeu de couleurs.

En zone Ut :

L'emploi de matériaux d'aspect médiocre en façade ou en couverture est interdit (par exemple : agglos ou briques creuses non revêtus, plaques de ciment brut, tôle ondulée, shingle, ...).

Les façades et les couvertures seront réalisées avec des matériaux présentant une harmonie d'aspect avec les constructions traditionnelles en briques et enduits à la chaux (gamme des sables, des beiges ou des ocres) et de l'ardoise.

Les toitures et couvertures

Les règles suivantes concernant les toitures des constructions sont représentées schématiquement ci-après – se reporter à la partie « *Illustrations* ».

Règles générales

La toiture est considérée comme la « cinquième façade » de la construction. Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis, ...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.

Les règles édictées ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Il est possible de déroger aux règles édictées ci-après en cas de projet architectural de qualité.

En zones Ua et Uc :

Les toitures devront être :

- De forme traditionnelle, c'est-à-dire avec au moins deux pans supérieurs ou égaux à 40° sur horizontale et des débords de toit d'au moins 30cm (sauf en cas de façade implantée en limite séparative de propriété) ;
- En toit plat.

En cas d'extension de construction, la toiture couvrant la partie nouvellement créée devra reprendre le style de l'existant et respecter dans tous les cas les règles suivantes :

- En cas de toiture à pans préexistante : l'extension devra soit être réalisée avec une toiture à pans pouvant atteindre la même hauteur, soit en toit plat mais avec attique obligatoire en cas de multiples niveaux ;
- En cas de toit plat préexistant : l'extension devra être réalisée en toit plat pouvant atteindre la même hauteur (dans le prolongement de l'existant).

La pente de toit n'est pas réglementée en cas d'extension d'une construction avec toiture monopente.

Les toitures monopentes ne sont autorisées que pour :

- Les vérandas ;
- Les bâtiments annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol ;
- Les appentis de moins de 40 m² d'emprise au sol.

Pour les constructions annexes supérieures à 20m² :

- La toiture devant être en harmonie avec celle de la construction principale, sauf si cette dernière arbore une toiture spécifique rendant trop onéreuse le coût de la construction annexe ;
- Les toitures monopentes sont autorisées pour les garages implantés en limite séparative de propriété.

La création d'ouverture en toiture est possible si elle ne remet pas en cause le rythme des ouvertures.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

En zones Ub1, Ub2, Ul et Up (sauf règles spécifiques pour les zones Ul et Up édictées ci-après) :

Les toitures devront être :

- De forme traditionnelle, c'est-à-dire avec au moins deux pans supérieurs ou égaux à 40° sur horizontale et des débords de toit d'au moins 30cm (sauf en cas de façade implantée en limite séparative de propriété) ;
- En toit plat.

En cas d'extension de construction, la toiture couvrant la partie nouvellement créée devra reprendre le style de l'existant et respecter dans tous les cas les règles suivantes :

- En cas de toiture à pans préexistante : l'extension devra soit être réalisée avec une toiture à pans pouvant atteindre la même hauteur, soit en toit plat mais sans pouvoir être supérieur à un niveau d'habitation (extension en plein pied obligatoire) ;
- En cas de toit plat préexistant : l'extension devra être réalisée en toit plat pouvant atteindre la même hauteur (dans le prolongement de l'existant).

La pente de toit n'est pas réglementée en cas d'extension d'une construction avec toiture monopente.

Les toitures monopentes ne sont autorisées que pour :

- Les vérandas ;
- Les bâtiments annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol ;
- Les appentis de moins de 40 m² d'emprise au sol.

Uniquement pour les constructions annexes supérieures à 20m² d'emprise au sol :

- La toiture devant être en harmonie avec celle de la construction principale, sauf si cette dernière arbore une toiture spécifique rendant trop onéreuse le coût de la construction annexe ;
- Les toitures monopentes sont autorisées pour les garages implantés en limite séparative de propriété.

La création d'ouverture en toiture est possible si elle ne remet pas en cause le rythme des ouvertures.

En zone Ue :

Sans objet.

Règles spécifiques aux zones Ul et Up :

Les toits plats, les toitures monopentes et les toitures cintrées sont uniquement autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'une toiture végétalisée ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

- Dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site du projet ;
- Pour les bâtiments annexes et les extensions de constructions équivalentes à moins de 20% de surface de plancher en plus, dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse avec la partie préexistante ;
- En cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Règles spécifiques à la zone Up :

En dehors des cas spécifiques précédemment cités concernant les toits plats, monopentes et cintrés, les toitures des constructions devront respecter les règles suivantes :

- Être composées d'au moins 2 pans supérieurs ou égaux à 40° sur horizontale et des débords de toit d'au moins 30cm (sauf en cas de façade implantée en limite séparative de propriété) ;
- Être établis « à la Mansart » avec une pente de brisis (partie inférieure du toit) comprise entre 60° et 80° et une pente de terrasson (partie supérieure du toit) comprise entre 20° et 45° ;
- Respecter une pente minimum de 20° pour les constructions annexes contigües et dont le faitage est parallèle au corps principal du bâtiment.
- Les châssis de toit sont autorisés en nombre réduit. Ils seront de type tabatière, avec une taille maximum de 1m². Ils seront encastrés dans le plan de couverture, sur une seule rangée et de mêmes dimensions.
- Il est possible de réaliser des verrières de profilés fins et mats, et de trame étroite dans la mesure où la surface couverte ne met pas en péril l'harmonie de la couverture et du bâtiment.
- Les cheminées traditionnelles et leur traitement d'origine, généralement en briques, doivent être conservés. Toute nouvelle cheminée sur un bâtiment existant doit reprendre les dispositions architecturales adaptées au style du bâtiment.

En zone Ut :

La forme et le volume des toitures devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

L'emploi de matériaux d'aspect médiocre en façade ou en couverture est interdit (par exemple : agglos ou briques creuses non revêtus, plaques de ciment brut, tôle ondulée, shingle, ...).

Les façades et les couvertures seront réalisées avec des matériaux présentant une harmonie d'aspect avec les constructions traditionnelles en briques et enduits à la chaux (gamme des sables, des beiges ou des ocres) et de l'ardoise.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

En zones Uz1, Uz2 et Uza :

La pente de toiture est libre, à condition de respecter une bonne intégration dans le grand paysage.

En cas de toitures plates, celles-ci doivent être pensées en tant que façade de la construction : les revêtements d'étanchéité bitumeux doivent être recouverts d'un matériau de qualité (gravillons, végétation, ...) et les équipements techniques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

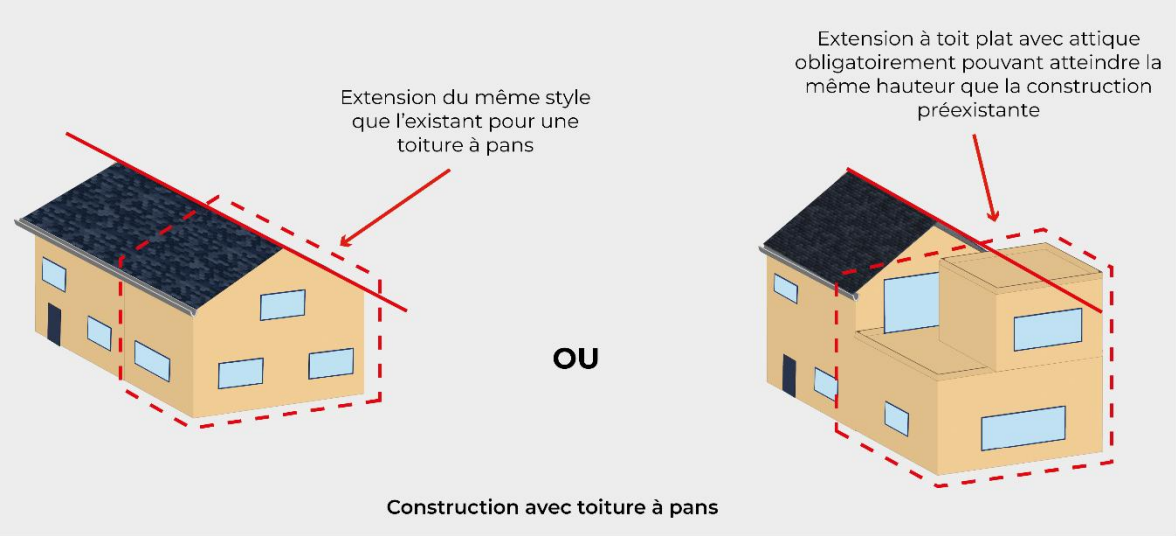
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

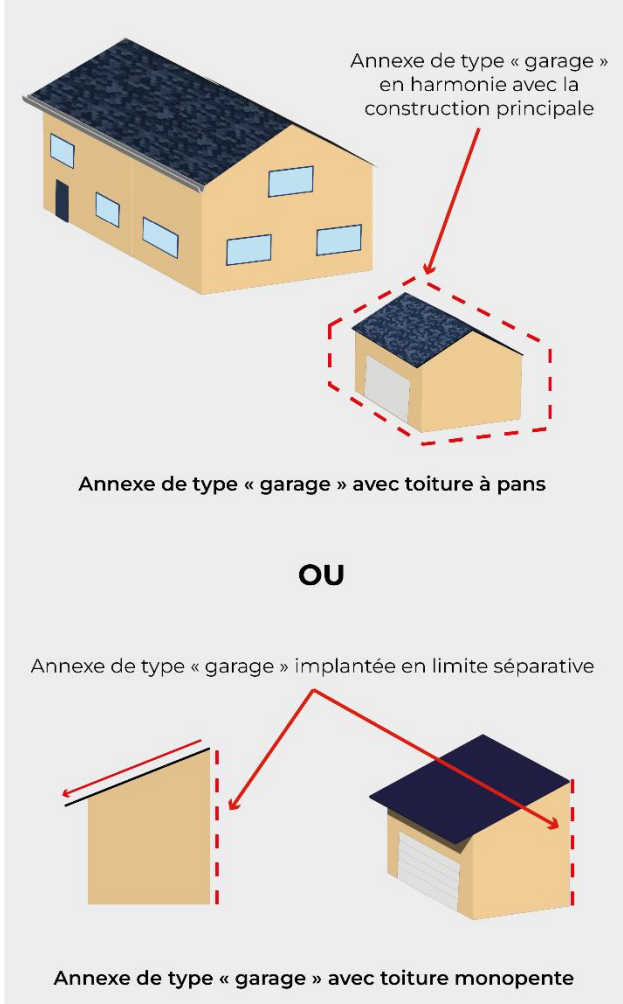
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

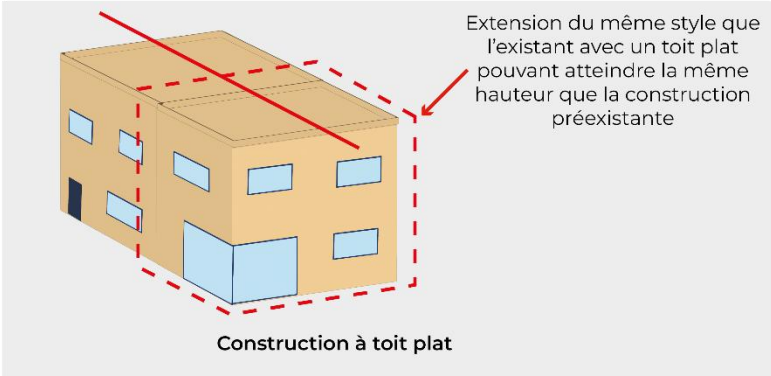
Illustrations

(L'ensemble des illustrations suivantes sont affichées sans valeur réglementaire)

Règles de toitures en zones Ua et Uc

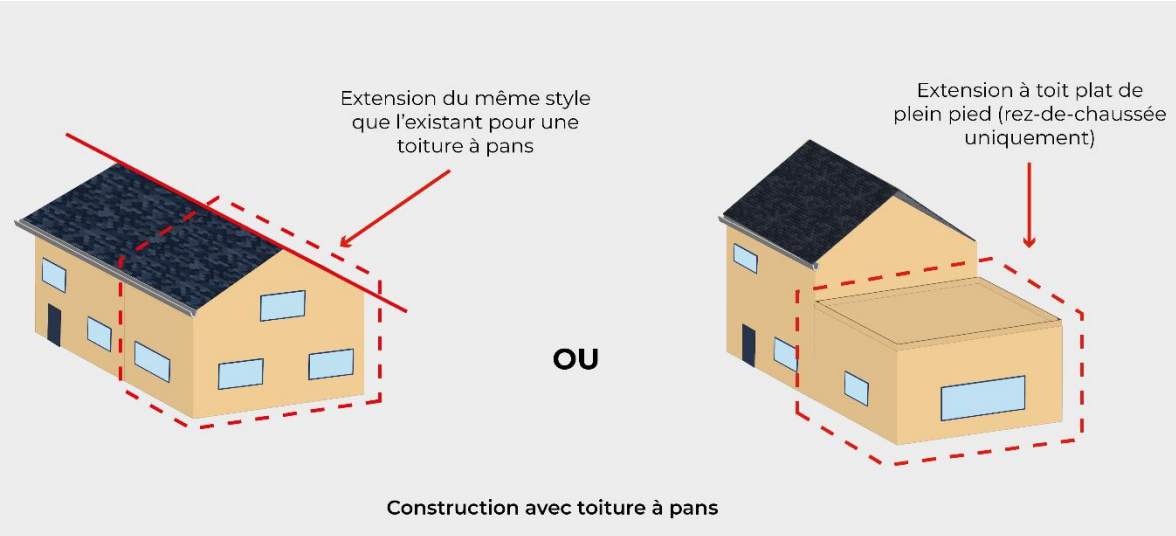




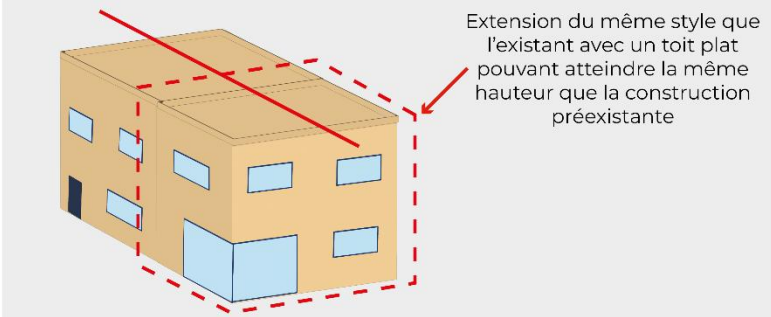


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

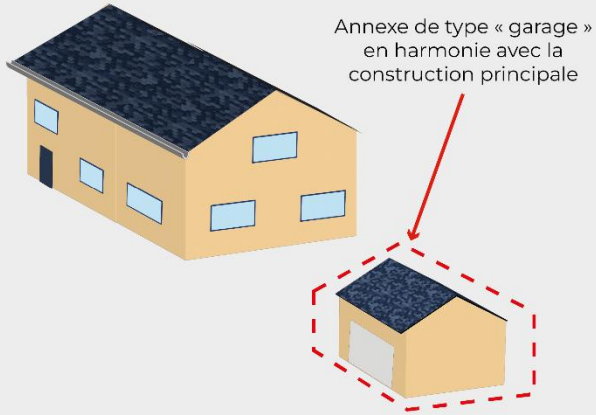
Règles de toitures en zones Ub1, Ub2, Ul et Up



Construction avec toiture à pans

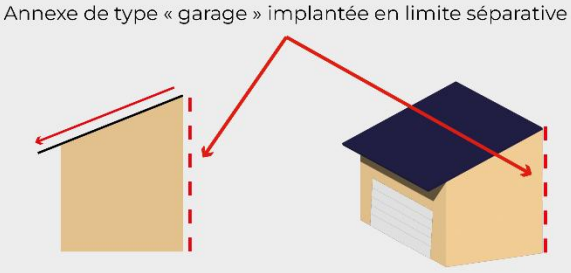


Construction à toit plat



Annexe de type « garage » avec toiture à pans

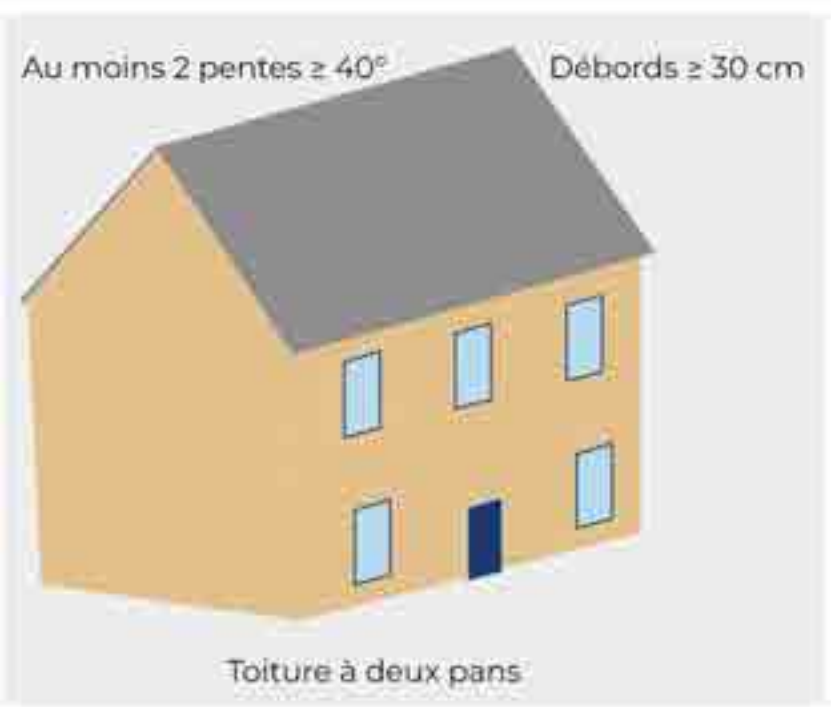
OU



Annexe de type « garage » avec toiture monopente

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Formes de toitures spécifiques à la zone Up





Les clôtures

Règles générales

Généralités

Tout projet de clôture qui, par ses caractéristiques (couleur, aspect, volume, ...), ne serait pas adaptée à son environnement, sera refusé.

Toute clôture végétale devra être constituée d'essences locales (*voir Annexe n°2 du présent règlement).*

Afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales, au moins une ouverture de 10 cm par 10 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire. Si le linéaire de clôture est supérieur 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.

L'interdiction de murs pleins qui peut être prononcée ci-après dans certaines zones ne s'applique pas en ce qui concerne les projets de reconstitution ou de prolongement d'un mur d'aspect traditionnel et existant à la date d'approbation du PLUi.

Le nuancier des façades des futures constructions s'applique aux clôtures (*voir Annexe n°3 du présent règlement).* Les clôtures ne peuvent présenter plus de 2 couleurs et doivent être en harmonie avec la construction principale.

Pour les murs maçonnés, chaperons en tuiles, couvertines et autres couronnements sont obligatoires.

Les portails et portillons, ainsi que leurs piliers, doivent être d'aspect simple, opaque ou ajouré, et présenter une harmonie avec le reste de la clôture et les constructions situées sur le terrain considéré. Ils seront d'une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures, à l'exception de certains modèles de portails, type « chapeau de gendarme », qui pourront avoir, pour partie, une hauteur légèrement supérieure au reste de la clôture. Les piliers pourront également avoir une hauteur légèrement supérieure au reste de la clôture.

En règle générale sont interdits :

- Toutes imitations de végétaux,
- Toutes installations de brises vues d'aspects synthétiques et plastiques, de types bâches ou imitations,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

Toute construction sera refusée si, par son implantation ou sa nature, elle est susceptible de ralentir le bon écoulement des eaux de surface, ainsi que la montée et retrait des crues.

En zones Ua, Ub1, Ub2, Uc, Ue, Ul et Up :

En limite de l'espace public ou le long des voies :

La hauteur maximum d'une clôture est fixée à 1,80m.

Sont interdits :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

- les murs pleins, hors murs bahuts ou murs de soutènement servant à maintenir des remblais et assurer la stabilité d'un terrain ;
- les clôtures en panneaux rigides préfabriqués ;
- les clôtures opaques de type plaques béton d'aspect brut.

Sont autorisés :

- les murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,80m et surmontés d'un dispositif à claire voie, d'une grille festonnée ou doublée d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées ;
- les haies vives d'essences locales, à condition d'être plantées à au moins 50cm depuis la limite de l'emprise publique ou de la limite de voie de desserte ;
- les grillages à mailles adaptées au passage de la petite faune sauvage et l'écoulement des eaux pluviales, à condition d'être doublé d'une haie vive d'essences locales. Le grillage devant être implanté du côté de la propriété et la haie côté espace public. Cette règle ne s'applique pas pour les clôtures existantes à la date d'approbation du PLUi.



Types de clôtures autorisées et interdites en limite d'emprise publique ou de voie de desserte en zones Ua, Ub1, Ub2, Uc, Ue, Ul et Up (source : Géostudio)

<u>En limite de voisins (clôture mitoyenne) :</u>

La hauteur maximum d'une clôture est fixée à 2m.

Sont interdits :

- les clôtures en panneaux rigides préfabriqués ;
- les clôtures opaques de type plaques béton d'aspect brut.

Sont autorisés :

- les murs pleins ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

- les murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,80m et surmontés d'un dispositif à claire voie, d'une grille festonnée ou doublée d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées ;
- les haies vives d'essences locales ;
- les grillages à mailles adaptées au passage de la petite faune sauvage et l'écoulement des eaux pluviales, à condition d'être doublés d'une haie vive d'essences locales.

En limite de zones A et N :

La hauteur maximum d'une clôture est fixée à 2m.

Sont interdits :

- les murs pleins, hors murs de soutènement servant à maintenir des remblais et assurer la stabilité d'un terrain ;
- les clôtures en panneaux rigides préfabriqués ;
- les clôtures opaques de type plaques béton d'aspect brut.

Sont autorisés :

- les haies vives d'essences locales ;
- les grillages à mailles adaptées au passage de la petite faune sauvage et l'écoulement des eaux pluviales, à condition d'être doublé d'une haie vive d'essences locales. Le grillage devant être implanté du côté de la propriété et la haie côté zone A ou N.

Dispositions supplémentaires applicables en zone Up :

Les murs pleins et murs bahuts devront présenter l'aspect :

- De la brique locale (brique rouge de terre cuite et brique jaune silicocalcaire) ;
- De la pierre (grès ou silex) ;
- D'enduit de teinte en harmonie avec les constructions traditionnelles en briques et enduits à la chaux (gamme des sables, des beiges ou des ocres).

Les murs pleins et murs bahuts dépassant 4m de longueur ne pourront pas être revêtus uniquement d'enduit et devront comporter des modénatures en matériaux naturels (harpages* ou bandeaux* en grès ou silex).

Le percement des murs de clôture existants à la date d'approbation du PLUi ne sont autorisés que dans les cas suivants :

- Pour créer un nouvel accès à une construction principale s'il n'existe pas d'accès ou s'il s'avère que l'accès existant n'est pas adapté pour l'accès à cette construction principale ;
- Pour aménager et élargir un accès existant ;
- Pour permettre le passage de réseaux (assainissement, eau potable, électricité, numérique) ;
- Pour assurer la stabilité du mur de clôture.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-20241262_4-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Dans le cas de création de nouveaux accès, ceux-ci devront reprendre les mises en œuvre spécifiques des ouvertures avec piliers de portails en pierre locale ou en briques.

Les piliers devront revêtir l'aspect de pierre de taille ou de briques. La hauteur du portail ou du portillon sera alignée avec la hauteur de la clôture ou en harmonie avec elle.

En zone Ut :

Les clôtures seront végétales, constituées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage.

Leur hauteur ne peut pas excéder 2 m.

En zones Uz1, Uz2 et Uza :

En limite de l'espace public ou le long des voies :

La hauteur maximum d'une clôture est fixée à 2 m.

Sont interdits :

- les clôtures en panneaux rigides préfabriqués ;
- les clôtures opaques de type plaques béton d'aspect brut.

Sont autorisés :

- les murs pleins ;
- les murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,80m sont autorisés et doivent être surmontés d'un dispositif à claire voie, d'une grille festonnée ou doublée d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées ;
- les haies vives d'essences locales, à condition d'être plantées à au moins 50cm depuis la limite de l'emprise publique ou de la limite de voie de desserte ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

- les grillages à mailles adaptées au passage de la petite faune sauvage et l'écoulement des eaux pluviales, à condition d'être doublé d'une haie vive d'essences locales. Le grillage devant être implanté du côté de la propriété et la haie côté espace public.



Types de clôtures autorisées et interdites en limite d'emprise publique ou de voie de desserte en zones Uz1, Uz2 et Uza (source : Géostudio)

<u>En limite de voisins (clôture mitoyenne) :</u>

La hauteur maximum d'une clôture est fixée à 2,20 m.

Sont interdits :

- les clôtures en panneaux rigides préfabriqués ;
- les clôtures opaques de type plaques béton d'aspect brut.

Sont autorisés :

- les murs pleins ;
- les murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,80m sont autorisés et doivent être surmontés d'un dispositif à claire voie, d'une grille festonnée ou doublée d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées ;
- les haies vives d'essences locales ;
- les grillages à mailles adaptées au passage de la petite faune sauvage et l'écoulement des eaux pluviales, à condition d'être doublé d'une haie vive d'essences locales.

<u>En limite de zones A et N :</u>

La hauteur maximum d'une clôture est fixée à 3 m.

Sont interdits :

- les murs pleins, hors murs de soutènement servant à maintenir des remblais et assurer la stabilité d'un terrain ;
- les clôtures en panneaux rigides préfabriqués ;
- les clôtures opaques de type plaques béton d'aspect brut.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-20241246_AC-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Sont autorisés :

- les haies vives d'essences locales ;
- les grillages à mailles adaptées au passage de la petite faune sauvage et l'écoulement des eaux pluviales, à condition d'être doublé d'une haie vive d'essences locales. Le grillage devant être implanté du côté de la propriété et la haie côté zone A ou N.

Les antennes et équipements techniques

Les antennes et autres équipements techniques (exemples : pompes à chaleur, climatisation, ...) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Energies renouvelables et performances énergétiques des constructions

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable doit se faire de manière harmonisée avec une toiture ou une façade.

En habitat individuel, l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.

Les châssis des capteurs solaires sont regroupés et de teinte sombre et mate, avec un traitement antireflet et disposés dans le plan de toiture, de même couleur que les matériaux porteurs, et avec une structure sombre et mate également.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée sur les bâtiments d'intérêt patrimonial sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Ces dispositifs seront refusés sur tout ou partie du bâtiment ou de la façade si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent être aussi intégrées que possible dans l'enveloppe des constructions en évitant de les installer comme de simples "ajouts" disgracieux.

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 500 litres, ne doivent pas être apparents ; ils doivent être, dans le respect des prescriptions de sécurité, enfouis ou intégrés dans le bâti. Les installations relatives à la défense incendie sont autorisées, sous réserve de s'accompagner d'éléments naturels favorisant leur intégration paysagère.

Les constructions contemporaines ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-qualité-Environnementale, Très haute Performance Energétique, énergie positive, etc.) sont autorisées sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

L'alimentation électrique peut s'opérer par une production autonome sur site à partir de sources d'énergies renouvelables, dans ce cas, il n'est pas imposé de raccordement électrique à partir du réseau public.

Les implantations des constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière et de l'énergie solaire.

La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre de l'habitat passif ainsi qu'un éclairage optimal.

On privilégiera une isolation par l'intérieur afin de préserver le caractère du bâti traditionnel.

Sont recommandés :

- L'orientation nord-sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ;
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- L'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois), ...

Des systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Un dépassement des hauteurs maximales est autorisé :

- Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
- Pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable,
- Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ...).

Eléments bâtis recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Se reporter à l'article 2 des Dispositions Générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres et plantations

Espaces libres

Ces espaces libres de construction doivent être notamment traités :

- En tant qu'espaces paysagers. En cas de plantations végétales, celles-ci devront être composées d'essences locales (*se reporter à l'Annexe n°2 du présent règlement*).
- En tant qu'espaces perméables, en respectant les ratios fixés précédemment à travers les règles relatives aux « *Occupations du sol* ». Pour rappel :

Zone	Emprise au sol maximum des constructions	Surface perméable minimum
Ua, Up, Uz1, Uz2, Uza	Non réglementée	30%
Ub1	50%	40%
Ub2	30%	60%
Uc	Non réglementée	40%
Ue	Non réglementées	
Ul	30%	50%
Ut	35%	50%

Ces proportions sont rapportées à la surface de l'unité foncière et à celle de chaque partie de zone (U, AU, A, N et sous-secteurs) concernée par l'application de la règle. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la règle s'applique pour chaque lot à bâtir.

Les règles édictées s'appliquent pour les constructions principales et leurs annexes.

Plantations

Les plantations devront être composées d'essences locales et devront proscrire les essences exotiques envahissantes (*se reporter à l'Annexe n°2 du présent règlement*).

Les plantations existantes seront préservées et, en cas d'impossibilité de préservation, devront être remplacées par des essences locales.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241219-2024_A2DE_1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Pour rappel, des alignements d'arbres ou arbres isolés à préserver ou à planter sont repérés au règlement graphique, au titre des articles L.151-23 et L.113-1 du code de l'urbanisme.

Tout projet doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative à la valorisation des continuités écologiques (*cf. Document 5A du dossier de PLUi*).

Talus

Tout talus ne pourra être recouvert de matériaux et couvertures imperméables et/ou synthétiques.

Eléments naturels recensés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Se reporter à l'article 2 des Dispositions Générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

Au sein des ensembles paysagers repérés au règlement graphique du PLUi :

- Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu ;
- Les constructions y sont interdites, en dehors :
  - des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 50 m² d'emprise au sol (surface maximum d'extension totale autorisée après l'approbation du PLUi) ;
  - des annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20m² et qui sont rattachées aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de quatre constructions annexes maximum par unité foncière ;
- Les espaces de stationnement entraînant une imperméabilisation du sol sont interdits. Seules peuvent être admises les aires de jeux et les allées piétonnes, à condition de ne pas porter atteinte à la protection de ces espaces ;
- La création de nouvelle carrière ou sablière est interdite.

2.4. Stationnement

Règles générales

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires dédiées au stationnement devront être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération, en dehors des voies publiques (à l'exception des places dédiées aux véhicules des visiteurs). Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article. Chaque emplacement

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,50 m de large sur 5 m de long.

Le nombre des places de stationnement pour les véhicules motorisés et les deux-roues répondra aux besoins de l'opération. La configuration de ces places devra :

- Faciliter au maximum leur usage, notamment celles dédiées aux modes doux de déplacement ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. A ce titre, des revêtements perméables seront imposés.

Dans un parc collectif, une place de stationnement correspond à 25 m². Cette emprise comprend : l'emplacement du véhicule, le dégagement et les espaces divers. Cette surface permet de calculer, dans certains cas, le nombre de stationnements nécessaires.

Les dispositions suivantes doivent être appliquées, sauf impossibilité technique avérée.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Dispositions spécifiques

Stationnement des véhicules motorisés

En cas d'utilisation d'un véhicule électrique muni d'un dispositif de recharge adapté ou d'un véhicule électrique ou hybride en auto-partage, les normes de stationnement précédentes sont abaissées de 15%.

En cas de projet de création de logement situé à moins de 500 mètres d'une gare ferroviaire, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Ce plafond est abaissé à 0,5 place de stationnement par logement en cas de logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ou de résidence universitaire.

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	**Logement** - Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement minimum - Logement collectif : o 1 place par logement minimum o 1 place de stationnement « visiteur » pour 5 logements. Une entrée charretière dont la profondeur est au minimum de 5 m peut être comptabilisée en tant que place visiteur.
Commerces et activités de services	**Commerce de détails** - Pour les constructions à vocation commerciale dont la surface utile est comprise entre 0 et 20 m² : 1 place - Pour les constructions à vocation commerciale dont la surface utile est supérieure à 20 m² : 1 place par tranche de 15 m² au-delà des 20 m². **Restauration** - 1 place de stationnement pour 25 m² de salle de restaurant. **Hôtels** - 1 place de stationnement par chambre - 1 place de stationnement pour 25 m² de salle de restaurant.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Au minimum 1 place de stationnement pour 2 emplois créés.
Autres destinations et sous-destinations	Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement.

Dans tous les cas, le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

En cas de projet dont les caractéristiques couplées aux normes précédentes aboutissent à un résultat décimal, le nombre de place de stationnement à réaliser est arrondi à l'entier supérieur.

En zones Uz1, Uz2 et Uza :

Les espaces mobilisés pour le stationnement devront être optimisés et limités au strict nécessaire pour répondre aux besoins des activités présentes. Le nombre de places de stationnement à réaliser pourra être réduit en tenant compte des possibilités de mutualisation des capacités de stationnement entre les entreprises.

Stationnement des deux-roues non motorisés ou « modes doux »

Pour les constructions répondant à la destination « Habitation »

Dans le cas de logements collectifs, ceux-ci comporteront un espace fermé suffisamment dimensionné pour le stationnement des deux-roues non motorisés. En cas d'espace rattaché à de l'habitat collectif, celui-ci devra comprendre au minimum l'équivalent de 0,5 place de stationnement par logement créé. Un abri couvert à cet usage pourra être autorisé. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue sera privilégiée. Toute autre localisation devra faciliter au maximum l'usage des deux-roues.

Pour les constructions répondant aux autres destinations autorisées

Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

En zones Uz1, Uz2 et Uza :

Chaque projet devra prévoir la création d'un espace de stationnement sécurisé et dédié aux modes doux. Il devra être prévu au minimum 1 place pour 5 emplois prévus à travers le projet.

III. Equipements, réseaux

Pour l'ensemble de la partie « *III. Equipements, réseaux* », se reporter à *l'Article 6 des Dispositions Générales – 6.3. Equipements, réseaux.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Extrait du rapport de présentation du PLUi *(cf. Document 1D du dossier de PLUi)* et comme présenté à travers les « *Rappels et informations générales – III. Division du territoire en zones* » affichées en en-tête du présent règlement :

« *Le règlement du PLUi de la Communauté de Communes de Terroir de Caux distingue sept zones à urbaniser sur le territoire :*

- ***AUa :*** *zone à urbaniser (ouverture à l'urbanisation conditionnée par l'OAP) dans la continuité d'une zone Ua*
- ***AUb1 :*** *zone à urbaniser à dominante d'habitat (ouverture à l'urbanisation conditionnée par l'OAP) dans la continuité d'une zone Ub1*
- ***AUe :*** *zone à urbaniser à dominante d'équipements (ouverture à l'urbanisation conditionnée par l'OAP)*
- ***AUl :*** *zone à urbaniser à dominante de loisirs (ouverture à l'urbanisation conditionnée par l'OAP)*
- ***AUp :*** *zone à urbaniser (ouverture à l'urbanisation conditionnée par l'OAP) dans la continuité d'une zone Up*
- ***AUz1 :*** *zone à urbaniser à dominante d'activités économiques et commerciales (ouverture à l'urbanisation conditionnée par l'OAP) dans la continuité d'une zone Uz1*
- ***AUz2 :*** *zone à urbaniser à dominante d'activités économiques et commerciales (ouverture à l'urbanisation conditionnée par l'OAP) dans la continuité d'une zone Uz2.* »

Pour l'ensemble des zones AU :

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs.

I. Usage des sols et destination des constructions

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites dans chaque zone AU sont indiquées à travers les tableaux suivants.

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter les « *Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières* » du présent règlement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Sont interdits dans l'ensemble des zones AU :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel, qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- Toute construction implantée à moins de 10 m d'une zone agricole ou naturelle est interdite ;
- L'aménagement de terrains de camping (sauf dans les cas prévus à travers la partie suivante - Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières) ou d'aires de stationnement permanent des caravanes et des maisons mobiles isolées ou groupées ;

Sont interdits dans l'ensemble des zones AU (hors zones AUz1 et AUz2) :

- L'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, sauf dans les cas prévus à travers la partie suivante (*Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières*) ;

- Les dépôts de toute nature et de véhicules hors d'usage non autorisés.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE AUa		
		Autorisation	*Autorisation sous condition*	*Interdiction*
Exploitation agricole et forestière	***Exploitation agricole***			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	***Logement***	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	***Artisanat et commerce de détail***		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés***	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	***Industrie***			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE AUb1		
		Autorisation	*Autorisation sous condition*	*Interdiction*
Exploitation agricole et forestière	***Exploitation agricole***			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	***Logement***	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	***Artisanat et commerce de détail***		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés***	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	***Industrie***			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE AUe		
		Autorisation	*Autorisation sous condition*	*Interdiction*
Exploitation agricole et forestière	***Exploitation agricole***			**X**
	Exploitation forestière			**X**
Habitation	***Logement***		**X**	
	Hébergement		**X**	
Commerce et activités de service	***Artisanat et commerce de détail***		**X**	
	Restauration		**X**	
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle		**X**	
	Cinéma		**X**	
	Hôtels		**X**	
	Autres hébergements touristiques		**X**	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés***	**X**		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**X**		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**		
	Salles d'art et de spectacles	**X**		
	Equipements sportifs	**X**		
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public	**X**		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	***Industrie***			**X**
	Entrepôt			**X**
	Bureau			**X**
	Centre de congrès et d'exposition		**X**	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE AUI		
		Autorisation	*Autorisation sous condition*	*Interdiction*
Exploitation agricole et forestière	***Exploitation agricole***			**X**
	Exploitation forestière			**X**
Habitation	***Logement***		**X**	
	Hébergement			**X**
Commerce et activités de service	***Artisanat et commerce de détail***		**X**	
	Restauration		**X**	
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle			**X**
	Cinéma			**X**
	Hôtels		**X**	
	Autres hébergements touristiques		**X**	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés***			**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			**X**
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**X**
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Equipements sportifs			**X**
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public			**X**
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	***Industrie***			**X**
	Entrepôt			**X**
	Bureau		**X**	
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE AUp		
		Autorisation	*Autorisation sous condition*	*Interdiction*
Exploitation agricole et forestière	***Exploitation agricole***			**X**
	Exploitation forestière			**X**
Habitation	***Logement***	**X**		
	Hébergement	**X**		
Commerce et activités de service	***Artisanat et commerce de détail***		**X**	
	Restauration	**X**		
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	**X**		
	Cinéma		**X**	
	Hôtels		**X**	
	Autres hébergements touristiques		**X**	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés***	**X**		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**X**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**		
	Salles d'art et de spectacles		**X**	
	Equipements sportifs	**X**		
	Lieux de culte		**X**	
	Autres équipements recevant du public	**X**		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	***Industrie***			**X**
	Entrepôt			**X**
	Bureau		**X**	
	Centre de congrès et d'exposition		**X**	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		**X**	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONES AUz1 & AUz2		
		Autorisation	*Autorisation sous condition*	*Interdiction*
Exploitation agricole et forestière	***Exploitation agricole***			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	***Logement***		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	***Artisanat et commerce de détail***	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés***	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	***Industrie***	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières

Rappels / informations :

Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

Le long des voies classées en axes bruyants, une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.

Dans l'ensemble des zones AU :

- Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition à travers les tableaux précédents doivent être compatibles avec l'environnement résidentiel et sont autorisées sous réserve de ne pas être pour le voisinage source de danger ni de nuisances tels que bruit, difficultés de circulation routière, poussières, odeurs, fumées, risques d'incendie ou d'explosion, ...

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve du respect des paysages environnants.

- Toutes constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement ;

En zone AUe :

En zone AUe, les constructions autorisées sous condition peuvent être réalisées uniquement si elles sont directement liées au fonctionnement d'un équipement public.

En zone AUl :

Les commerces de détails et les bâtiments de restauration sont autorisés à condition de ne pas dépasser une surface de plancher de 200 m².

En zones AUz1 et AUz2 :

Les constructions autorisées sous condition peuvent être réalisées si elles sont directement liées au fonctionnement d'une activité économique autorisée dans la zone, ou si leur implantation dans la zone ne constitue pas d'incompatibilité avec les activités économiques présentes sur place, tant au niveau de la sécurité des personnes, que des mobilités ou du stationnement des véhicules.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Pour l'ensemble de la partie « *II. Caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères* », les dispositions applicables sont les suivantes :

- En zone AUa : se reporter aux dispositions applicables en zone Ua ;
- En zone AUb1 : se reporter aux dispositions applicables en zone Ub1 ;
- En zone AUe : se reporter aux dispositions applicables en zone Ue ;
- En zone AUl : se reporter aux dispositions applicables en zone Ul ;
- En zone AUz1 : se reporter aux dispositions applicables en zone Uz1 ;
- En zone AUz2 : se reporter aux dispositions applicables en zone Uz2.

III. Equipements, réseaux

Pour l'ensemble de la partie « *III. Equipements, réseaux* », se reporter à *l'Article 6 des Dispositions Générales – 6.3. Equipements, réseaux.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Dispositions applicables aux zones agricoles

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Extrait du rapport de présentation du PLUi *(cf. Document 1D du dossier de PLUi)* et comme présenté à travers les « *Rappels et informations générales – III. Division du territoire en zones* » affichées en en-tête du présent règlement :

« *Le règlement du PLUi de la Communauté de Communes de Terroir de Caux distingue cinq zones agricoles sur le territoire :*

- ***A :*** *zone agricole*
- ***Acl :*** *zone agricole littorale au sein de laquelle les bâtiments existants peuvent changer de destination*
- ***Ah :*** *hameau constitué en zone agricole et autorisant les constructions nouvelles sous conditions*
- ***Al :*** *zone agricole proche du littoral*
- ***Ap :*** *zone agricole protégée pour ses propriétés paysagères* ».

I. Usage des sols et destination des constructions

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites dans chaque zone A sont indiquées à travers les tableaux suivants.

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter les « *Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières* » du présent règlement.

Sont interdits dans l'ensemble des zones A :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel, qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- Les dépôts de toute nature et de véhicules hors d'usage non autorisés.
- L'aménagement de terrains de camping ou d'aires de stationnement permanent des caravanes et des maisons mobiles isolées ou groupées.

Sont interdits en zone Al :

- Les affouillements et les exhaussements du sol naturel.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE A et Acl		
		Autorisation	*Autorisation sous condition*	*Interdiction*
Exploitation agricole et forestière	***Exploitation agricole***	**X**		
	Exploitation forestière	**X**		
Habitation	***Logement***		**X**	
	Hébergement			**X**
Commerce et activités de service	***Artisanat et commerce de détail***			**X**
	Restauration			**X**
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle			**X**
	Cinéma			**X**
	Hôtels			**X**
	Autres hébergements touristiques			**X**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés***			**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**X**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**X**
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Equipements sportifs			**X**
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public			**X**
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	***Industrie***			**X**
	Entrepôt			**X**
	Bureau			**X**
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ah		
		Autorisation	*Autorisation sous condition*	*Interdiction*
Exploitation agricole et forestière	***Exploitation agricole***			**X**
	Exploitation forestière			**X**
Habitation	***Logement***	**X**		
	Hébergement			**X**
Commerce et activités de service	***Artisanat et commerce de détail***		**X**	
	Restauration		**X**	
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle		**X**	
	Cinéma			**X**
	Hôtels			**X**
	Autres hébergements touristiques		**X**	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés***			**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**X**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**X**
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Equipements sportifs		**X**	
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public		**X**	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	***Industrie***			**X**
	Entrepôt			**X**
	Bureau			**X**
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE AI		
		Autorisation	*Autorisation sous condition*	*Interdiction*
Exploitation agricole et forestière	***Exploitation agricole***			**X**
	Exploitation forestière			**X**
Habitation	***Logement***			**X**
	Hébergement			**X**
Commerce et activités de service	***Artisanat et commerce de détail***			**X**
	Restauration			**X**
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle			**X**
	Cinéma			**X**
	Hôtels			**X**
	Autres hébergements touristiques			**X**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés***			**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			**X**
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**X**
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Equipements sportifs			**X**
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public			**X**
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	***Industrie***			**X**
	Entrepôt			**X**
	Bureau			**X**
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ap		
		Autorisation	*Autorisation sous condition*	*Interdiction*
Exploitation agricole et forestière	***Exploitation agricole***			**X**
	Exploitation forestière			**X**
Habitation	***Logement***			**X**
	Hébergement			**X**
Commerce et activités de service	***Artisanat et commerce de détail***			**X**
	Restauration			**X**
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle			**X**
	Cinéma			**X**
	Hôtels			**X**
	Autres hébergements touristiques			**X**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés***			**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**X**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**X**
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Equipements sportifs			**X**
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public			**X**
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	***Industrie***			**X**
	Entrepôt			**X**
	Bureau			**X**
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières

Rappels / informations :

Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

Le long des voies classées en axes bruyants, une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.

Sont soumis à des conditions particulières dans l'ensemble des zones A :

- Lorsque cela est techniquement possible, la construction de bâtiments agricoles doit s'inscrire dans le paysage et le style architectural, en cohérence avec les bâtiments existants.
- L'implantation d'un bâtiment (agricole ou autre), hors annexe de moins de 20m² d'emprise au sol, ne pourra s'implanter à moins de 15 m d'un alignement d'arbres ou d'un ensemble boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Aucune construction (principale et annexe) ne pourra être implantée à moins de 5m des berges d'un cours d'eau.
- L'extension d'un bâtiment d'habitation ne pourra être supérieure à 50 m² d'emprise au sol (surface maximum d'extension totale autorisée après l'approbation du PLUi).
- Dans l'ensemble des zones A, la création d'annexes rattachées à des bâtiments d'habitation est autorisée, sous réserve (hors activités agricole et forestière) :
    - d'être implantée à moins de 50m de la construction principale à laquelle elle se rattache ;
    - de respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 80 m², hors annexes de moins de 20m² d'emprise au sol et hors piscine (semi-enterrée ou non) non constitutive de surface de plancher (ouvrage et équipement d'entretien), réalisables à travers une ou plusieurs constructions à compter de la date d'approbation du PLUi.

- Toutes constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.
- Toute règle autorisant l'extension d'un bâtiment existant édictée par le présent règlement s'applique en une fois et se réfère à la surface bâtie d'origine (à la date d'approbation du PLUi).
- Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'une des sous-destinations autorisées ci-après, sous réserve de leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone et que celui-ci ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages :
    - Habitation :
        - Logement

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

- Commerce et activités de service :
  - Artisanat et commerce de détails
  - Restauration
  - Activités de services avec l'accueil d'une clientèle
  - Autres hébergements touristiques
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
  - Salles d'art et de spectacle
  - Equipements sportifs
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire
  - Entrepôt
  - Bureau

Sont soumis à des conditions particulières en zones A et Acl :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées seulement si elles sont :
  - directement liées et nécessaires à l'activité agricole ;
  - en rapport avec l'importance et le système de production de l'exploitation ;
  - sauf impossibilité avérée, implantées à proximité (100m maximum) des bâtiments principaux d'exploitation ;
  - destinées au logement de l'exploitant.

- Une seule habitation est admise par exploitant, indépendamment du nombre de sites, sous réserve d'une nécessité de proximité avec l'activité agricole.
- En cas de création d'un nouveau site d'exploitation, la réalisation d'un éventuel logement pour l'exploitant ne pourra être acceptée qu'après construction des bâtiments d'exploitation et sous les conditions énoncées ci-dessus.
- Au-delà des construction à vocation d'exploitation agricole ou forestière, sont autorisées sous conditions les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont soumis à des conditions particulières en zone Acl :

- Les bâtiments existants peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'une des sous-destinations autorisées ci-après, sous réserve de leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone et que celui-ci ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages :
  - Habitation :
    - Logement
  - Commerce et activités de service :
    - Artisanat et commerce de détails
    - Restauration
    - Activités de services avec l'accueil d'une clientèle
    - Autres hébergements touristiques

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

- Equipements d'intérêt collectif et services publics
  - Salles d'art et de spectacle
  - Equipements sportifs
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire
  - Entrepôt
  - Bureau

Sont soumis à des conditions particulières en zone Ah :

- Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition à travers les tableaux précédents doivent être compatibles avec l'environnement résidentiel et sont autorisées sous réserve de ne pas être pour le voisinage source de danger ni de nuisances tels que bruit, difficultés de circulation routière, poussières, odeurs, fumées, risques d'incendie ou d'explosion, ...

Sont soumis à des conditions particulières en zones A, Acl et Ah :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont soumis à des conditions particulières en zone Ap :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve d'être directement liés à une activité de captage d'eau potable et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Tout projet sera refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage bâti traditionnellement observé dans

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

la zone où il s'implante, conformément au « *2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

L'implantation des bâtiments à vocation agricole devra être pensée de telle sorte que la ligne de faitage principale soit parallèle aux courbes de niveau pour optimiser l'intégration paysagère du bâtiment, tout en limitant les remblais.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux voies existantes, à modifier ou à créer

Les règles suivantes sont représentées schématiquement ci-après – se reporter à la partie « *Illustrations* ».

Règles générales :

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs,
- en cas d'impossibilité technique démontrée.

Pour l'ensemble des zones A, en cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour au moins l'une des voies.

Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques des voies existantes, à modifier ou à créer.

Cas particuliers :

Un autre mode d'implantation sera également possible en cas de destruction/reconstruction d'un bâtiment et de reprise de l'emprise au sol de la construction préexistante, sous réserve de respecter l'application des autres règles édictées par le présent règlement.

Des dispositions autres seront également imposées ou autorisées :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant ;
- Dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site du projet ;
- Pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique ;
- Pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.) ;
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m², ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- En **zone A uniquement** : le long d'une voie départementale, les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise publique.

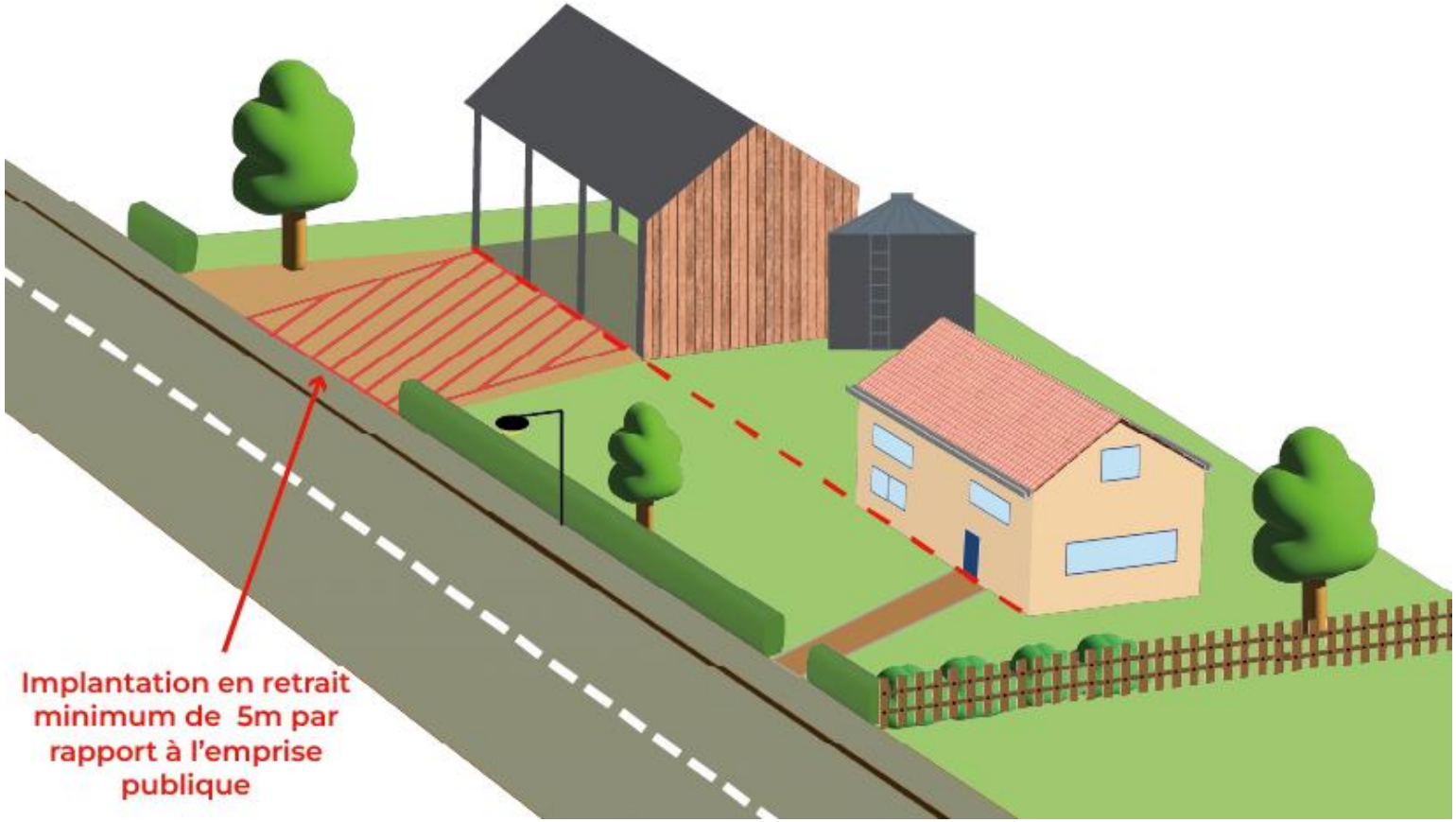
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Illustrations

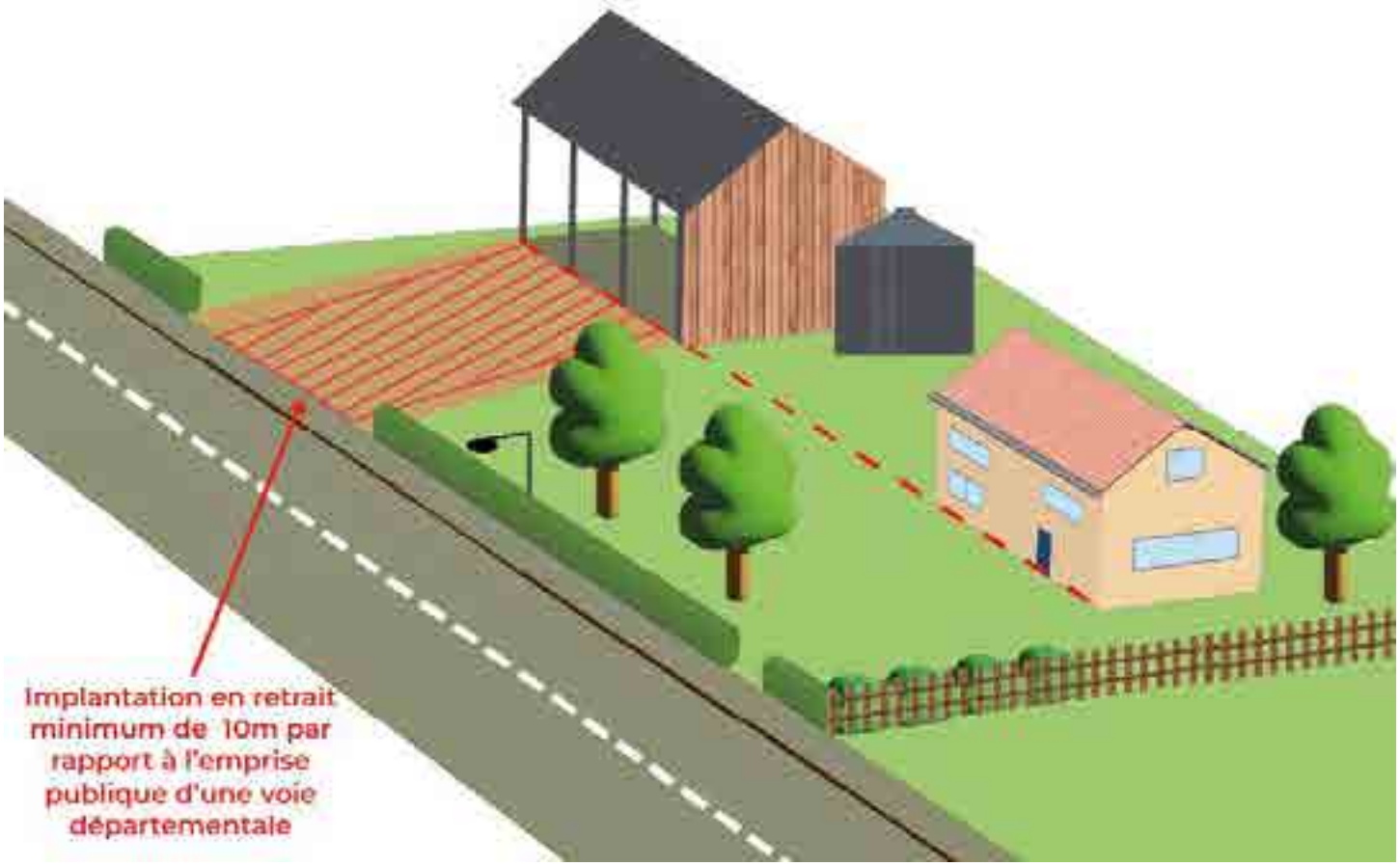
(L'ensemble des illustrations suivantes sont affichées sans valeur réglementaire)

Implantations en zones A, Ah et Ap



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Implantation spécifique à la zone A – en limite de route départementale



A

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les règles suivantes sont représentées schématiquement ci-après – se reporter à la partie « *Illustrations* ».

Règles générales :

Les dispositions édictées ci-après ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
- en cas d'impossibilité technique démontrée.

Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul par rapport aux limites séparatives de :

- 10 mètres minimum pour les constructions à vocation agricole ou forestière ;
- 3 mètres minimum pour les constructions à vocation d'habitat.

Cas particuliers :

Des dispositions autres seront également imposées ou autorisées :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant ;
- En cas d'accolement à une construction voisine déjà implantée en limite séparative de propriété, sous réserve de respecter le volume de cette construction ;
- Dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site du projet ;
- Pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique ;
- Pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.) ;
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m², ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

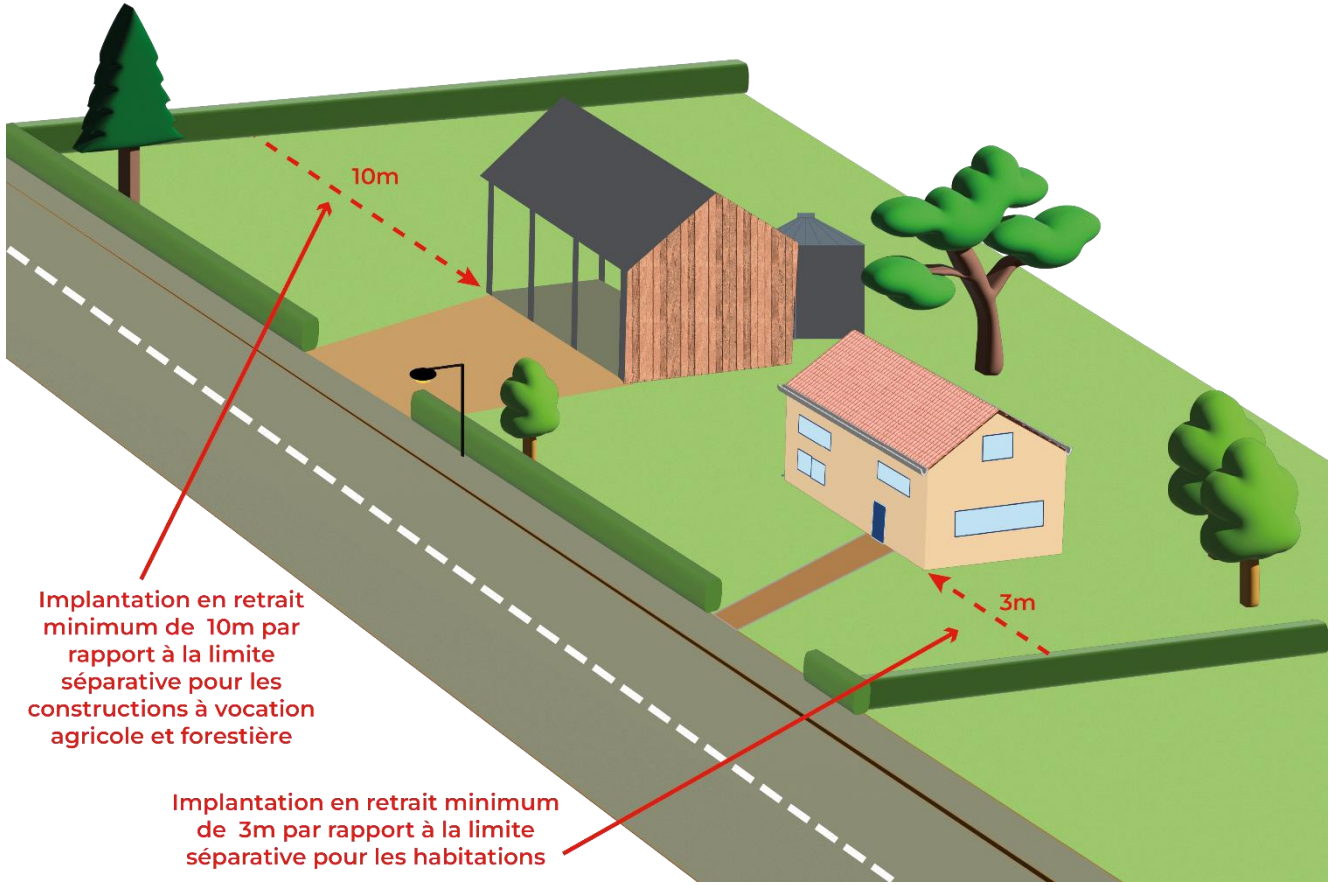
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Illustrations

(L'ensemble des illustrations suivantes sont affichées sans valeur réglementaire)

Implantations en zones A, Ah et Ap



L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Occupations du sol

Rappel du rapport de présentation du PLUi

Il est attendu le traitement paysager des espaces perméables qui doivent servir à enrichir le cadre de vie, à améliorer la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir la biodiversité en milieu bâti.

Règles applicables

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces proportions sont rapportées à la surface de l'unité foncière et à celle de chaque partie de zone (U, AU, A, N et sous-secteurs) concernée par l'application de la règle. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la règle s'applique pour chaque lot à bâtir.

Les règles édictées s'appliquent pour les constructions principales et leurs annexes.

Zone	Emprise au sol maximum des constructions	Surface perméable minimum
A, Ah	20%	70%
Ap	Non réglementées	

Hauteurs des constructions

Les règles suivantes sont représentées schématiquement ci-après – se reporter à la partie « *Illustrations* ».

Règles générales

Généralités

Tout projet doit respecter la hauteur maximale (hors éléments techniques installés en toiture) indiquée à travers les dispositions suivantes.

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux, ou depuis le premier niveau de plancher fixée par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) ou, en l'absence de PPRi, par un Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-DE-1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Cas particuliers

L'extension ou les travaux apportés à une construction sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur maximum de la construction initiale.

Dans un souci d'harmonie du paysage bâti, un dépassement des règles de hauteurs maximales est autorisé à condition de respecter un alignement avec le faîtage ou l'acrotère de la construction principale voisine (implantée soit en limite séparative, soit sur une parcelle adjacente).

En cas de construction réalisée sur un terrain déjà occupé à la date d'approbation du PLUi par des bâtiments dont la hauteur est supérieure aux maximums fixés à travers le tableau précédent, celle-ci pourra s'affranchir de ces règles à la condition de ne pas dépasser la hauteur des constructions existantes sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone A :

Les constructions répondant aux besoins d'une exploitation agricole ou forestière doivent respecter une hauteur maximum de 15 m mesurée au point le plus haut de la construction (hors éléments techniques).

En zones A et Ah :

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions répondant aux besoins d'une exploitation agricole ou forestière.

Les hauteurs maximums à respecter sont les suivantes :

	Toitures à pans	**Toit plat**
Construction principale	Deux niveaux, ou R+C, avec une hauteur maximum de 8 m au faîtage	Deux niveaux, ou R+1, avec une hauteur maximum de 7 m au sommet de l'acrotère.
Annexes	5,50 m rapportés au point le plus haut de la construction	

En cas de construction implantée sur la limite séparative partagée avec un terrain occupé par une habitation, la hauteur maximum est limitée à 8 m au point le plus haut au sein d'une bande de 3 m mesurée depuis la limite séparative de propriété.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

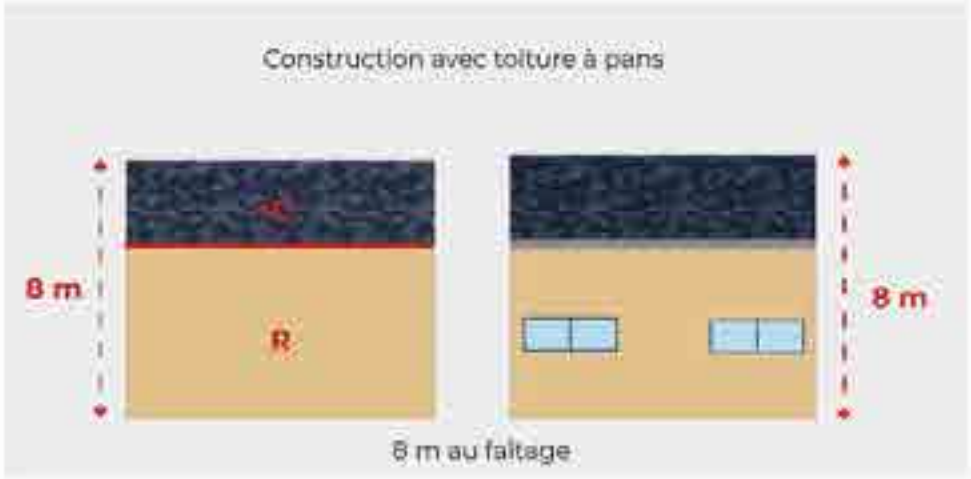
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Illustrations

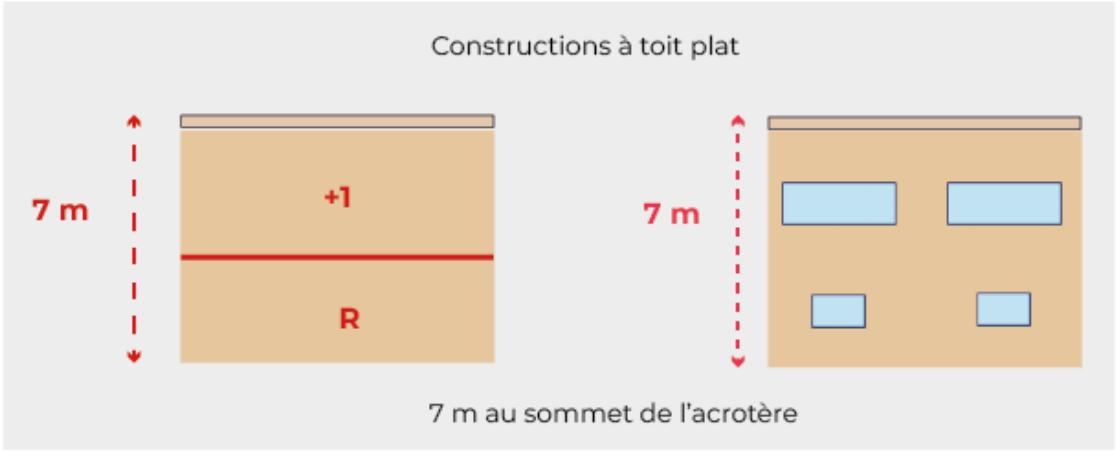
(L'ensemble des illustrations suivantes sont affichées sans valeur réglementaire)

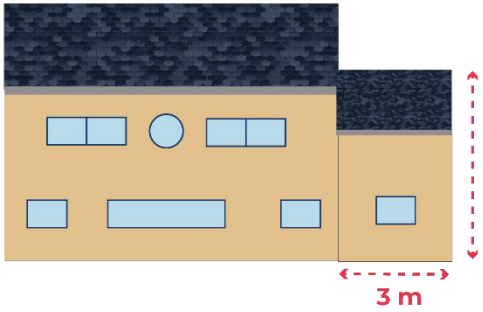
Hauteurs maximales en zones A et Ah

R = rez-de-chaussée
+1 = 1 étage
+2 = 2 étages
+C= combles aménageables

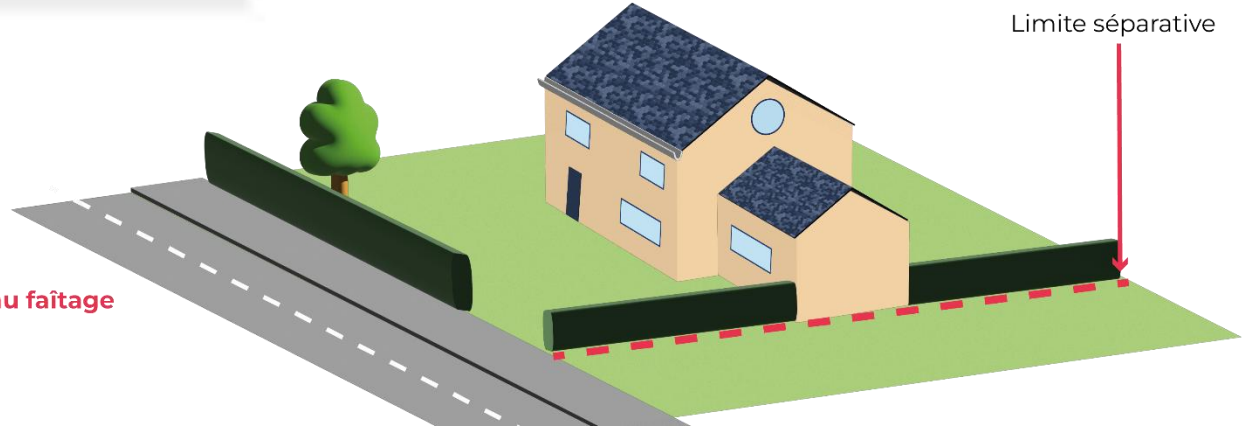


R = rez-de-chaussée
+1 = 1 étage
+2 = 2 étages
+C= combles aménageables





8 m au faîtage



2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales

Pour l'ensemble des zones A :

Les dispositions énoncées au sein du *2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* s'appliquent également aux habitations qui seraient créées au sein de containers recyclés, de bungalow de chantier ou encore de microstructures (« tiny-house »), ainsi qu'aux opérations d'aménagement d'ensemble autorisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable pour division de terrain. Pour éviter toute difficulté lors de l'instruction des demandes de permis de construire, le pétitionnaire est invité à penser son projet de telle sorte que les futures constructions puissent respecter ces dispositions.

Tout élément de façade ou mur destiné à être enduit ne pourra rester à nu.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti. En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent, notamment en termes de gabarit, et elles doivent s'adapter à la forme et à la taille de la parcelle sur laquelle elles s'implantent.

L'autorisation de construire peut-être refusée :

- pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions ;
- si l'implantation des constructions n'est pas en cohérence avec l'implantation des constructions avoisinantes.

D'une manière générale, les nouvelles constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse.

Les affouillements et exhaussements de terrain réalisés pour les besoins de la construction sont autorisés à condition qu'ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés et qu'ils s'inscrivent dans l'un des deux cas suivants :

- s'ils sont réalisés au droit de la construction et pour la création d'accès à celle-ci ;
- sur les parties restantes du terrain : dès lors qu'ils ne modifient pas les niveaux topographiques initiaux de 0,75 mètres en plus ou de 0,75 mètres en moins ou s'ils sont liés aux aménagements paysagers prévu en lisière d'opération, type talus ou fossés plantés.

Pour les secteurs soumis à l'application d'un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) : les affouillements et exhaussements de terrain sont uniquement réglementés par le PPRi.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-20241217-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, ainsi que pour les projets autorisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant un terrain d'assiette d'au moins 5 hectares, les affouillements et exhaussements de terrain réalisés pour les besoins de la construction sont autorisés à condition qu'ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés.

Les volumes et gabarits

Les volumes et gabarits des constructions doivent respecter les dispositions générales et les règles d'occupations du sol précédemment édictées.

Les façades et ouvertures

Règles générales

Les façades des constructions annexes, ainsi que les murs pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions principales.

Toute architecture ostentatoire est interdite en façade visible de l'espace public, sauf en cas d'intégration paysagère importante assurée par le porteur de projet.

Pour les constructions neuves : les volets roulants doivent être intégrés de telle sorte que les coffres ou caissons soient invisibles.

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portes de garage, ...) doivent présenter une cohérence d'ensemble, en termes de formes, de matériaux et de couleurs.

Les couleurs et enduits extérieurs doivent correspondre aux tons du nuancier annexé au présent règlement (*cf. Annexe n°3*). Le blanc pur est proscrit.

Il ne peut être accepté plus de deux teintes maximums pour les façades d'une construction, en plus de celles utilisées pour les modénatures et autres éléments ponctuels (menuiseries, ferronneries, ...).

En cas de construction de logement à toit plat établie sur deux niveaux d'habitation, une nuance de teinte doit obligatoirement s'afficher entre ces deux niveaux.

Les couleurs se rapportant à la catégorie « modénature uniquement » du nuancier annexé sont autorisées sur les petites surfaces ou sur les façades plâtres, très ouvragées, percées généreusement ou très animées.

Les couleurs des éléments secondaires et pans de bois doivent correspondre aux tons du nuancier annexé au présent règlement.

Toutefois, des couleurs différentes sont autorisées pour les façades dans le cadre d'un parti pris architectural, sous réserve d'un projet de qualité et bien intégré dans son environnement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Modification de façades existantes

Les constructions traditionnelles (en briques, à pans de bois, ...) doivent être, dans la mesure du possible, conservées dans leur aspect d'origine.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'une construction ancienne, la suppression des éléments décoratifs (moulures, corniches, bandeaux, pilastres, etc.) est interdite, sauf en cas de dégradation avancée et avérée.

En cas de pose de volets roulants sur un bâtiment existant, le coffre ou caisson doit être intégré à la construction, de façon visible comme invisible. Leur installation en saillie est proscrite sur les façades donnant directement sur la rue.

Cas des percements :

- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante.
- La suppression de percements doit préserver la composition et l'harmonie de l'ensemble de la façade.
- L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée doit être étudiée en rapport avec l'ensemble de la façade.
- En cas de changement de destination d'un commerce vers un logement entraînant une réfection de façade, les nouvelles ouvertures doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade.

Les toitures et couvertures

Les règles suivantes concernant les toitures des constructions sont représentées schématiquement ci-après – se reporter à la partie « *Illustrations* ».

Règles générales

La toiture est considérée comme la « cinquième façade » de la construction. Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis, ...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.

Règles applicables en zone A :

Les toitures et couvertures des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières doivent respecter les dispositions générales énoncées précédemment à travers le « *2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Règles applicables en zones A et Ah

Les règles édictées ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière, ni pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Les toitures devront être :

- De forme traditionnelle, c'est-à-dire avec au moins deux pans supérieurs ou égaux à 40° sur horizontale et des débords de toit d'au moins 30cm (sauf en cas de façade implantée en limite séparative de propriété) ;
- En toit plat.

En cas d'extension de construction, la toiture couvrant la partie nouvellement créée devra reprendre le style de l'existant et respecter dans tous les cas les règles suivantes :

- En cas de toiture à pans préexistante : l'extension devra soit être réalisée avec une toiture à pans pouvant atteindre la même hauteur, soit en toit plat mais sans pouvoir être supérieur à un niveau d'habitation (extension en plein pied obligatoire) ;
- En cas de toit plat préexistant : l'extension devra être réalisée en toit plat pouvant atteindre la même hauteur (dans le prolongement de l'existant).

La pente de toit n'est pas réglementée en cas d'extension d'une construction avec toiture monopente.

Les toitures monopentes ne sont autorisées que pour :

- Les vérandas ;
- Les bâtiments annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol ;
- Les appentis de moins de 40 m² d'emprise au sol.

Uniquement pour les constructions annexes supérieures à 20m² d'emprise au sol :

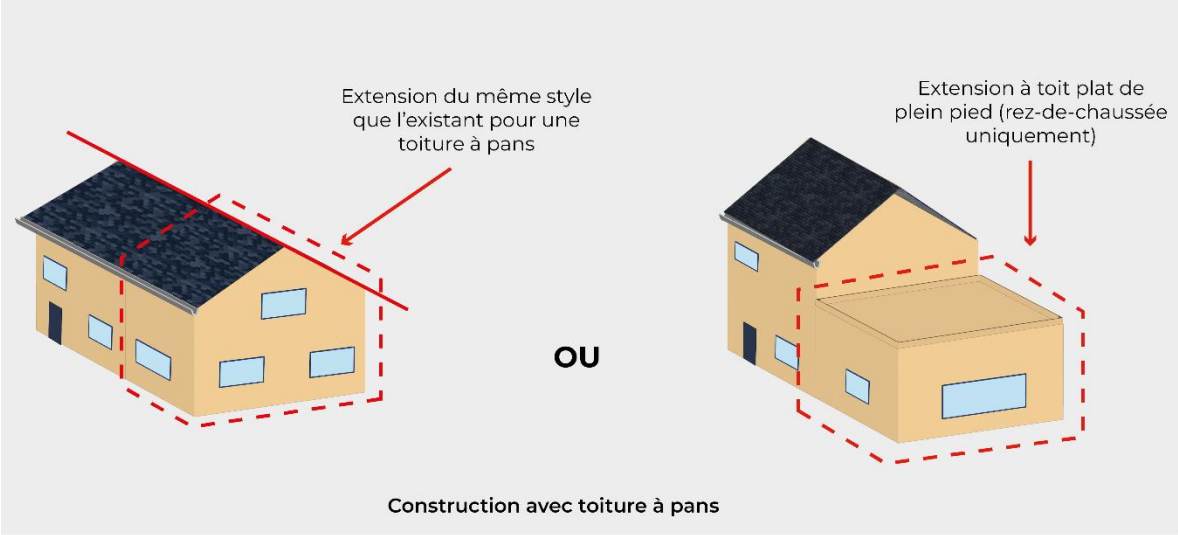
- La toiture devant être en harmonie avec celle de la construction principale, sauf si cette dernière arbore une toiture spécifique rendant trop onéreuse le coût de la construction annexe ;
- Les toitures monopentes sont autorisées pour les garages implantés en limite séparative de propriété.

La création d'ouverture en toiture est possible si elle ne remet pas en cause le rythme des ouvertures.

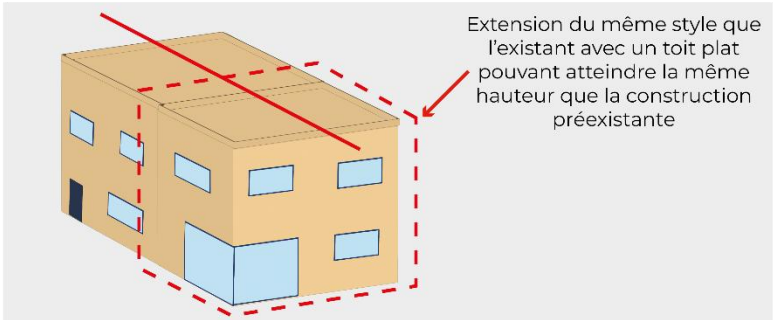
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

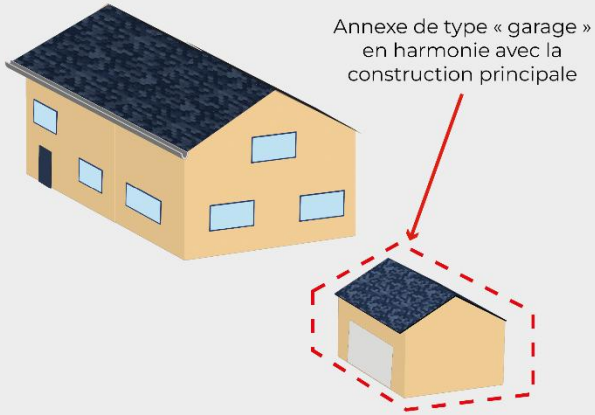
Règles de toitures en zones A et Ah



Construction avec toiture à pans

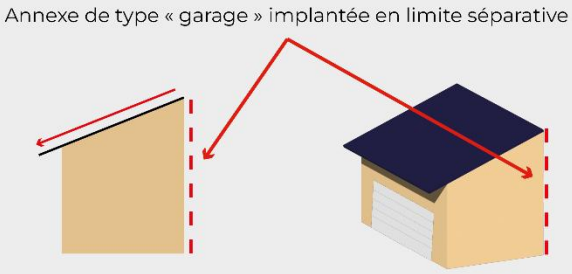


Construction à toit plat



Annexe de type « garage » avec toiture à pans

OU



Annexe de type « garage » avec toiture monopente

A

Les clôtures

Règles générales

Généralités

Tout projet de clôture qui, par ses caractéristiques (couleur, aspect, volume, ...), ne serait pas adaptée à son environnement, sera refusé.

Toute clôture végétale devra être constituée d'essences locales (*voir Annexe n°2 du présent règlement).*

Afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune, au moins une ouverture de 10 cm par 10 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire. Si le linéaire de clôture est supérieur 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.

L'interdiction de murs pleins qui peut être prononcée ci-après dans certaines zones ne s'applique pas en ce qui concerne les projets de reconstitution ou de prolongement d'un mur d'aspect traditionnel et existant à la date d'approbation du PLUi.

Le nuancier des façades des futures constructions s'applique aux clôtures (*voir Annexe n°3 du présent règlement).* Les clôtures ne peuvent présenter plus de 2 couleurs et doivent être en harmonie avec la construction principale.

Pour les murs maçonnés, chaperons en tuiles, couvertines et autres couronnements sont obligatoires.

Les portails et portillons, ainsi que leurs piliers, doivent être d'aspect simple, opaque ou ajouré, et présenter une harmonie avec le reste de la clôture et les constructions situées sur le terrain considéré. Ils seront d'une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures, à l'exception de certains modèles de portails, type « chapeau de gendarme », qui pourront avoir, pour partie, une hauteur légèrement supérieure au reste de la clôture. Les piliers pourront également avoir une hauteur légèrement supérieure au reste de la clôture.

En règle générale sont interdits :

- Toutes imitations de végétaux,
- Toutes installations de brises vues d'aspects synthétiques et plastiques, de types bâches ou imitations,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

Toute construction sera refusée si, par son implantation ou sa nature, elle est susceptible de ralentir le bon écoulement des eaux de surface, ainsi que la montée et retrait des crues.

Règles applicables :

En limite de l'espace public ou le long des voies :

La hauteur maximum d'une clôture est fixée à 1,80m.

Sont interdits :

- les murs pleins, hors murs bahuts ou murs de soutènement servant à maintenir des remblais et assurer la stabilité d'un terrain ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_42-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

- les clôtures en panneaux rigides préfabriqués ;
- les clôtures opaques de type plaques béton d'aspect brut.

Sont autorisés :

- les murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,80m et surmontés d'un dispositif à claire voie, d'une grille festonnée ou doublée d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées ;
- les haies vives d'essences locales, à condition d'être plantées à au moins 50cm depuis la limite de l'emprise publique ou de la limite de voie de desserte ;
- les grillages à mailles adaptées au passage de la petite faune sauvage et l'écoulement des eaux pluviales, à condition d'être doublé d'une haie vive d'essences locales. Le grillage devant être implanté du côté de la propriété et la haie côté espace public.



Types de clôtures autorisées et interdites en limite d'emprise publique ou de voie de desserte en zones A et sous-secteurs (source : Géostudio)

<u>En limite de voisins (clôture mitoyenne) :</u>

La hauteur maximum d'une clôture est fixée à 2m.

Sont interdits :

- les clôtures en panneaux rigides préfabriqués ;
- les clôtures opaques de type plaques béton d'aspect brut.

Sont autorisés :

- les murs pleins ;
- les murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,80m et surmontés d'un dispositif à claire voie, d'une grille festonnée ou doublée d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées ;
- les haies vives d'essences locales ;
- les grillages à mailles adaptées au passage de la petite faune sauvage et l'écoulement des eaux pluviales, à condition d'être doublés d'une haie vive d'essences locales.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-03_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

En limite de zones A et N :

La hauteur maximum d'une clôture est fixée à 2m.

Sont interdits :

- les murs pleins, hors murs de soutènement servant à maintenir des remblais et assurer la stabilité d'un terrain ;
- les clôtures en panneaux rigides préfabriqués ;
- les clôtures opaques de type plaques béton d'aspect brut.

Sont autorisés :

- les haies vives d'essences locales ;
- les grillages à mailles adaptées au passage de la petite faune sauvage et l'écoulement des eaux pluviales, à condition d'être doublé d'une haie vive d'essences locales. Le grillage devant être implanté du côté de la propriété et la haie côté zone A ou N.

Les antennes et équipements techniques

Les antennes et autres équipements techniques (exemples : pompes à chaleur, climatisation, ...) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Energies renouvelables et performances énergétiques des constructions

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable doit se faire de manière harmonisée avec une toiture ou une façade.

En habitat individuel, l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.

Les châssis des capteurs solaires sont regroupés et de teinte sombre et mate, avec un traitement antireflet et disposés dans le plan de toiture, de même couleur que les matériaux porteurs, et avec une structure sombre et mate également.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée sur les bâtiments d'intérêt patrimonial sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Ces dispositifs seront refusés sur tout ou partie du bâtiment ou de la façade si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent être aussi intégrées que possible dans l'enveloppe des constructions en évitant de les installer comme de simples "ajouts" disgracieux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-20241203-A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 500 litres, ne doivent pas être apparents ; ils doivent être, dans le respect des prescriptions de sécurité, enfouis ou intégrés dans le bâti. Les installations relatives à la défense incendie sont autorisées, sous réserve de s'accompagner d'éléments naturels favorisant leur intégration paysagère.

Les constructions contemporaines ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-qualité-Environnementale, Très haute Performance Energétique, énergie positive, etc.) sont autorisées sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

L'alimentation électrique peut s'opérer par une production autonome sur site à partir de sources d'énergies renouvelables, dans ce cas, il n'est pas imposé de raccordement électrique à partir du réseau public.

Les implantations des constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière et de l'énergie solaire.

La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre de l'habitat passif ainsi qu'un éclairage optimal.

On privilégiera une isolation par l'intérieur afin de préserver le caractère du bâti traditionnel.

Sont recommandés :

- L'orientation nord-sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ;
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- L'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois), ...

Des systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Un dépassement des hauteurs maximales est autorisé :

- Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
- Pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable,
- Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ...).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Sont autorisés les constructions, ouvrages et installations permettant la production d'énergie à partir de sources renouvelables, à condition qu'ils n'empêchent pas un usage agricole de la parcelle sur laquelle ils sont implantés et que la technologie utilisée permette la remise en état du site.

Eléments bâtis recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Se reporter à l'article 2 des Dispositions Générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres et plantations

Espaces libres

Les espaces laissés libres par les constructions doivent participer à la fois à la qualité paysagère du site, mais aussi permettre le fonctionnement des continuités écologiques en milieu bâti, contribuer à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur et faciliter l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Ces espaces libres de construction doivent être notamment traités :

- En tant qu'espaces paysagers. En cas de plantations végétales, celles-ci devront être composées d'essences locales (*se reporter à l'Annexe n°2 du présent règlement*).
- En tant qu'espaces perméables, en respectant les ratios fixés précédemment à travers les règles relatives aux « *Occupations du sol* ». Pour rappel :

Zone	Emprise au sol maximum des constructions	Surface perméable minimum
A, Ah	20%	70%
Ad, Ap	Non réglementées	

Ces proportions sont rapportées à la surface de l'unité foncière et à celle de chaque partie de zone (U, AU, A, N et sous-secteurs) concernée par l'application de la règle. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la règle s'applique pour chaque lot à bâtir.

Les règles édictées s'appliquent pour les constructions principales et leurs annexes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Plantations

Les plantations devront être composées d'essences locales et devront proscrire les essences exotiques envahissantes (*se reporter à l'Annexe n°2 du présent règlement*).

Les plantations existantes seront préservées et, en cas d'impossibilité de préservation, devront être remplacées par des essences locales.

Pour rappel, des alignements d'arbres ou arbres isolés à préserver ou à planter sont repérés au règlement graphique, au titre des articles L.151-23 et L.113-1 du code de l'urbanisme.

Tout projet doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative à la valorisation des continuités écologiques (*cf. Document 5A du dossier de PLUi*).

Talus

Tout talus ne pourra être recouvert de matériaux et couvertures imperméables et/ou synthétiques.

Eléments naturels recensés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Se reporter à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

Au sein des ensembles paysagers repérés au règlement graphique du PLUi :

- Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu ;
- Les constructions y sont interdites, en dehors :
  - des extensions des constructions à vocation d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 50 m² d'emprise au sol (surface maximum d'extension totale autorisée après l'approbation du PLUi) ;
  - des annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20m² et qui sont rattachées aux constructions principales à vocation d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de quatre constructions annexes maximum par unité foncière ;
- Les espaces de stationnement entraînant une imperméabilisation du sol sont interdits. Seules peuvent être admises les aires de jeux et les allées piétonnes, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- La création de nouvelle carrière ou sablière est interdite.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

2.4. Stationnement

Règles générales

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux (à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières), des aires dédiées au stationnement devront être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération, en dehors des voies publiques (à l'exception des places dédiées aux véhicules des visiteurs). Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article. Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,50 m de large sur 5 m de long.

Le nombre des places de stationnement pour les véhicules motorisés et les deux-roues répondra aux besoins de l'opération. La configuration de ces places devra :

- Faciliter au maximum leur usage, notamment celles dédiées aux modes doux de déplacement ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. A ce titre, des revêtements perméables seront imposés.

Dans un parc collectif, une place de stationnement correspond à 25 m². Cette emprise comprend : l'emplacement du véhicule, le dégagement et les espaces divers. Cette surface permet de calculer, dans certains cas, le nombre de stationnements nécessaires.

Les dispositions suivantes doivent être appliquées, sauf impossibilité technique avérée.

Dispositions spécifiques

Stationnement des véhicules motorisés

Pour les constructions répondant à la destination « Habitation » - sous-destination « Logement »

Il devra être prévu l'emplacement suffisant pour assurer au minimum 2 places de stationnement par logement créé.

En cas d'habitat collectif, il devra être prévu la création d'au moins 1 place de stationnement visiteur pour 2 logements créés. Une entrée charretière dont la profondeur est au minimum de 5 m peut être comptabilisée en tant que place visiteur.

Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement.

En cas d'utilisation d'un véhicule électrique muni d'un dispositif de recharge adapté ou d'un véhicule électrique ou hybride en auto-partage, les normes de stationnement précédentes sont abaissées de 15%.

En cas de projet de création de logement situé à moins de 500 mètres d'une gare ferroviaire, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Ce plafond est abaissé à 0,5 place de stationnement

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

par logement en cas de logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ou de résidence universitaire.

Dans tous les cas, le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

En cas de projet dont les caractéristiques couplées aux normes précédentes aboutissent à un résultat décimal, le nombre de place de stationnement à réaliser est arrondi à l'entier supérieur.

Pour les constructions répondant à la destination des « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire »

Il devra être prévu l'emplacement suffisant pour assurer au minimum 1 place de stationnement pour 2 emplois créés.

Pour les constructions répondant aux autres destinations autorisées

Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.

Stationnement des deux-roues non motorisés ou « modes doux »

Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

III. Equipements, réseaux

Pour l'ensemble de la partie « *III. Equipements, réseaux* », se reporter à *l'Article 6 des Dispositions Générales – 6.3. Equipements, réseaux.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Dispositions applicables aux zones naturelles

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

N

Extrait du rapport de présentation du PLUi *(cf. Document 1D du dossier de PLUi)* et comme présenté à travers les « *Rappels et informations générales – III. Division du territoire en zones* » affichées en en-tête du présent règlement :

« *Le règlement du PLUi de la Communauté de Communes de Terroir de Caux distingue dix zones naturelles sur le territoire :*

- ***N :*** *zone naturelle*
- ***Nbl :*** *zone naturelle (en dehors des espaces urbanisés) correspondant à la bande littorale des 100m protégée en application de l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme*
- ***Nerl :*** *espaces remarquables du littoral*
- ***Nerm :*** *espaces remarquables du domaine maritime (12 miles nautiques)*
- ***Nh :*** *hameau constitué en zone naturelle et autorisant les constructions nouvelles sous conditions*
- ***Nl :*** *zone naturelle à vocation de loisirs*
- ***Nm :*** *domaine maritime de Quiberville-sur-Mer*
- ***Np :*** *zone naturelle protégée pour ses propriétés paysagères et écologiques*
- ***Nt1 :*** *zone naturelle de camping*
- ***Nt2 :*** *zone naturelle à vocation d'hébergement touristique* ».

I. Usage des sols et destination des constructions

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites dans chaque zone N sont indiquées à travers les tableaux suivants.

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter les « *Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières* » du présent règlement.

Sont interdits dans l'ensemble des zones N :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel, qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction. Cette règle ne s'applique pas au niveau des secteurs protégés en raison de la richesse de leur sol et de leur sous-sol au titre

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme et rapportés au règlement graphique ;
- L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, sauf dans les cas prévus à travers la partie suivante (*Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières*) ;
- Les dépôts de toute nature et de véhicules hors d'usage non autorisés.

Sont interdits dans l'ensemble des zones N (hors zone Nt1) :

- L'aménagement de terrains de camping ou d'aires de stationnement permanent des caravanes et des maisons mobiles isolées ou groupées.

En zones Nbl, Nerl, Nerm et Nm :

- Tout aménagement ou construction est interdit, sauf dans les cas prévus à travers la partie suivante (*Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières*).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE N		
		Autorisation	*Autorisation sous condition*	*Interdiction*
Exploitation agricole et forestière	***Exploitation agricole***		**X**	
	Exploitation forestière		**X**	
Habitation	***Logement***		**X**	
	Hébergement			**X**
Commerce et activités de service	***Artisanat et commerce de détail***			**X**
	Restauration			**X**
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle			**X**
	Cinéma			**X**
	Hôtels			**X**
	Autres hébergements touristiques			**X**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés***			**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**X**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**X**
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Equipements sportifs			**X**
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public			**X**
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	***Industrie***			**X**
	Entrepôt			**X**
	Bureau			**X**
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Np		
		Autorisation	*Autorisation sous condition*	*Interdiction*
Exploitation agricole et forestière	***Exploitation agricole***			**X**
	Exploitation forestière			**X**
Habitation	***Logement***			**X**
	Hébergement			**X**
Commerce et activités de service	***Artisanat et commerce de détail***			**X**
	Restauration			**X**
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle			**X**
	Cinéma			**X**
	Hôtels			**X**
	Autres hébergements touristiques			**X**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés***			**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**X**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**X**
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Equipements sportifs			**X**
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public			**X**
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	***Industrie***			**X**
	Entrepôt			**X**
	Bureau			**X**
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Nh		
		Autorisation	*Autorisation sous condition*	*Interdiction*
Exploitation agricole et forestière	***Exploitation agricole***			**X**
	Exploitation forestière			**X**
Habitation	***Logement***	**X**		
	Hébergement			**X**
Commerce et activités de service	***Artisanat et commerce de détail***		**X**	
	Restauration		**X**	
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle		**X**	
	Cinéma			**X**
	Hôtels			**X**
	Autres hébergements touristiques		**X**	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés***			**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**X**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**X**
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Equipements sportifs		**X**	
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public		**X**	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	***Industrie***			**X**
	Entrepôt			**X**
	Bureau			**X**
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE NI		
		Autorisation	*Autorisation sous condition*	*Interdiction*
Exploitation agricole et forestière	***Exploitation agricole***			**X**
	Exploitation forestière			**X**
Habitation	***Logement***		**X**	
	Hébergement			**X**
Commerce et activités de service	***Artisanat et commerce de détail***		**X**	
	Restauration		**X**	
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle			**X**
	Cinéma			**X**
	Hôtels			**X**
	Autres hébergements touristiques			**X**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés***			**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			**X**
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**X**
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Equipements sportifs			**X**
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public			**X**
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	***Industrie***			
	Entrepôt		**X**	
	Bureau			**X**
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONES Nt1 et Nt2		
		Autorisation	*Autorisation sous condition*	*Interdiction*
Exploitation agricole et forestière	***Exploitation agricole***			**X**
	Exploitation forestière			**X**
Habitation	***Logement***		**X**	
	Hébergement			**X**
Commerce et activités de service	***Artisanat et commerce de détail***		**X**	
	Restauration		**X**	
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle			**X**
	Cinéma			**X**
	Hôtels			**X**
	Autres hébergements touristiques		**X**	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés***			**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			**X**
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**X**
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Equipements sportifs			**X**
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public			**X**
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	***Industrie***			**X**
	Entrepôt			**X**
	Bureau			**X**
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

N

Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières

Rappels / informations :

Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

Le long des voies classées en axes bruyants, une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.

Sont soumis à des conditions particulières dans l'ensemble des zones N :

- L'implantation d'un bâtiment (agricole ou autre), hors annexe de moins de 20m² d'emprise au sol, ne pourra s'implanter à moins de 15 m d'un alignement d'arbres ou d'un ensemble boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Aucune construction (principale et annexe) ne pourra être implantée à moins de 5m des berges d'un cours d'eau.
- L'extension d'un bâtiment d'habitation ne pourra être supérieure à 50 m² d'emprise au sol (surface maximum d'extension totale autorisée après l'approbation du PLUi).
- Dans l'ensemble des zones N, la création d'annexes rattachées à des bâtiments d'habitation est autorisée, sous réserve (hors activités agricole et forestière) :
    - d'être implantée à moins de 50m de la construction principale à laquelle elle se rattache, ;
    - de respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 50 m², hors annexes de moins de 20m² d'emprise au sol et hors piscine (semi-enterrée ou non) non constitutive de surface de plancher (ouvrage et équipement d'entretien), réalisables à travers une ou plusieurs constructions à compter de la date d'approbation du PLUi.

- Toutes constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.
- Toute règle autorisant l'extension d'un bâtiment existant édictée par le présent règlement s'applique en une fois et se réfère à la surface bâtie d'origine (à la date d'approbation du PLUi).
- Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'une des sous-destinations autorisées ci-après, sous réserve de leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone et que celui-ci ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages :
    - Habitation :
        - Logement
    - Commerce et activités de service :
        - Artisanat et commerce de détails

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorisation complémentaire d'urbanisme

        - Restauration
        - Activités de services avec l'accueil d'une clientèle
        - Autres hébergements touristiques
    - Equipements d'intérêt collectif et services publics
        - Salles d'art et de spectacle
        - Equipements sportifs
    - Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire
        - Entrepôt
        - Bureau

Sont soumis à des conditions particulières en zone N :

- Les constructions, installations et aménagement liés à l'exploitation agricole et forestière ou soumis à condition sont autorisés sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites. Il doit dans tous les cas être question obligatoirement de constructions légères directement nécessaires aux exploitations agricoles et qui ne dépassent pas 70 m² d'emprise au sol. La réalisation de dalle béton ou dispositif équivalent conduisant à une imperméabilisation irréversible du sol est interdite.
- L'autorisation de droit du sol concernant un logement un logement est autorisée uniquement en cas d'extension d'un bâtiment d'habitation et de changement de destination d'un bâtiment identifié au règlement graphique au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme.
- L'autorisation de droit du sol concernant un logement un hébergement touristique est autorisée uniquement en cas de changement de destination d'un bâtiment identifié au règlement graphique au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve du respect des paysages environnants.
- Les commerces de détails, la restauration et les équipements sportifs sont autorisés uniquement au sein de bâtiments déjà existants, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont soumis à des conditions particulières en zone Nbl :

- Seuls peuvent être autorisés les constructions et aménagements qui respectent les dispositions édictées par les articles L.121-16, L.121-17 et L.121-18 du Code de l'Urbanisme.

Sont soumis à des conditions particulières en zone Nerl :

- Seuls sont autorisés les aménagements légers définis par l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

Sont soumis à des conditions particulières en zone Nerm :

- Seuls sont autorisés :
    - Les aménagements légers définis par l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

- Les installations et travaux permettant d'assurer la sécurité sur le littoral ;
- Les occupations et utilisations du sol autorisées sur le domaine public maritime.

Sont soumis à des conditions particulières en zone Nm :

- Seuls les usages conformes à la vocation du domaine public maritime peuvent être autorisés.

Sont soumis à des conditions particulières en zone Nh :

- Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition à travers les tableaux précédents doivent être compatibles avec l'environnement résidentiel et sont autorisées sous réserve de ne pas être pour le voisinage source de danger ni de nuisances tels que bruit, difficultés de circulation routière, poussières, odeurs, fumées, risques d'incendie ou d'explosion, ...

Sont soumis à des conditions particulières en zones N et Nh :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont soumis à des conditions particulières en zone Nl :

- Les constructions autorisées doivent être liées directement au fonctionnement d'une activité de tourisme ou de loisirs présente sur le site, sous réserve d'une bonne insertion de ces constructions dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Sont soumis à des conditions particulières en zone Np :

- Seuls sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve d'être directement liés à une activité de captage d'eau potable.

Sont soumis à des conditions particulières en zones Nt1 et Nt2 :

- Les constructions autorisées doivent être liées directement au fonctionnement d'une activité d'hébergement touristique, sous réserve d'une bonne insertion de ces constructions dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- Les constructions légères démontables sont autorisées dès lors qu'elles sont compatibles avec l'activité d'hébergement et qu'elles ne remettent pas en cause le maintien du caractère naturel du site.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Tout projet sera refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage bâti traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément au « *2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux voies existantes, à modifier ou à créer

Les règles suivantes sont représentées schématiquement ci-après – se reporter à la partie « *Illustrations* ».

Règles générales :

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs,
- en cas d'impossibilité technique démontrée.

Pour l'ensemble des zones N, en cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour au moins l'une des voies.

Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques des voies existantes, à modifier ou à créer.

Cas particuliers :

Un autre mode d'implantation sera également possible en cas de destruction/reconstruction d'un bâtiment et de reprise de l'emprise au sol de la construction préexistante, sous réserve de respecter l'application des autres règles édictées par le présent règlement.

Des dispositions autres seront également imposées ou autorisées :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant ;
- Dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site de projet ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

- Pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique ;
- Pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.) ;
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m², ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- En **zone N uniquement** : le long d'une voie départementale, les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise publique.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Illustrations

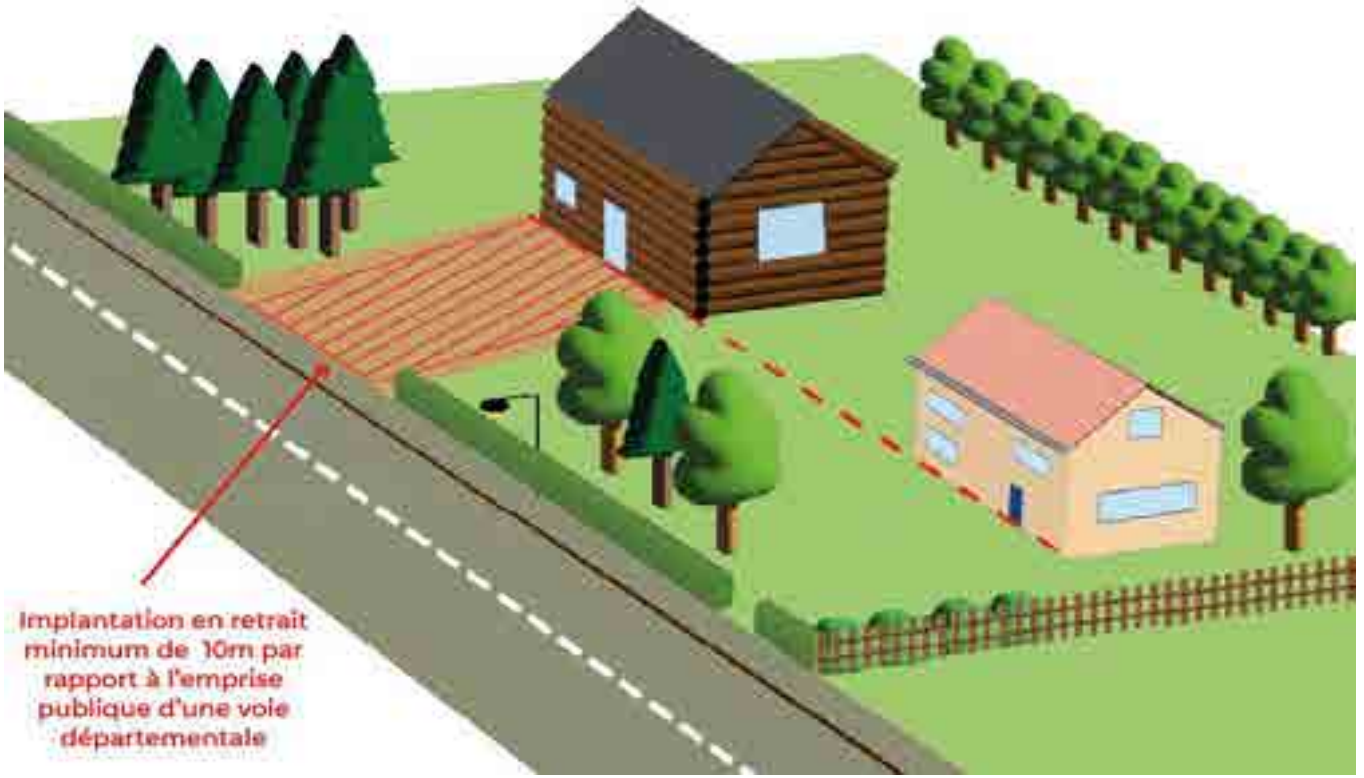
(L'ensemble des illustrations suivantes sont affichées sans valeur réglementaire)

Implantations en zones N, Nerl, Nh, Nl, Np, Nt1 et Nt2



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Implantation spécifique à la zone N – en limite de route départementale



L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les règles suivantes sont représentées schématiquement ci-après – se reporter à la partie « *Illustrations* ».

Règles générales :

Les dispositions édictées ci-après ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
- en cas d'impossibilité technique démontrée.

Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul par rapport aux limites séparatives de :

- 10 mètres minimum pour les constructions à vocation agricole ou forestière ;
- 3 mètres minimum pour les constructions à vocation d'habitat.

Cas particuliers :

Des dispositions autres seront également imposées ou autorisées :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant ;
- En cas d'accolement à une construction voisine déjà implantée en limite séparative de propriété, sous réserve de respecter le volume de cette construction ;
- Dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site du projet ;
- Pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique ;
- Pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.) ;
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m², ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

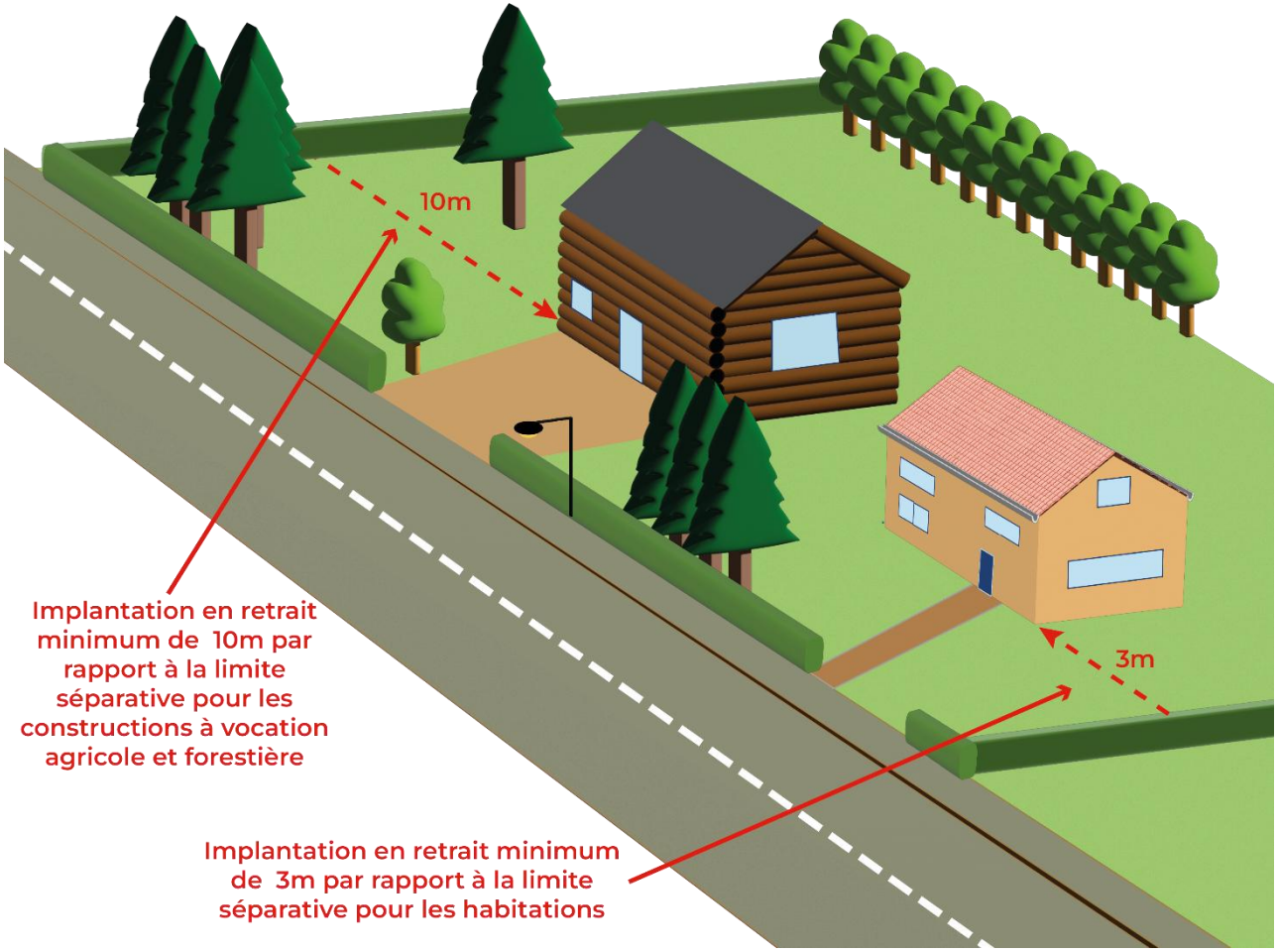
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Illustrations

(L'ensemble des illustrations suivantes sont affichées sans valeur réglementaire)

Implantations en zones N, Nerl, Nh, Nl, Np, Nt1 et Nt2



L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Occupations du sol

Rappel du rapport de présentation du PLUi

Il est attendu le traitement paysager des espaces perméables qui doivent servir à enrichir le cadre de vie, à améliorer la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir la biodiversité en milieu bâti.

Règles applicables

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces proportions sont rapportées à la surface de l'unité foncière et à celle de chaque partie de zone (U, AU, A, N et sous-secteurs) concernée par l'application de la règle. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la règle s'applique pour chaque lot à bâtir.

Les règles édictées s'appliquent pour les constructions principales et leurs annexes.

Zone	Emprise au sol maximum des constructions	Surface perméable minimum
N, Nh	20%	70%
Nl, Nt1, Nt2	10%	80%
Nerl, Nerm, Nm, Np	Non réglementées	

Hauteurs des constructions

Règles générales

Généralités

Tout projet doit respecter la hauteur maximale (hors éléments techniques installés en toiture) indiquée à travers les dispositions suivantes.

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux, ou depuis le premier niveau de plancher fixée par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) ou, en l'absence de PPRi, par un Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Cas particuliers

L'extension ou les travaux apportés à une construction sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur maximum de la construction initiale.

Dans un souci d'harmonie du paysage bâti, un dépassement des règles de hauteurs maximales est autorisé à condition de respecter un alignement avec le faîtage ou l'acrotère de la construction principale voisine (implantée soit en limite séparative, soit sur une parcelle adjacente).

En cas de construction réalisée sur un terrain déjà occupé à la date d'approbation du PLUi par des bâtiments dont la hauteur est supérieure aux maximums fixés à travers le tableau précédent, celle-ci pourra s'affranchir de ces règles à la condition de ne pas dépasser la hauteur des constructions existantes sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone N :

Les constructions répondant aux besoins d'une exploitation agricole ou forestière doivent respecter une hauteur maximum de 15 m mesurée au point le plus haut de la construction (hors éléments techniques).

En zones N et Nh :

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions répondant aux besoins d'une exploitation agricole ou forestière.

Les hauteurs maximums à respecter sont les suivantes :

	Toitures à pans	**Toit plat**
Construction principale	Deux niveaux, ou R+C, avec une hauteur maximum de 8 m au faîtage	Deux niveaux, ou R+1, avec une hauteur maximum de 7 m au sommet de l'acrotère.
Annexes	5,50 m rapportés au point le plus haut de la construction	

En cas de construction implantée sur la limite séparative partagée avec un terrain occupé par une habitation, la hauteur maximum est limitée à 8 m au point le plus haut au sein d'une bande de 3 m mesurée depuis la limite séparative de propriété.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

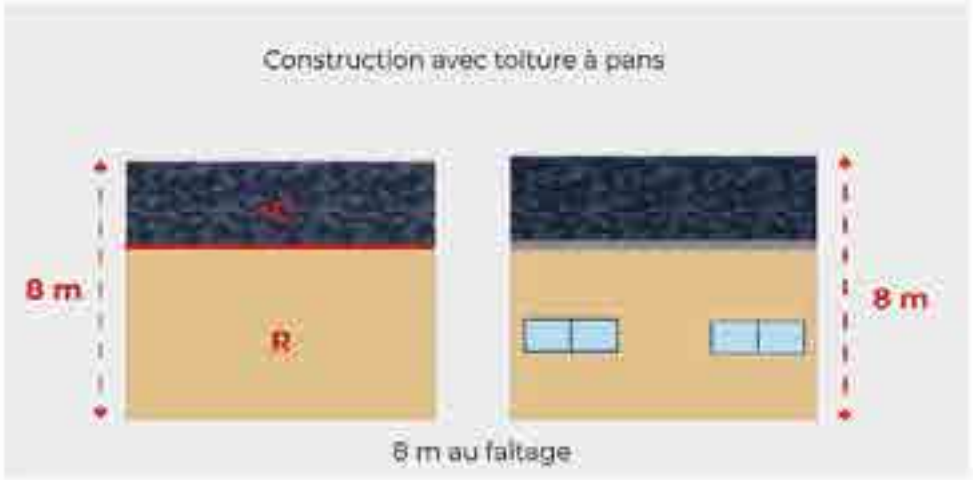
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Illustrations

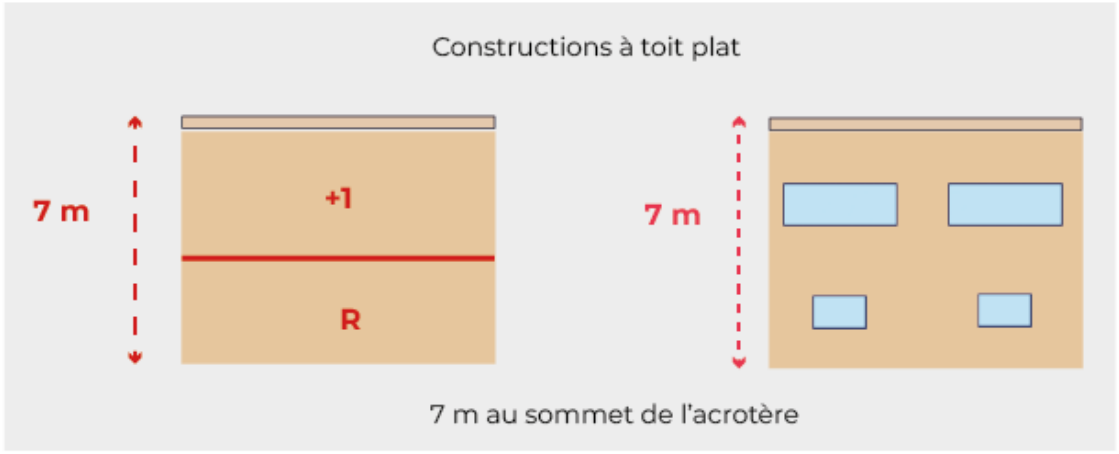
(L'ensemble des illustrations suivantes sont affichées sans valeur réglementaire)

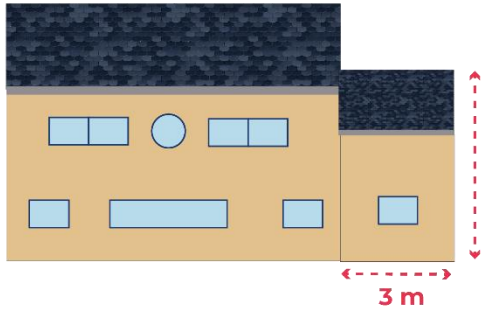
Hauteurs maximales en zones N et Nh

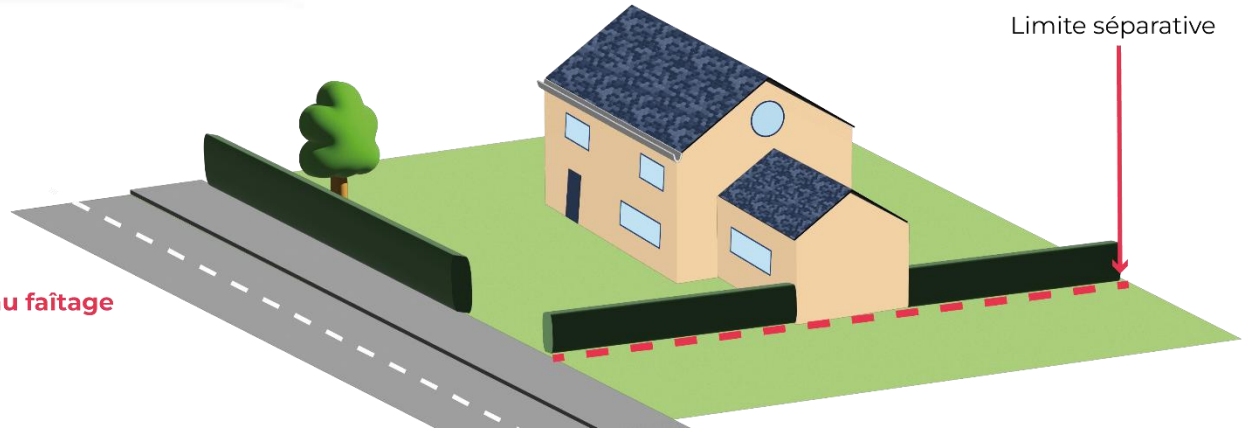
R = rez-de-chaussée
+1 = 1 étage
+2 = 2 étages
+C= combles aménageables



R = rez-de-chaussée
+1 = 1 étage
+2 = 2 étages
+C= combles aménageables







En zones Nl, Nt1 et Nt2 :

Les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales

Pour l'ensemble des zones N :

Les dispositions énoncées au sein du *2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* s'appliquent également aux habitations qui seraient créées au sein de containers recyclés, de bungalow de chantier ou encore de microstructures (« tiny-house »), ainsi qu'aux opérations d'aménagement d'ensemble autorisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable pour division de terrain. Pour éviter toute difficulté lors de l'instruction des demandes de permis de construire, le pétitionnaire est invité à penser son projet de telle sorte que les futures constructions puissent respecter ces dispositions.

Tout élément de façade ou mur destiné à être enduit ne pourra rester à nu.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti. En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent, notamment en termes de gabarit, et elles doivent s'adapter à la forme et à la taille de la parcelle sur laquelle elles s'implantent.

L'autorisation de construire peut-être refusée :

- pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions ;
- si l'implantation des constructions n'est pas en cohérence avec l'implantation des constructions avoisinantes.

D'une manière générale, les nouvelles constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse.

Les affouillements et exhaussements de terrain réalisés pour les besoins de la construction sont autorisés à condition qu'ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés et qu'ils s'inscrivent dans l'un des deux cas suivants :

- s'ils sont réalisés au droit de la construction et pour la création d'accès à celle-ci ;
- sur les parties restantes du terrain : dès lors qu'ils ne modifient pas les niveaux topographiques initiaux de 0,75 mètres en plus ou de 0,75 mètres

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-6[illegible]-AR-1-1
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

en moins ou s'ils sont liés aux aménagements paysagers prévu en lisière d'opération, type talus ou fossés plantés.

Pour les secteurs soumis à l'application d'un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) : les affouillements et exhaussements de terrain sont uniquement réglementés par le PPRi.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, ainsi que pour les projets autorisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant un terrain d'assiette d'au moins 5 hectares, les affouillements et exhaussements de terrain réalisés pour les besoins de la construction sont autorisés à condition qu'ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés.

Les volumes et gabarits

Les volumes et gabarits des constructions doivent respecter les dispositions générales et les règles d'occupations du sol précédemment édictées.

Les façades et ouvertures

Règles générales

Les façades des constructions annexes, ainsi que les murs pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions principales.

Toute architecture ostentatoire est interdite en façade visible de l'espace public, sauf en cas d'intégration paysagère importante assurée par le porteur de projet.

Pour les constructions neuves : les volets roulants doivent être intégrés de telle sorte que les coffres ou caissons soient invisibles.

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portes de garage, ...) doivent présenter une cohérence d'ensemble, en termes de formes, de matériaux et de couleurs.

Les couleurs et enduits extérieurs doivent correspondre aux tons du nuancier annexé au présent règlement (*cf. Annexe n°3*). Le blanc pur est proscrit.

Il ne peut être accepté plus de deux teintes maximums pour les façades d'une construction, en plus de celles utilisées pour les modénatures et autres éléments ponctuels (menuiseries, ferronneries, ...).

En cas de construction de logement à toit plat établie sur deux niveaux d'habitation, une nuance de teinte doit obligatoirement s'afficher entre ces deux niveaux.

Les couleurs se rapportant à la catégorie « modénature uniquement » du nuancier annexé sont autorisées sur les petites surfaces ou sur les façades plâtres, très ouvragées, percées généreusement ou très animées.

Les couleurs des éléments secondaires et pans de bois doivent correspondre aux tons du nuancier annexé au présent règlement.

Toutefois, des couleurs différentes sont autorisées pour les façades dans le cadre d'un parti pris architectural, sous réserve d'un projet de qualité et bien intégré dans son environnement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-09-1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Modification de façades existantes

Les constructions traditionnelles (en briques, à pans de bois, ...) doivent être, dans la mesure du possible, conservées dans leur aspect d'origine.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'une construction ancienne, la suppression des éléments décoratifs (moulures, corniches, bandeaux, pilastres, etc.) est interdite, sauf en cas de dégradation avancée et avérée.

En cas de pose de volets roulants sur un bâtiment existant, le coffre ou caisson doit être intégré à la construction, de façon visible comme invisible. Leur installation en saillie est proscrite sur les façades donnant directement sur la rue.

Cas des percements :

- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante.
- La suppression de percements doit préserver la composition et l'harmonie de l'ensemble de la façade.
- L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée doit être étudiée en rapport avec l'ensemble de la façade.
- En cas de changement de destination d'un commerce vers un logement entraînant une réfection de façade, les nouvelles ouvertures doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade.

Les toitures et couvertures

Les règles suivantes concernant les toitures des constructions sont représentées schématiquement ci-après – se reporter à la partie « *Illustrations* ».

Règles générales

La toiture est considérée comme la « cinquième façade » de la construction. Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis, ...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.

Règles applicables en zones N :

Les toitures et couvertures des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières doivent respecter les dispositions générales énoncées précédemment à travers le « *2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Règles applicables en zones N et Nh

Les règles édictées ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière, ni pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorisation complémentaire d'urbanisme

Les toitures devront être :

- De forme traditionnelle, c'est-à-dire avec au moins deux pans supérieurs ou égaux à 40° sur horizontale et des débords de toit d'au moins 30cm (sauf en cas de façade implantée en limite séparative de propriété) ;
- En toit plat.

En cas d'extension de construction, la toiture couvrant la partie nouvellement créée devra reprendre le style de l'existant et respecter dans tous les cas les règles suivantes :

- En cas de toiture à pans préexistante : l'extension devra soit être réalisée avec une toiture à pans pouvant atteindre la même hauteur, soit en toit plat mais sans pouvoir être supérieur à un niveau d'habitation (extension en plein pied obligatoire) ;
- En cas de toit plat préexistant : l'extension devra être réalisée en toit plat pouvant atteindre la même hauteur (dans le prolongement de l'existant).

La pente de toit n'est pas réglementée en cas d'extension d'une construction avec toiture monopente.

Les toitures monopentes ne sont autorisées que pour :

- Les vérandas ;
- Les bâtiments annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol ;
- Les appentis de moins de 40 m² d'emprise au sol.

Uniquement pour les constructions annexes supérieures à 20m² d'emprise au sol :

- La toiture devant être en harmonie avec celle de la construction principale, sauf si cette dernière arbore une toiture spécifique rendant trop onéreuse le coût de la construction annexe ;
- Les toitures monopentes sont autorisées pour les garages implantés en limite séparative de propriété.

La création d'ouverture en toiture est possible si elle ne remet pas en cause le rythme des ouvertures.

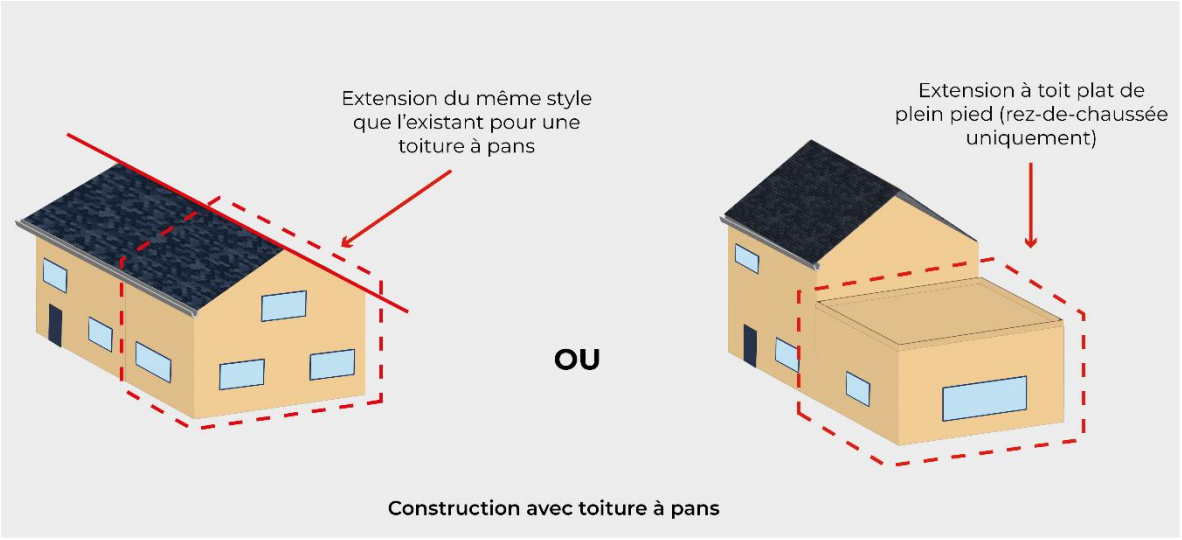
Règles applicables en zones Nl, Nt1 et Nt2 :

Les toitures et couvertures des constructions autorisées doivent respecter les dispositions générales énoncées précédemment à travers le « *2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

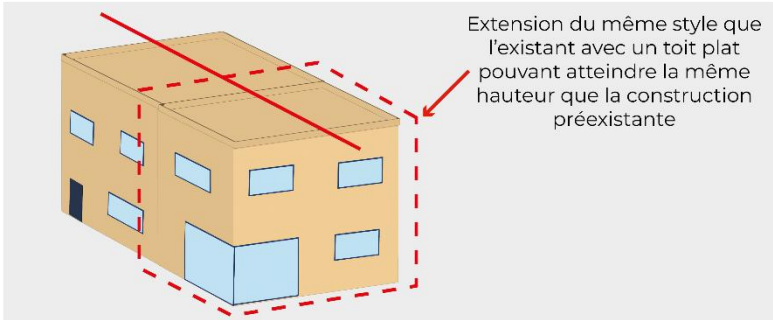
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

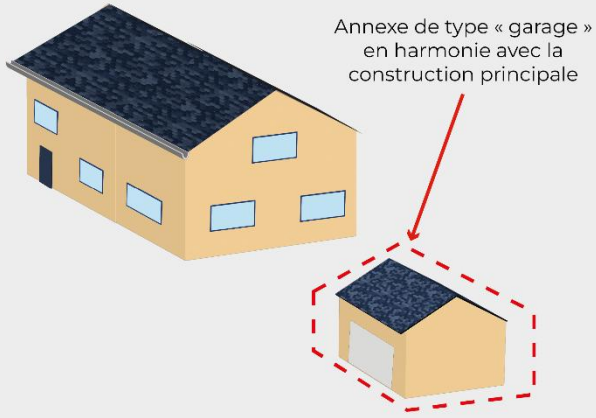
Règles de toitures en zones N et Nh



Construction avec toiture à pans

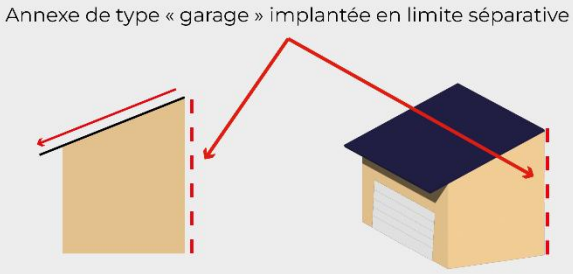


Construction à toit plat



Annexe de type « garage » avec toiture à pans

OU



Annexe de type « garage » avec toiture monopente

Les clôtures

Règles générales

Généralités

Tout projet de clôture qui, par ses caractéristiques (couleur, aspect, volume, ...), ne serait pas adaptée à son environnement, sera refusé.

Toute clôture nouvellement édifiée doit respecter les dispositions suivantes :

- Être posée 30 centimètres au-dessus de la surface du sol ;
- Avoir une hauteur limitée à 1,20 mètre ;
- Être construite en matériaux naturels ou traditionnels ;
- Permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.

Tout terrain occupé par des bâtiments rattachés à une activité agricole ou forestière peut être clôturé par un dispositif « étanche », à condition que la clôture soit édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

Toute clôture végétale devra être constituée d'essences locales (*voir Annexe n°2 du présent règlement).*

Afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune, au moins une ouverture de 10 cm par 10 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire. Si le linéaire de clôture est supérieur 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.

L'interdiction de murs pleins qui peut être prononcée ci-après dans certaines zones ne s'applique pas en ce qui concerne les projets de reconstitution ou de prolongement d'un mur d'aspect traditionnel et existant à la date d'approbation du PLUi.

Le nuancier des façades des futures constructions s'applique aux clôtures (*voir Annexe n°3 du présent règlement).* Les clôtures ne peuvent présenter plus de 2 couleurs et doivent être en harmonie avec la construction principale.

Pour les murs maçonnés, chaperons en tuiles, couvertines et autres couronnements sont obligatoires.

Les portails et portillons, ainsi que leurs piliers, doivent être d'aspect simple, opaque ou ajouré, et présenter une harmonie avec le reste de la clôture et les constructions situées sur le terrain considéré. Ils seront d'une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures, à l'exception de certains modèles de portails, type « chapeau de gendarme », qui pourront avoir, pour partie, une hauteur légèrement supérieure au reste de la clôture. Les piliers pourront également avoir une hauteur légèrement supérieure au reste de la clôture.

En règle générale sont interdits :

- Toutes imitations de végétaux,
- Toutes installations de brises vues d'aspects synthétiques et plastiques, de types bâches ou imitations,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

Toute construction sera refusée si, par son implantation ou sa nature, elle est susceptible de ralentir le bon écoulement des eaux de surface, ainsi que la montée et retrait des crues.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Règles applicables :

En limite de l'espace public ou le long des voies :

La hauteur maximum d'une clôture est fixée à 1,80m.

Sont interdits :

- les murs pleins, hors murs bahuts ou murs de soutènement servant à maintenir des remblais et assurer la stabilité d'un terrain ;
- les clôtures en panneaux rigides préfabriqués ;
- les clôtures opaques de type plaques béton d'aspect brut.

Sont autorisés :

- les murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,80m et surmontés d'un dispositif à claire voie, d'une grille festonnée ou doublée d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées ;
- les haies vives d'essences locales, à condition d'être plantées à au moins 50cm depuis la limite de l'emprise publique ou de la limite de voie de desserte ;
- les grillages à mailles adaptées au passage de la petite faune sauvage et l'écoulement des eaux pluviales, à condition d'être doublé d'une haie vive d'essences locales. Le grillage devant être implanté du côté de la propriété et la haie côté espace public.



Types de clôtures autorisées et interdites en limite d'emprise publique ou de voie de desserte en zones N et sous-secteurs (source : Géostudio)

En limite de voisins (clôture mitoyenne) :

La hauteur maximum d'une clôture est fixée à 2m.

Sont interdits :

- les clôtures en panneaux rigides préfabriqués ;
- les clôtures opaques de type plaques béton d'aspect brut.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Sont autorisés :

- les murs pleins ;
- les murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,80m et surmontés d'un dispositif à claire voie, d'une grille festonnée ou doublée d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées ;
- les haies vives d'essences locales ;
- les grillages à mailles adaptées au passage de la petite faune sauvage et l'écoulement des eaux pluviales, à condition d'être doublés d'une haie vive d'essences locales.

En limite de zones A et N :

La hauteur maximum d'une clôture est fixée à 2m.

Sont interdits :

- les murs pleins, hors murs de soutènement servant à maintenir des remblais et assurer la stabilité d'un terrain ;
- les clôtures en panneaux rigides préfabriqués ;
- les clôtures opaques de type plaques béton d'aspect brut.

Sont autorisés :

- les haies vives d'essences locales ;
- les grillages à mailles adaptées au passage de la petite faune sauvage et l'écoulement des eaux pluviales, à condition d'être doublé d'une haie vive d'essences locales. Le grillage devant être implanté du côté de la propriété et la haie côté zone A ou N.

Les antennes et équipements techniques

Les antennes et autres équipements techniques (exemples : pompes à chaleur, climatisation, ...) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Energies renouvelables et performances énergétiques des constructions

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable doit se faire de manière harmonisée avec une toiture ou une façade.

En habitat individuel, l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.

Les châssis des capteurs solaires sont regroupés et de teinte sombre et mate, avec un traitement antireflet et disposés dans le plan de toiture, de même couleur que les matériaux porteurs, et avec une structure sombre et mate également.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée sur les bâtiments d'intérêt patrimonial sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment ou de la façade si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent être aussi intégrées que possible dans l'enveloppe des constructions en évitant de les installer comme de simples "ajouts" disgracieux.

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 500 litres, ne doivent pas être apparents ; ils doivent être, dans le respect des prescriptions de sécurité, enfouis ou intégrés dans le bâti. Les installations relatives à la défense incendie sont autorisées, sous réserve de s'accompagner d'éléments naturels favorisant leur intégration paysagère.

Les constructions contemporaines ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-qualité-Environnementale, Très haute Performance Energétique, énergie positive, etc.) sont autorisées sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

L'alimentation électrique peut s'opérer par une production autonome sur site à partir de sources d'énergies renouvelables, dans ce cas, il n'est pas imposé de raccordement électrique à partir du réseau public.

Les implantations des constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière et de l'énergie solaire.

La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre de l'habitat passif ainsi qu'un éclairage optimal.

On privilégiera une isolation par l'intérieur afin de préserver le caractère du bâti traditionnel.

Sont recommandés :

- L'orientation nord-sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ;
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- L'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois), ...

Des systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Un dépassement des hauteurs maximales est autorisé :

- Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
- Pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable,
- Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ...).

Eléments bâtis recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Se reporter à l'article 2 des Dispositions Générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres et plantations

Espaces libres

Les espaces laissés libres par les constructions doivent participer à la fois à la qualité paysagère du site, mais aussi permettre le fonctionnement des continuités écologiques en milieu bâti, contribuer à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur et faciliter l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Ces espaces libres de construction doivent être notamment traités :

- En tant qu'espaces paysagers. En cas de plantations végétales, celles-ci devront être composées d'essences locales (*se reporter à l'Annexe n°2 du présent règlement*).
- En tant qu'espaces perméables, en respectant les ratios fixés précédemment à travers les règles relatives aux « *Occupations du sol* ». Pour rappel :

Zone	Emprise au sol maximum des constructions	Surface perméable minimum
N, Nh	30%	60%
Nl, Nt1, Nt2	10%	80%
Nerl, Nerm, Nm, Np	Non réglementées	

Ces proportions sont rapportées à la surface de l'unité foncière et à celle de chaque partie de zone (U, AU, A, N et sous-secteurs) concernée par l'application de la règle. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la règle s'applique pour chaque lot à bâtir.

Les règles édictées s'appliquent pour les constructions principales et leurs annexes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Plantations

Les plantations devront être composées d'essences locales et devront proscrire les essences exotiques envahissantes (*se reporter à l'Annexe n°2 du présent règlement*).

Les plantations existantes seront préservées et, en cas d'impossibilité de préservation, devront être remplacées par des essences locales.

Pour rappel, des alignements d'arbres ou arbres isolés à préserver ou à planter sont repérés au règlement graphique, au titre des articles L.151-23 et L.113-1 du code de l'urbanisme.

Tout projet doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative à la valorisation des continuités écologiques (*cf. Document 5A du dossier de PLUi*).

Talus

Tout talus ne pourra être recouvert de matériaux et couvertures imperméables et/ou synthétiques.

Eléments naturels recensés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Se reporter à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

Au sein des ensembles paysagers repérés au règlement graphique du PLUi :

- Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu ;
- Les constructions y sont interdites, en dehors :
  - des extensions des constructions à vocation d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 50 m² d'emprise au sol (surface maximum d'extension totale autorisée après l'approbation du PLUi) ;
  - des annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20m² et qui sont rattachées aux constructions principales à vocation d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de quatre constructions annexes maximum par unité foncière ;
- Les espaces de stationnement entraînant une imperméabilisation du sol sont interdits. Seules peuvent être admises les aires de jeux et les allées piétonnes, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- La création de nouvelle carrière ou sablière est interdite.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

2.4. Stationnement

Règles générales

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux (à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières), des aires dédiées au stationnement devront être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération, en dehors des voies publiques (à l'exception des places dédiées aux véhicules des visiteurs). Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article. Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,50 m de large sur 5 m de long.

Le nombre des places de stationnement pour les véhicules motorisés et les deux-roues répondra aux besoins de l'opération. La configuration de ces places devra :

- Faciliter au maximum leur usage, notamment celles dédiées aux modes doux de déplacement ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. A ce titre, des revêtements perméables seront imposés.

Dans un parc collectif, une place de stationnement correspond à 25 m². Cette emprise comprend : l'emplacement du véhicule, le dégagement et les espaces divers. Cette surface permet de calculer, dans certains cas, le nombre de stationnements nécessaires.

Les dispositions suivantes doivent être appliquées, sauf impossibilité technique avérée.

Dispositions spécifiques

Stationnement des véhicules motorisés

Pour les constructions répondant à la destination « Habitation » - sous-destination « Logement »

Il devra être prévu l'emplacement suffisant pour assurer au minimum 2 places de stationnement par logement créé.

En cas d'habitat collectif, il devra être prévu la création d'au moins 1 place de stationnement visiteur pour 2 logements créés. Une entrée charretière dont la profondeur est au minimum de 5 m peut être comptabilisée en tant que place visiteur.

Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement.

En cas d'utilisation d'un véhicule électrique muni d'un dispositif de recharge adapté ou d'un véhicule électrique ou hybride en auto-partage, les normes de stationnement précédentes sont abaissées de 15%.

En cas de projet de création de logement situé à moins de 500 mètres d'une gare ferroviaire, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

stationnement par logement. Ce plafond est abaissé à 0,5 place de stationnement par logement en cas de logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ou de résidence universitaire.

Dans tous les cas, le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

En cas de projet dont les caractéristiques couplées aux normes précédentes aboutissent à un résultat décimal, le nombre de place de stationnement à réaliser est arrondi à l'entier supérieur.

Pour les constructions répondant à la destination des « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire »

Il devra être prévu l'emplacement suffisant pour assurer au minimum 1 place de stationnement pour 2 emplois créés.

Pour les constructions répondant aux autres destinations autorisées

Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.

Stationnement des deux-roues non motorisés ou « modes doux »

Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

III. Equipements, réseaux

Pour l'ensemble de la partie « *III. Equipements, réseaux* », se reporter à *l'Article 6 des Dispositions Générales – 6.3. Equipements, réseaux.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

AN

Annexes

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

AN

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

AN

I. Liste des emplacements réservés

Communes	Code ER (règlement graphique)	Parcelles	Bénéficiaire	Objet	Surface (m²)
Ambrumesnil	AMB-ER1	A120, A278	Commune	Aménagement de voirie et création de cheminement doux	1917
Anneville-sur-Scie	ANN-ER1	B98, B167	Commune	Aménagement de voirie	332
Auzouville-sur-Saâne	AUZ-ER1	AB290	Commune	Aménagement de voirie	381
	AUZ-ER2	AB292	Commune	Gestion des eaux pluviales et hydraulique douce	258
Beautot	BEA-ER1	ZB15	Commune	Création et aménagement d'espaces verts et naturels	4212
	BEA-ER2	AC92	Commune	Création et aménagement d'espaces verts et naturels	1000
Belleville-en-Caux	BEL-ER1	A234	Syndicat Mixte des Bassins Versants Saane Vienne Scie	Gestion des eaux pluviales et hydraulique douce	392
Belmesnil	BEM-ER1	A710, A712	Commune	Extension de la cour d'école	340
Biville-la-Baignarde	BIV-ER1	B281	Commune	Extension du cimetière	1515
	BIV-ER2	A61	Commune	Création et aménagement d'espaces verts et naturels	6512
	BIV-ER3	A547, A548	Commune	Gestion des eaux pluviales et hydraulique douce	17431
Bracquetuit	BRA-ER1	A187	Commune	Aménagement de voirie	55
Calleville-les-Deux-Eglises	CAL-ER1	AD80	Commune	Gestion des eaux pluviales et hydraulique douce	85
	CAL-ER2	AC14	Commune	Création et aménagement de stationnements	3159
Criquetot-sur-Longueville	CRI-ER1	B114, B436	Commune	Création de cheminement piétion	1620
	CRI-ER2	A351, A357	Commune	Elargissement et sécurisation de voirie	552
	CRI-ER3	ZP27	Commune	Elargissement et sécurisation de voirie	869
	CRI-ER4	ZS20	Commune	Création de cheminement piétion	2540
	CRI-ER5	ZR14	Commune	Création de cheminement piétion	2588
Cropus	CRO-ER1	A357	Commune	Création et aménagement de stationnements	1122
Dénestanville	DEN-ER1	A265, A454, A456, A491	Commune	Mise en place d'une sente piétonne	417
Etaimpuis	ETA-ER1	Z53	Commune	Création d'équipement(s) public(s)	2949
	ETA-ER2	AD284, ZT18, ZT70, ZT71	Commune	Mise en valeur du site historique	76839
Gonnetot	GON-ER1	A141	Commune	Création et aménagement de stationnements et aménagement de voirie	1146
Gonneville-sur-Scie	GSS-ER1	ZN17	Commune	Création et aménagement de stationnements	454
Gruchet-Saint-Siméon	GRU-ER1	AC92	Commune	Extension du cimetière	1967
Gueures	GUE-ER1	AE47	Commune	Création et aménagement de stationnements	202
Heugleville-sur-Scie	HEU-ER1	F335	Commune	Création et aménagement de stationnements	2780
Imbleville	IMB-ER1	ZC14	Commune	Gestion des eaux pluviales et hydraulique douce	11669
	IMB-ER2	AB234	Commune	Gestion des eaux pluviales et hydraulique douce	6591
	IMB-ER3	ZC1	Commune	Gestion des eaux pluviales et hydraulique douce	1258
	IMB-ER4	ZB24, ZB26, ZC11, ZC46	Commune	Création de cheminement doux	1022
La Chaussée	LAC-ER1	B430	Commune	Aménagement de voirie	80
Lamberville	LAM-ER1	B313	Commune	Acquisition et restauration de l'ancienne cressonnière	2508
Lammerville	LAV-ER1	AE114, AE115	Commune	Création et aménagement d'espaces verts et naturels	4004
	LAV-ER2	AE28	Commune	Aménagement de voirie	498
	LAV-ER3	AE158	Commune	Extension du cimetière et création d'un espace de stationnement	3124
	LAV-ER4	AC271	Commune	Création et aménagement d'espaces verts et naturels	70
Le Bois-Robert	LBR-ER1	ZC1	Commune	Gestion des eaux pluviales et hydraulique douce	1665
	LBR-ER2	B483	Commune	Création et aménagement de stationnements	168
Le Catelier	LCA-ER1	B379	Commune	Installations liées à la sécurité et défense incendie	277
	LCA-ER2	A75	Commune	Installations liées à la sécurité et défense incendie	208
Lintot-les-Bois	LLB-ER1	A383	Commune	Création et aménagement de stationnements	823
Longueil	LGL-ER1	AE303, AE305	Commune	Création et aménagement de stationnements	1357
	LGL-ER2	ZD12, ZD18, ZD24	Syndicat Mixte des Bassins Versants Saane Vienne Scie	Gestion des eaux pluviales et hydraulique douce	3585
	LGL-ER3	ZA8	Syndicat Mixte des Bassins Versants Saane Vienne Scie	Gestion des eaux pluviales et hydraulique douce	609

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Luneray	LUN-ER1	AB1058	Commune	Aménagement de voirie	180
	LUN-ER2	AE70, AE123, AE130	Commune	Création de cheminement doux	419
	LUN-ER3	AE91	Commune	Création et aménagement d'espaces verts et naturels	128
Muchedent	MUC-ER1	B255	Commune	Création et aménagement d'espace de loisirs	860
	MUC-ER2	B21	Commune	Extension du cimetière	1538
Notre-Dame-du-Parc	NDP-ER1	A433	Commune	Extension du cimetière	484
Quiberville	QUI-ER1	AD52, AD53	Commune	Reconversion de la friche"parc à huitres" en espace lié à la pêche	4437
Saint-Denis-sur-Scie	SDS-ER1	B206	Commune	Extension du cimetière	5052
Saint-Germain-d'Etables	SGE-ER1	A140, A141, A142	Commune	Création d'un cheminement doux	1251
	SGE-ER2	A282	Commune	Installations liées à la sécurité et défense incendie	733
Saint-Maclou-de-Folleville	SMF-ER1	AB85, AB190	Commune	Elargissement de voirie	505
Saint-Pierre-Bénouville	SPB-ER1	ZC187	Commune	Création et aménagement d'espace de loisirs	1563
	SPB-ER2	ZC38	Commune	Création et aménagement de stationnements	1061
	SPB-ER3	ZC189	Commune	Extension de l'école et/ou création d'un cheminement piéton	1456
	SPB-ER4	ZC45	Commune	Extension du cimetière	364
Saint-Vaast-du-Val	SVV-ER1	A194	Commune	Création de cheminement doux	78
Thil-Manneville	THI-ER1	ZC19	Commune	Installations liées à la sécurité et défense incendie	162
	THI-ER2	B572	Commune	Installations liées à la sécurité et défense incendie	284
	THI-ER3	ZC 37	Commune	Aménagement de voirie	152
	THI-ER4	ZD8, ZD12, ZC36, ZC37	Commune	Réaménagement et sécurisation du carrefour routier	320
Torcy-le-Petit	TLP-ER1	A17	Commune	Extension du cimetière	1330
Val-de-Saâne	VSA-ER1	AC161	Commune	Extension du cimetière et création d'un espace de stationnement	2149
	VSA-ER2	AC42, AC161, AC162	Commune	Création de cheminement doux	2180
	VSA-ER3	AE199, AE207, AE206, AE384	Commune	Création de cheminement doux	1271
Val-de-Scie	VAL-ER1	AN116	Commune	Extension du cimetière	4783
	VAL-ER2	AB164, AB264	Commune	Extension du cimetière	537
	VAL-ER3	AC232	Commune	Aménagement de voirie	53
	VAL-ER4	AC281	Commune	Aménagement de voirie	37
Vénestanville	VEN-ER1	AB48, AB78	Commune	Extension du cimetière et création d'un espace de stationnement	2209

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

AN

II. Liste des essences végétales

2.1. Les espèces exotiques, invasives ou exogènes interdites

Liste non exhaustive *(source : Conseil Départemental de Seine-Maritime et Conservatoire des Espaces Naturels 76)* :

- Aster Lancéole
- Balsamine Géante, Balsamine de l'Hymalaya
- Bambou
- Berce du Caucase,
- Buddléia de David
- Grand Lagarosiphon
- Herbe de la Pampa
- Laurier-Cerise
- Mimule tachetée
- Plantes aquatiques (Myriophylle du Brésil, Jussies, Crassule de Helms)
- Renouée du Japon
- Rhododendron
- Sagittaire à large feuille

2.2. Les essences locales

Liste en page suivante *(Source : CAUE 76)*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200058534-20241217-2024
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

LISTE DES ESSENCES LOCALES LIGNEUSES INDIGÈNES OU NATURALISÉES

Cette liste des essences ligneuses utilisables en plantation est issue d'un travail collectif associant l'ANBDD, le C.A.U.E 76, la Chambre d'Agriculture, le Conservatoire d'Espace Naturel, les CIVAM Normands, le Département 76, la DRAAF, la DREAL, le PnrBSn, la Région Normandie. Elle a été élaborée à partir de la Flore sauvage de Haute-Normandie élaborée par le Conservatoire Botanique National de Bailleul (2015). Ont été retenues les essences locales, c'est à dire les essences indigènes de la Seine-Maritime et les essences naturalisées. Les essences en cours de naturalisation (les essences exotiques cultivées qui repoussent spontanément localement sans être invasives), suffisamment fréquentes sur le territoire, font l'objet d'une liste complémentaire.

NOM COMMUN	NOM LATIN	UTILISATION		CARACTERISTIQUES				INTERÊT ORNEMENTAL	INTERÊT ECOLOGIQUE		VALORISATION	RISQUES		EXIGENCES PARTICULIERES	TOLÉRANCES	REMARQUES COMPLEMENTAIRES
		Haie taillée, Haie libre, Haie arborée	Sujet isolé, alignement, Boisement, Têtard	Type	Hauteur	Vit. de pousse part.	Caractéristiques spéciales du Feuill.	Fleur, fruit, Feuill....	Mellifère	Pour la faune	Fruit comestible	Toxicité de la plante	Sensibilité aux maladies	Exposition Type de sol, Ph, humidité...	Milieu humide, sec, embruns, vents	Longévité / envahissant / marcottage/drageonnage...
AUBÉPINE D'EUROPE	*Ulex europaeus*		–		**1 à 2 m**	–		Fl. jaune abondante, parfumée		–	–	Graines légèrement toxiques	–	Sol acide, très Ensoleillé		Fixe l'azote dans le sol
ALISIER	*Sorbus torminalis*				**10 à 15 m** (25 m)	**Lente**		Fl. blanche, Feuill. automnal pourpre				–	–	–		–
AMÉLANCHIER COMMUN	*Amelanchier ovalis*				**1 à 3 m**	–		Fl. blanche abondante, Feuill. automnal rouge orangé				–	–	Sol sec, calcaire		Peut-être conduit en petit arbre tige. Ne supporte pas les tailles sévères. Accepte les pollutions urbaines
ARGOUSIER	*Hippophae rhamnoides*		–		**1 à 3 m** (5 m)	–		Fruits orangés abondants, Feuill. gris argenté				–	–	Non acide, très ensoleillé, frais		Drageonne vigoureusement. Richesse en vitamine c. Stabilise les sols. Fixe l'azote. Résistant aux embruns et situations ventées
AUBÉPINE BLANCHE/ À UN STYLE	*Crataegus monogyna*				**2 à 7 m** (10 m)	–		Fl. blanche parfumée, petits fruits rouges				–	Feu bactérien	–		Grande longévité (500 ans)
AUBÉPINE ÉPINEUSE/LISSE	*Crataegus laevigata*		–		**2 à 3 m** (7 m)	–		Fl. blanche parfumée, petits fruits rouges				–	Feu bactérien	–		Utile contre les ruissellements de surface, grande longévité (500 ans)
AULNE GLUTINEUX	*Alnus glutinosa*				**20 à 25 m**	**Rapide**		Châtons, petits cônes (strobiles) demeurant l'hiver			–	–	Phytophtora	Sol frais à maréca-geux, ensoleillé		Utile pour la fixation des berges. Fixe l'azote dans le sol
BOULEAU PUBESCENT	*Betula pubescens*	–			**15 à 20 m**	–		Châtons, écorce blanche, Feuill. automnal or		–	–	Allergène	–	Sol humide et acide, ensoleillé		Drageonne
BOULEAU VERRUQUEUX	*Betula pendula*				**20 à 25 m**	**Rapide**		Châtons. écorce blanche, Feuill. automnal or		–	–	Allergène	–	Ensoleillé		–
BOURDAINE	*Rhamnus frangula*		–		**1 à 5 m**	–		Petits fruits rouges puis noirs			–	Fruits toxiques	–	–		–
BUIS	*Buxus sempervirens*				**1 à 5 m**	**Lente**		Feuill. luisant et dense		–	–	–	Pyrale du buis	Sol plutôt calcaire et bien drainé		Utilisé dans l'art topiaire. Grande longévité (100 à 600 ans). Resistant au gel
CAMÉRISIER	*Lonicera xylosteum*				**1 à 2 m**	–		Fl. blanches, petits fruits rouges	–		–	Fruits très toxiques	–	Sol plutôt calcaire		–
CERISIER/BOIS DE SAINTE LUCIE	*Prunus mahaleb*				**4 à 12 m**	–		Fl. odorantes apparaissant avant les feuilles			–	Graines toxiques	–	Sol plutôt calcaire et sec, ensoleillé		Porte-greffe pour cerisiers basse tige, drageonne
CHARME COMMUN	*Carpinus betulus*				**10 à 20 m** (25 m)	–		Châtons, fruits en grappe pendante enveloppés de bractées, Feuill. automnal jaune			–	–	–	–		–
CHÂTAIGNIER	*Castanea sativa*				**25 à 30 m** (35 m)	**Rapide**		Châtons, Feuill. automnal jaune orangé				–	Phytophtora, chancre, cynips	Sol plutôt acide et bien drainé		Usage fréquent pour des piquets. Grande longévité (500-1500 ans)
CHÊNE PÉDONCULÉ	*Quercus robur*				**25 à 35 m** (40 m)	–		Châtons, Feuill. automnal jaune à marron				–	Oïdium	Ensoleillé		Différent du chêne sessile par le long pédoncule des glands. Longévité (500-1000 ans). Craint la sécheresse
CHÊNE SESSILE/ROUVRE	*Quercus petraea*				**20 à 40 m**	–		Feuill. automnal jaune à marron			–	–	–	Sol non humide, plutot acide		Grande longévité (500-1000 ans). Plus résistant à la sécheresse que le pédonculé
CHÈVREFEUILLE DES BOIS	*Lonicera periclymenum*		–		**2 à 6 m**	–		Fl. blanches, jaune clair ou rosées, très parfumées, baies rouge vif			–	Baies légèrement toxiques	–	Sol acide		Stolons.
CORNOUILLER MÂLE	*Cornus mas*				**2 à 6m** (10 m)	–		Fl. jaune abondantes avant les feuilles, petits fruits rouge, Feuill. automnal rouge pourpre				–	–	Sol drainé et plutôt calcaire		Drageonage, fixant les sols.
CORNOUILLER SANGUIN	*Cornus sanguinea*		–		**2 à 5 m**	–		Rameaux rouge sang, petits fruits noirs, Fl. blanche abondante, Feuill. automnal rouge			–	Baies toxiques	–	Sol pas trop acide		Marcottage et drageonnage, fixant les sols
EGLANTIER COMMUN	*Rosa canina*		–		**1 à 5 m**	–		Fl. blanc à rosé légèrement odorantes et fruits rouges				Graines aux poils irritants	–	Sol non humide et pas trop acide		Autres rosiers locaux : le rosier agreste, à petites fl., rouillé, pimprenelle, à longs styles, tomenteux. Attention aux variétés non locales en pépinières
EPINE-VINETTE	*Berberis vulgaris*		–		**1 à 3 m**	–		Grappes de Fl. jaunes, grappes de baies rouge				–	–	Sol non humide et pas trop acide		Drageonne. Obstrue des trouées dans de vieilles haies
ERABLE CHAMPÊTRE	*Acer campestre*				**10 à 15 m**	–		Jeunes rameaux avec des crêtes liégeuses longitudinales, Feuill. automnal jaune d'or		–	–	–	–	Sol pas trop acide		–
ERABLE PLANE	*Acer platanoides*				**20 à 25 m** (30 m)	–		Fl. abondante en grappe verte, Feuill. automnal du jaune au rouge		–	–	–	–			Arbre d'ornement courant, aux feuilles semblables à celles du platane
ERABLE SYCOMORE	*Acer pseudoplatanus*				**20 à 30 m**	**Rapide**		Fl. abondante en grappe verte, Feuill. automnal jaune d'or		–	–	Toxique pr les chevaux	–	–		Envahissant par semis naturel
FRÊNE COMMUN	*Fraxinus excelsior*				**20 à 30 m**	**Rapide**		Feuill. automnal jaune			–	–	Chalarose Plantation déconseillée	–		Drageonne
FUSAIN D'EUROPE	*Euonymus europeaeus*			–	**2 à 6 m**	–		Capsules roses laissant voir des graines orangées, Feuill. automnal rouge			–	Plante entière toxique	–	–		–
GENÊT À BALAIS	*Cytisus scoparius*		–		**1 à 3 m**	–		Fl. jaune d'or importante et odorante		–	–	Toxique	–	Sol acide		Fixe l'azote dans le sol
GENÉVRIER COMMUN	*Juniperus communis*				**3 à 6 m** (10 m)	–		Baies noir-bleu	–			–	–	–		Très grande longévité (500 à 1000 ans). Très rustique. Supporte les pollutions urbaines
GROSEILLIER À FRUITS	*Ribes rubrum*		–		**1 à 2 m**	–		Baies rouges en grappes				–	–	Sol frais ombragé		Ainsi que le framboisier rubus idaeus et le cassis ribes nigrum. Attention aux autres variétés de petits fruits non locales vendues en pépinières
GROSEILLIER À MAQUEREAUX	*Ribes uva-crispa*		–		**0,6 à 1,5 m**	–		–				–	–	Ombragé		
HÊTRE	*Fagus sylvatica*				**30 à 40 m**	–		Feuill. automnal jaune à marron				Un peu toxique pr les chevaux	–	–		Peut être planté à l'ombre qu'il supporte bien jeune
HOUBLON	*Humulus lupulus*		–		**2 à 5 m** (10 m)	–		Fl. en cônes pendants ovales pour les pieds femelles	–	–	–	–	–	Sol frais à humide ombragé		Utilisé pour la fabrication de bière. Peut servir de couvre-sol
HOUX	*Ilex aquifolium*		–		**2 à 10 m**	**Lente**		Feuill. sombre luisant, baies rouge vif pour les pieds femelles			–	Fruit un peu toxique	–	Ombragé		Rejette de souche et marcotte naturellement. Longévité (300 ans). Utilisé en art topiaire. Résistant au vent
IF	*Taxus baccata*				**10 à 20 m** (25 m)	**Lente**		Baies rouge vif pour les pieds femelles, écorce brun rougeatre			–	Plante entière très toxique	–	–		Utilisé en art topiaire. Rejet de souche. Longévité millénaire

Haie taillée · Haie libre · Haie arborée · Sujet isolé
Alignement · Boisement · Arbre têtard · Liane
Arbrisseau (<4m) · Arbuste (4 et 7m) · Arbre (>7m) · Caduc
Persistant · Marcescent · Semi-marcescent · Semi-persistant
Aiguille · Épineux · Plante mellifère · Plante très mellifère
Plante hôtes insectes auxilliaires · Plante comestible pour les animaux sauvages · Comestible
Vent · Embruns · Milieu sec · Milieu humide

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

NOM COMMUN	NOM LATIN	UTILISATION		CARACTERISTIQUES				INTERÊT ORNEMENTAL	INTERÊT ECOLOGIQUE		VALORISATION	RISQUES		EXIGENCES PARTICULIERES	TOLÉRANCES	REMARQUES COMPLEMENTAIRES
		Haie Taillée Haie libre, Haie arborée	Sujet isolé, alignement, Boisement, Têtard	Type	Hauteur	Vit. de pousse part.	Caractéristiques spéciales du Feuill.	Fleur, fruit, Feuill....	Mellifère	Pour la faune	Fruit comestible	Toxicité de la plante	Sensibilité aux maladies	Exposition Type de sol, Ph, humidité...	Milieu humide, sec, embruns, vents	Longévité / envahissant / marcottage/drageonnage...
LIERRE GRIMPANT	*Hedera helix*		–		1 à 30 m	–		Fl. jaune vert en ombelles, baies noires bleues.			–	Baies toxiques. Allergisant par contact	–	–		Dégrade les vieux murs maçonnés
MERISIER	*Prunus avium*				15 à 25 m (35 m)	Rapide		Fl. blanches avant les feuilles, petites cerises rouge foncé, Feuill. automnal jaune orangé				–	–	–		Utilisé en porte-greffe
[illegible]UN	*Mespilus germanica*				2 à 4 m (6 m)	Lente		Fl. blanches, gros fruits orangés, longues feuilles mates dessus et duveteuses dessous, rameaux tortueux, Feuill. automnal jaune orangé				–	–	Sol plutôt acide		Port étalé, peu adapté aux haies libres. Les fruits se consomment blets
NERPRUN PURGATIF	*Rhamnus catharticus*		–		2 à 5 m	–		Petites baies noires	–		–	Faiblement toxique	–	–		–
NOISETIER / COUDRIER	*Corylus avellana*		–		2 à 5 m	Rapide		Châtons jaune pendants avant le feuillage				–	–	–		Drageonne. Comportement très compétitif en haie
NOYER COMMUN	*Juglans regia*				10 à 25 m	–		Feuill. automnal jaune	–			–	–	–		Longévité (400 ans). Empêche de nombreuses plantes de pousser sous le feuillage
ORME CHAMPÊTRE	*Ulmus minor*				10 à 30 m (35 m)	–		–		–	–	–	Graphiose sauf en haie taillée	–		Longévité (500 ans)
ORME DES MONTAGNES	*Ulmus glabra*				25 à 30 m (35 m)	–		Feuill. automnal jaune à marron	–	–	–	–	Graphiose sauf en haie taillée	–		Longévité (500 ans)
ORME RÉSISTANT LUTÈCE	*Ulmus lutece 'Nanguen'*				10 à 15 m (25 m)	–		Feuill. automnal jaune à marron	–	–	–	–	Souche résistante à la graphiose	–		Longévité (500 ans). Cultivar pour remplacer l'orme champêtre non résistant à la graphiose assez proche de l'original. Il existe d'autres cultivars resistants
PEUPLIER NOIR	*Populus nigra*				25 à 30 m (35 m)	Rapide		Feuill. automnal jaune d'or		–	–	–	–	Ensoleillé		Caractéristique des bords de Seine. Fait l'objet d'un programme du PnrBSN car menacé par le croisement avec les autres peupliers
PEUPLIER TREMBLE	*Populus tremula*				15 à 30 m	Rapide		Feuill. automnal jaune d'or		–	–	–	–	Ensoleillé		Drageonne vigoureusement.Le système racinaire puissant et étendu peut abîmer les murs, routes, etc
POIRIER SAUVAGE	*Pyrus pyraster*				8 à 20 m	Lente		Fl. blanches, fruits jaune voire rouge				–	–	–		Utilisé en porte-greffe. Vit plusieurs siècles
POMMIER SAUVAGE	*Malus sylvestris*				6 à 10 m	–		Fl. blanc rosé, fruits jaune voire rouge				–	–	–		Utilisé en porte-greffe parfois
PRUNELLIER	*Prunus spinosa*		–		1 à 4 m	Rapide		Fl. blanches avant les feuilles, fruits bleu noir				–	–	–		Drageonne fortement. Parfois utilisé en porte-greffe
SAULE BLANC	*Salix alba*				15 à 25 m	Rapide		Feuill. gris vert argenté, châtons jaune, graines duveteuses			–	–	–	Sol frais à humide		
SAULE CENDRÉ	*Salix cinerea*		–		3 à 5 m (6 m)	–		Feuill. gris vert argenté, châtons jaune, graines duveteuses			–	–	–	Sol humide		Ainsi que le saule amandier, fragile, à oreillettes, pourpre, roux, des vanniers
SAULE MARSAULT	*Salix caprea*		–		2 à 10 m (15 m)	Rapide		Châtons jaune, graines duveteuses			–	–	–	–		
SAULE POURPRE	*Salix purpurea*				1 à 4m (6 m)	–		Châtons rouge puis jaune. Graines duveteuses. Jeunes rameaux pourpres			–	–	–	–		Plante dioique. Utilisé en restauration de berges
SAULE DES VANNIERS	*Salix viminalis*				3 à 10m	–		Feuillage gris vert argenté sur le dessous. Châtons jaune. Graines duveteuses			–	–	–	Sol frais à humide		Plante dioique, utilisé en phytorémédiation
SORBIER DES OISELEURS	*Sorbus aucuparia*				10 à 20 m	–		Fl. blanches abondantes, baies rouge orangé en grappe abondantes, Feuill. automnal jaune à rouge			–	Baies faiblement toxiques avant maturité	–	–		Très apprécié des oiseaux (d'où l'origine du mot)
SUREAU NOIR	*Sambucus nigra*		–		2 à 10 m (15 m)	–		Fl. blanche abondante et très odorante en ombelles, baies noires				–	–	–		–
TILLEUL À GRANDES FEUILLES	*Tilia platyphyllos*				20 à 35 m	–		Feuill. automnal doré			–	–	–	–		Plus résistant à la sècheresse que le tilleul à petites feuilles
TILLEUL À PETITES FEUILLES	*Tilia cordata*				20 à 30 m	–		Feuill. automnal doré			–	–	–	–		Tolère moins la sècheresse que le tilleul à grandes feuilles
TROÈNE COMMUN	*Ligustrum vulgare*		–		2 à 3 m	–		Fl. blanche et odorante, petites baies noires			–	Baies toxiques.	–	–		–
VIORNE LANTANE	*Viburnum lantana*		–		1 à 3 m	–		Fl. blanche en ombelles, petites baies rouges puis noires bleuâtres			–	Baies légèrement toxiques	–	–		–
VIORNE OBIER	*Viburnum opulus*		–		2 à 4 m	–		Fl. blanche en ombelles, petites baies rouges			–	Baies légèrement toxiques	–	–		–

LISTE DES ESSENCES EN COURS DE NATURALISATION

CERISIER ACIDE / GRIOTTIER	*Prunus cerasus*				3 à 8 m (10 m)	–		Fl. blanche abondante avant la feuillaison, petites griottes rouge, Feuill. automnal jaune orangé				–	–	–		Connaît de nombreuses variétés, largement plantées dans les vergers pour la production fruitière.
CERISIER À GRAPPES	*Prunus padus*				5 à 15 m	–		Fl. blanche abondante en grappes, petites drupes noires luisantes, Feuill. automnal jaune orangé				–	–	–		Drageonne
FRÊNE À FL.	*Fraxinus ornus*		–		7 à 10 m (15 m)	–		Fl. blanche abondante en grappes, Feuill. automnal pourpre		–	–	–	–	–		–
LILAS SAUVAGE	*Syringua vulgaris*		–		4 à 7 m	–		Fl. blanche ou violette très abondante et odorante	–	–	–	–	–	–		Plante très peu présente en milieu naturel connaît de nombreuses variétés horticoles.
MARRONNIER	*Aesculus hippocastanum*				15 à 20 m (30 m)	Rapide		Fl. abondante blanche et rosée		–	–	–	–	–		Arbre d'ornement largement planté en milieu urbain
PIN NOIR	*Pinus nigra*				25 à 35 m	Lente		Cônes pendants	–	–	–	–	–	Sol plutôt sec		Adapté aux situations exposées au vent sauf sur sol argileux. Grande longévité (1000 à 3000 ans)
PIN SYLVESTRE	*Pinus sylvestris*				30 à 40 m	–		Petits cônes	–		–	–	–	Terrain ensoleillé		–
PRUNIER MYROBOLAN	*Prunus cerasifera*		–		3 à 7 m	–		Fl. blanche abondante au printemps. Prunes rose, jaune, violette...				–	–	–		Beaucoup de variétés horticoles. Sert de porte greffe
SORBIER DOMESTIQUE / CORMIER	*Sorbus domestica*				5 à 20 m	Lente		Fl. blanches en bouquet, fruit sous forme de petites poires jaunes, Feuill. automnal doré				–	–	Sol non humide		Longévité (150 à 250 ans)
SYMPHORINE BLANCHE	*Symphoricarpos albus*		–		1 à 3 m	–		Fl. rose, baies globuleuses blanches			–	Fruit légèrement toxique	–	–		Drageonne vigoureusement

Haie taillée
Haie libre
Haie arborée
Sujet isolé

Alignement
Boisement
Arbre têtard
Liane

Arbrisseau (<4m)
Arbuste (4 et 7m)
Arbre (>7m)
Caduc

Persistant
Marcescent
Semi-marcescent
Semi-persistant

Aiguille
Épineux
Plante mellifère
Plante très mellifère

Plante hôtes insectes auxilliaires
Plante comestible pour les animaux sauvages
Comestible

Vent
Embruns
Milieu sec
Milieu humide

AN

III. Nuancier

3.1. Introduction

Le nuancier : un outil d'orientation

Le périmètre du PLUI couvre des secteurs très hétérogènes en termes de paysage urbain, densité bâtie et intégration du bâti dans le paysage.

Les matériaux constituant l'architecture vernaculaire sont très variés et hétérogène, offrant une grande variété de teinte et de couleurs.

Le bâti traditionnel est composé de pan de bois, de briques, de moellons de pierre (calcaire et silex) en façades, mais également de bardages bois et de torchis.

Les couvertures sont également variées en forme et en matériaux : chaume, ardoises ou encore petite tuile plate normande.

Organisation du document et mode d'emploi

Les nuances proposées dans le document sont divisées en trois catégories principales :

- les enduits de revêtement de façade
- les menuiseries, sont compris dans cette catégorie les fenêtres, les volets extérieurs et les portes
- les ferronneries

Le travail de qualité du CAUE 76 a servi de base pour établir le nuancier.

3.2. Les façades

Principes

De manière générale le traitement des enduits des façades doit permettre :

- l'intégration harmonieuse des bâtiments dans le paysage urbain ou naturel en veillant au respect des caractéristiques architecturales
- la préservation de la variété et de l'individualité des bâtiments, notamment dans le tissu urbain
- un choix des techniques et des matériaux mis en oeuvre adapté au type de bâtiment concerné et ses caractéristiques architecturales
- un vecteur de redécouverte d'un savoir-faire traditionnel et de l'artisanat local

<u>Les teintes conseillées pour les enduits sont données comme orientation.</u>

La couleur des enduits est due principalement au choix des composantes et notamment du sable ; il convient donc de choisir des matériaux traditionnels,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412_02-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

AN

comme la chaux blanche et les sables locaux, qui seront naturellement en accord avec les matériaux de construction.

Tons des matériaux locaux



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Les enduits

Construction neuve



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Bâti existant



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

3.3. Les menuiseries : fenêtres & volets

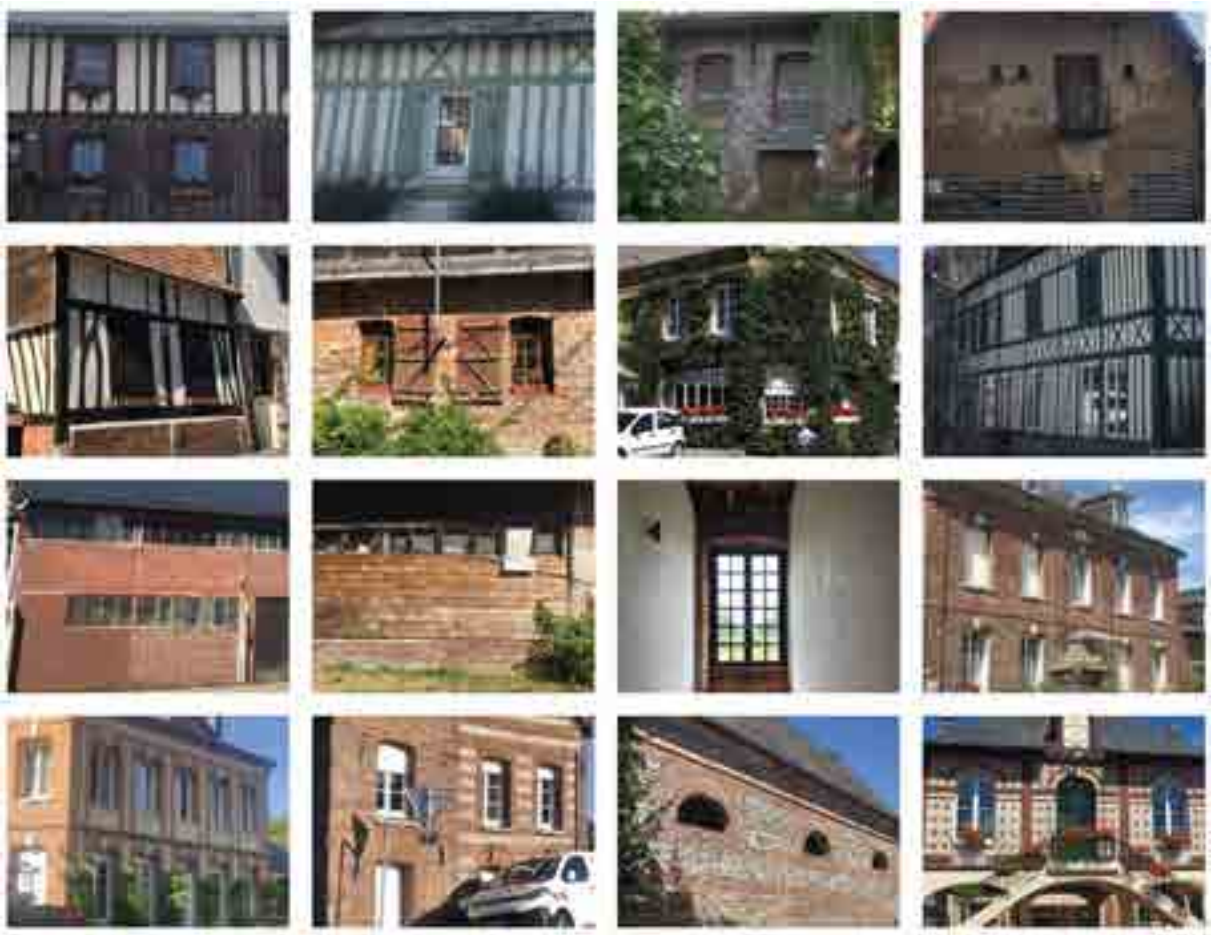
Principes

Les nuances des menuiseries extérieures varient en fonction du secteur et de la typologie architecturale.

De manière générale le traitement des menuiseries extérieures doit permettre, dans les différents secteurs :

- l'intégration harmonieuse par rapport au camaïeu de couleurs des façades concernées
- le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment
- l'insertion harmonieuse du bâtiment dans le paysage urbain ou naturel.

Tons des matériaux locaux



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Fenêtres

Construction neuve



Bâti existant



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

AN

Volets

Construction neuve



Bâti existant



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

3.4. Les portes & les ferronneries

Principes

Les nuances des portes sont souvent traitées en accord avec les menuiseries extérieures ou avec des tons plus foncés et plus soutenus

Les ferronneries varient également beaucoup en fonction des époques et des typologies architecturales et peuvent avoir une couleur soutenue également.

Les principes d'intégration sont les mêmes que ceux des menuiseries :

- l'intégration harmonieuse par rapport au camaïeu de couleurs des façades concernées
- le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment
- l'insertion harmonieuse du bâtiment dans le paysage urbain ou naturel.

Tons des matériaux locaux



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Portes & ferronneries

Construction neuve



Bâti existant



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A2-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Terroir de Caux
Communauté de Communes

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
–
PLUi

5A. ORIENTATIONS D'AMENAGMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE

pièce n° 1 2 3 4 5 A B

DOCUMENT DE TRAVAIL - VERSION POUR ARRET - DECEMBRE 2024



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet le 20/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Préambule

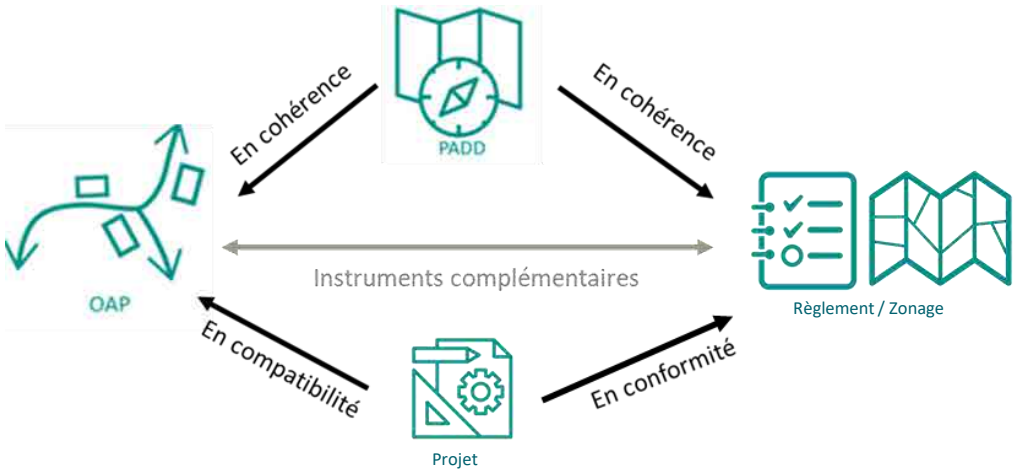
Qu'est-ce qu'une OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques ont pour vocation, dans le respect des orientations définies dans le PADD, de définir **des principes qui s'appliqueront sur l'ensemble du territoire.**

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire communautaire. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques.

Les projets s'efforceront de démontrer **leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux** ici développés. Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

Depuis la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, les OAP doivent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques : il s'agit de traduire de façon opérationnelle les objectifs de la Trame Verte et Bleue, notamment dans les zones urbaines ou à urbaniser.



Pourquoi une OAP Trame Verte et Bleue (TVB) à Terroir de Caux ?

La TVB représente l'armature naturelle du territoire constituée de continuités écologiques marquées par des espaces naturels et agricoles, du patrimoine végétal en ville, des cours d'eau et des zones humides. La présente OAP traite des composantes de la Trame Verte et Bleue.

La TVB constitue un outil de préservation et de valorisation de la biodiversité visant à favoriser la fonctionnalité des milieux naturels et le déplacement des espèces dans une optique durable.

En réponse au PADD, la présente OAP décline de nouvelles dispositions pour répondre aux deux grands objectifs en lien avec la Trame Verte et Bleue :

OBJECTIF 1 : Renforcer les composantes de la Trame Verte et Bleue du territoire

OBJECTIF 2 : Assurer la résilience écologique et climatique des milieux urbanisés

Organisation de l'OAP par thématique

Rappel règlement (renvoi à une disposition inscrite au règlement)

Prescription avec un rapport de compatibilité

Recommandations pour les porteurs de projets

Terroir de Caux
Communauté de Communes

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-03_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception [illegible] 17/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

La Trame Verte et Bleue – Les références au PADD

OBJECTIF 1 – Renforcer les composantes de la Trame Verte et Bleue du territoire

A. TRAME VERTE

- **Disposition 1 :** Protéger le patrimoine végétal, vecteur de qualité paysagère et lieu de vie des espèces : vergers, bosquets, arbres remarquables
- **Disposition 2 :** Renforcer et compléter la trame bocagère du territoire
- **Disposition 3 :** Préserver et restaurer les haies d'intérêt paysager
- **Disposition 4 :** Préserver et renouveler les haies d'intérêt hydraulique pour limiter les phénomènes de ruissellement et d'inondations
- **Disposition 5 :** Préserver les réservoirs de biodiversité en favorisant les lisières qualitatives
- **Disposition 6 :** Recréer l'esprit des clos-masures
- **Disposition 7 :** Favoriser la création de passage pour la faune

B. TRAME BLEUE

- **Disposition 8 :** Préserver et restaurer les continuités écologiques aquatiques du territoire et renforcer la qualité de la ripisylve
- **Disposition 9 :** Créer et valoriser les mares et plans d'eau
- **Disposition 10 :** Préserver et restaurer les zones humides du territoire

C. MILIEUX CALCICOLES

- **Disposition 11 :** Préserver les milieux naturels ouverts et les pelouses sèches calcicoles

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 18/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

La Trame Verte et Bleue – Les références au PADD

OBJECTIF 2 – Assurer la résilience écologique et climatique des milieux urbanisés

A. INTERFACE ENTRE ESPACE BATI ET ESPACE AGRICOLE OU NATUREL

- **Disposition 12 :** Traiter les interfaces entre les espaces bâtis et les espaces agricoles ou naturels de manière à préserver les continuités écologiques entre ces espaces

B. BIODIVERSITÉ URBAINE

- **Disposition 13 :** Développer la biodiversité dans les villes, villages et hameaux
- **Disposition 14 :** Privilégier la végétalisation des clôtures
- **Disposition 15 :** Promouvoir une gestion des eaux pluviales

C. TRAME NOIRE

- **Disposition 16 :** Limiter les incidences de la lumière artificielle sur la faune nocturne

D. TRAME BRUNE

- **Disposition 17 :** Désimperméabiliser, perméabiliser et végétaliser les sols

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200067254-20241217-202412171-DE
Accusé certifié exécutoire
Publié le : 19/12/2024
Pour le maire et par délégation



OBJECTIF 1

Renforcer les composantes de la Trame Verte et Bleue du territoire

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet le 17/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Disposition 1 : Protéger le patrimoine végétal, vecteur de qualité paysagère et lieu de vie des espèces : vergers, bosquets, arbres remarquables

Le patrimoine arboré identifié au règlement graphique est protégé au titre de la Loi Paysage et sa suppression est soumise à déclaration préalable. La séquence **Eviter, Réduire, Compenser (ERC)** doit être appliquée afin de limiter au mieux les impacts sur les éléments de biodiversité auquel cas, ils devront être compensés.

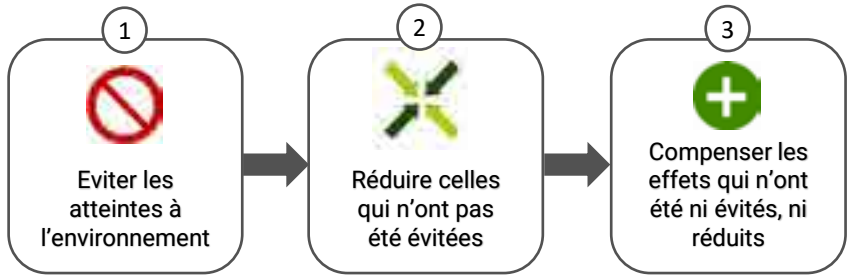
Les **vergers et parcs arborés** identifiés au titre de l'article L151-23, supports de la biodiversité locale et du paysage, doivent être préservés et valorisés sur le territoire. Ces éléments sont identifiés au règlement graphique auquel le lecteur peut se reporter.

- Interdiction de détruire ces éléments naturels protégés,
- En cas d'abattage pour raison sanitaire ou de sécurité, compensation à hauteur de ce qui a été détruit (1 sujet pour 1 sujet)
- Aucune construction principale à moins de 15m d'un alignement d'arbres ou d'un ensemble boisé protégé.

Recommandations

- Il est recommandé de maintenir une **bande non constructible aux abords des arbres de haute tige**.

La démarche ERC :



Prescriptions

- Toute **intervention sur le patrimoine arboré identifié** au règlement graphique sera soumise à une déclaration préalable.
- **Aucune construction ne devra être implantée à moins de 5m** d'un alignement d'arbres, d'un ensemble boisé ou d'un linéaire arboré.
- Toute **occupation ou intervention qui dénaturerait le site est interdite**. Sont proscrits les coupes ou abattages des arbres, sauf :
  - les coupes nécessaires à l'entretien des plantations,
  - les coupes et abattages sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques pour la sécurité publique (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts…),
  - les coupes et abattages nécessaires à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général (définis à l'article L102-1 du Code de l'urbanisme).
- Les **plantations supprimées doivent être remplacées** :
  - sur place ou en continuité,
  - et par des plantations, qui à l'âge adulte, restitueront, voire amélioreront l'intérêt des plantations supprimées.



Schéma d'application de la séquence ERC
Source : https://www.notre-environnement.gouv.fr

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet le 17/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

A. TRAME VERTE

Proposition 2 : Renforcer et compléter la trame bocagère du territoire

La **haie** présente de nombreux atouts, tant en milieu urbain que rural : régulation du climat local, préservation de la biodiversité, renforcement de la trame verte, caractérisation des lieux et lutte contre la banalisation des paysages, stabilisation des berges, protection des sols, régulation du régime des eaux, absorption des éléments minéraux... Pour ces nombreuses qualités, les haies constituent un patrimoine vivant à préserver par un entretien adapté et à renouveler par de nouvelles plantations.

Les mesures contenues dans l'OAP ne concernent pas les haies soumises aux haies déclarées à la PAC.

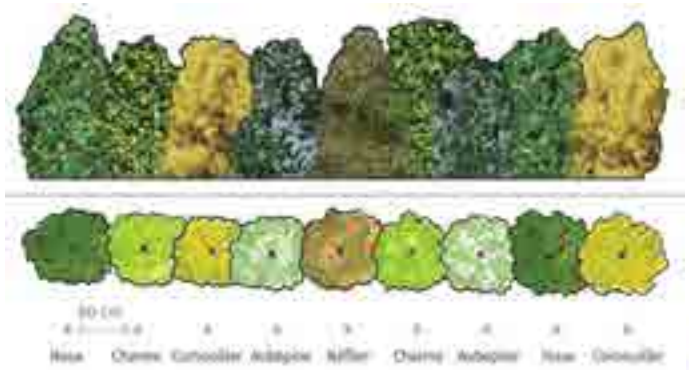
- En cas d'abattage pour raison sanitaire ou de sécurité, compensation à hauteur de ce qui a été détruit (1 sujet pour 1 sujet)
- Planter des essences locales, adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire et proscrire les espèces exotiques envahissantes

Prescriptions

- Les haies doivent être plantées avec un **recul minimal de 50 cm** par rapport à la voie publique. En fonction des essences le recul peut s'étendre jusqu'à 2m.
- Dans le cas de suppression de haies, des **compensations** de replantation doivent avoir lieu, en respectant l'intérêt de la haie affectée (hydraulique, paysager, brise-vent…).
- Les **coupes à blanc** sont interdites, sauf dans le cadre d'une intervention programmée de valorisation énergétique (filière identifiée, plan de gestion des haies…).

Recommandations

- S'inscrire en **continuité des linéaires existants** pour favoriser un maillage dense et continu et renforcer le rôle de corridor écologique de la haie.
- **Renouveler les végétaux** au sein des haies existantes.
- La période d'entretien des haies s'étend de septembre à février, en dehors des périodes de reproductions des oiseaux.
- Il est préférable de planter les haies sur des **bandes enherbées** afin d'assurer une pérennité à la haie, freiner les ruissellements et favoriser la biodiversité.
- Il est préférable de planter des **haies multi stratifiées.**
- Les **plantations** devront être, dans la mesure du possible, réalisées entre novembre et mars (hors période de gel).
- La plantation **d'arbres aux systèmes racinaires** important, tel que le peuplier, est déconseillée à proximité des infrastructures (route, chemin, maison).
- **Limiter la plantation de végétaux persistants**, notamment horticoles. Même caduque, une haie bien entretenue offrira rapidement une opacité suffisante pour préserver l'intimité de la parcelle, tout en offrant des variations saisonnières intéressantes. Lorsque l'usage de végétaux persistants ne peut être évité, les essences locales sont à privilégier : l'if, le houx, le buis… Des essences marcescentes (charme, hêtre) ou semi-persistantes (troène) peuvent également être utilisées.



Exemple d'une haie libre
Source : CAUE 76



Aménagements végétalisés multistrates
Source : Eurométropole de Strasbourg

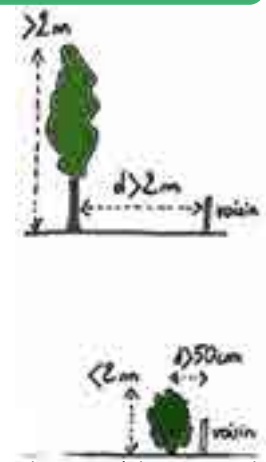


Schéma des distances réglementaires de plantation
Source : CAUE 76

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet le 17/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Les haies hydrauliques

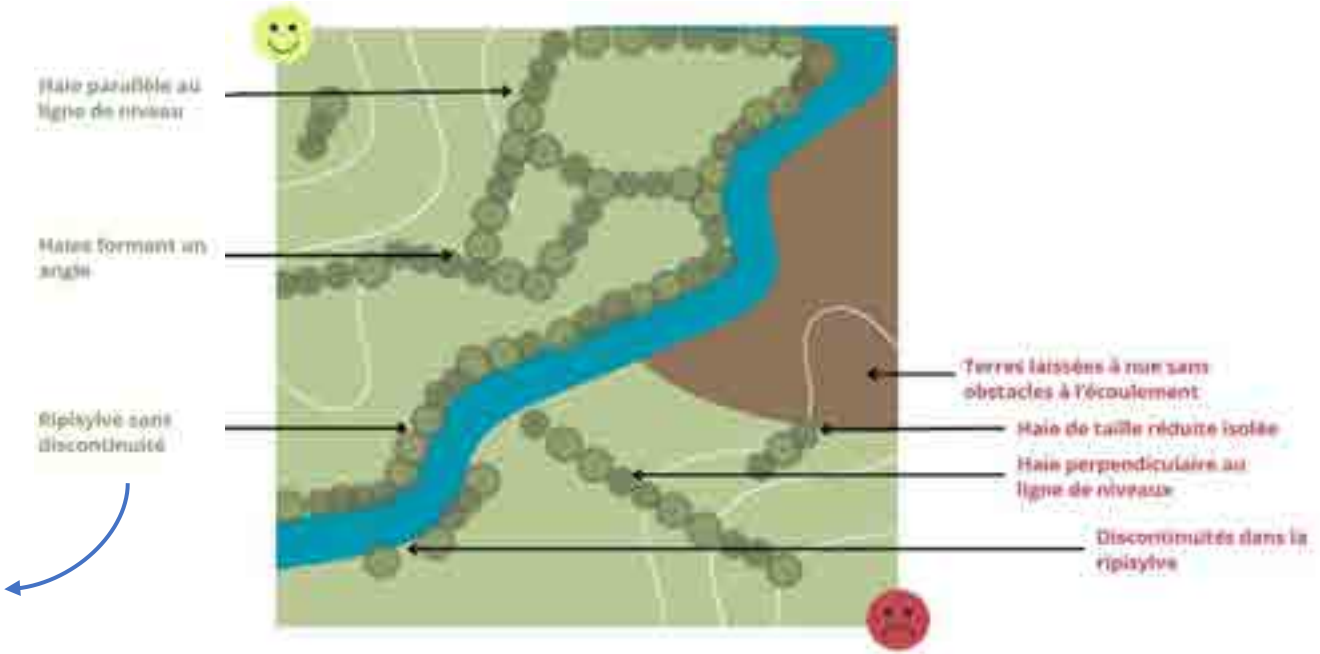
Les haies présentent diverses fonctionnalités : écologiques, hydrauliques, paysagères. Une même haie, en fonction de sa localisation, de son orientation, de sa densité peut recouvrir plusieurs fonctionnalités.

L'enjeu hydraulique d'un linéaire bocager est évalué selon :

- sa situation dans la topographie : si un linéaire se situe sur un plateau il aura moins d'enjeu qu'un linéaire situé sur un versant où la sensibilité à l'érosion est plus forte.
- son orientation par rapport à la pente : un linéaire orienté en travers de la pente aura un meilleur pouvoir anti-érosif qu'un linéaire orienté dans le sens de la pente.
- la densité de la haie : plus une haie est dense et diversifiée dans ses strates et plus son enjeu hydraulique est important
- sa situation par rapport aux milieux humides et aquatiques : les linéaires bordant un cours d'eau, un fossé, une mare, où ceux situés au sein d'une zone humide ont un enjeu hydraulique plus important (rôle épurateur accru, maintien des berges, etc.).



Haies jouant un rôle hydraulique sur Terroir de Caux
Source : GAMA Environnement



Distinction entre des haies jouant un rôle hydraulique et des haies n'ayant pas cette vocation
Source : GAMA Environnement

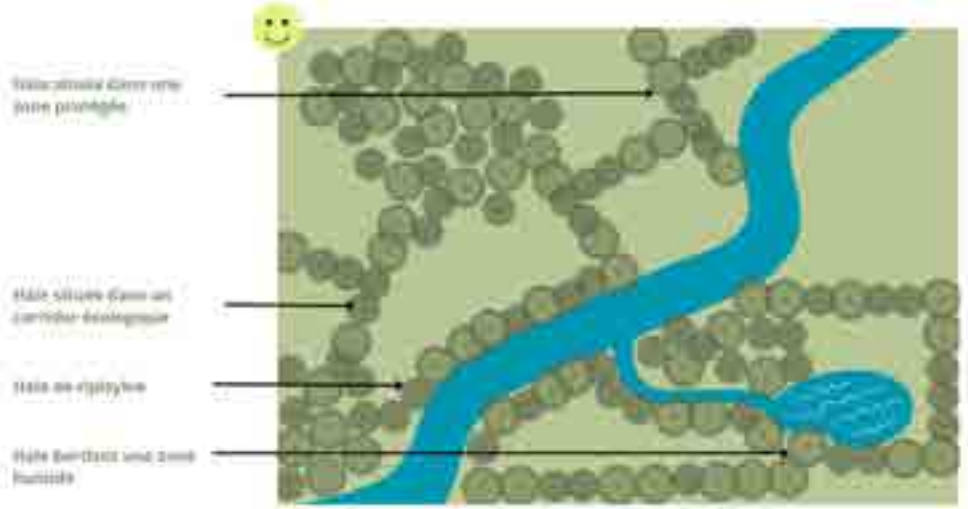
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet le 17/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

A. TRAME VERTE

Les haies écologiques

L'enjeu écologique d'un linéaire bocager est évalué selon :

- son rôle en tant que corridor et/ou réservoir de biodiversité : un linéaire déconnecté et loin de tout autre linéaire ou boisement sera peu attractif pour la biodiversité.
- la densité de la haie : plus une haie est dense et diversifiée dans ses strates et plus elle offre de refuges pour la faune.
- sa situation par rapport aux milieux aquatiques : un linéaire en bordure d'un cours d'eau représente un corridor intéressant pour les espèces (trame vert et bleue). Par ailleurs de nombreuses espèces aquatiques bénéficient du refuge offert par le réseau racinaire d'une haie dans l'eau (poissons, insectes aquatiques, etc.).

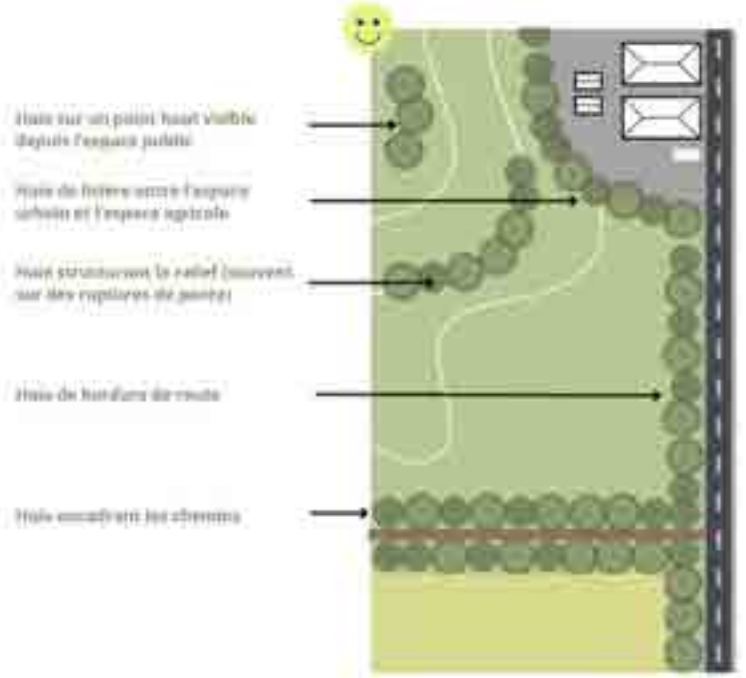


Les fonctionnalités d'une haie écologique
Source : GAMA Environnement

Les haies paysagères

L'enjeu paysager d'un linéaire bocager est évalué selon :

- Sa densité : une haie dense et de taille importante représente un écran végétal opaque et a un enjeu paysager plus important qu'une haie arbustive peu dense.
- L'espace qu'il borde : les haies et alignements d'arbres en bordure de voirie, de bâtiments et de milieux aquatiques sont les plus structurantes et importantes d'un point de vue paysager.



Les fonctionnalités d'une haie paysagère
Source : GAMA Environnement

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet le 17/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Disposition 3 : Préserver et restaurer les haies d'intérêt paysager

Le bocage est indissociable de l'image que renvoie le territoire. La haie est donc un élément identitaire du territoire de par son rôle paysager.

Prescriptions

Dans le cas de la plantation de **nouvelles haies en compensation de haies d'intérêt paysager** (sur une ligne de crête, en bord de route, en interface entre deux espaces aux vocations différentes), elles seront positionnées en répondant à au moins l'un des critères suivants, pour promouvoir le rôle paysager du bocage :

- Sur des lignes de force du paysage : lignes de crêtes et lignes d'horizons,
- Sur un versant exposé aux vues,
- En accompagnement d'une construction isolée,
- Autour de bâtisses imposantes (hangar, immeubles…),
- A l'interface entre zone bâtie et espace agricole ou naturel,
- Au sein des zones à urbaniser en tant qu'éléments structurant de l'espace public et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage.

Recommandations

- Favoriser la **qualité paysagère intrinsèque de la haie** par un mode de plantation (espacement, rythme…) et un choix d'essences permettant de retrouver la physionomie originelle de la haie arrachée (nombre de strates, largeur, continuité…),
- En **présence de réseaux aériens, de lignes électriques ou téléphoniques et le long des routes départementales,** privilégier les strates basses.

La **haie brise-vent**, historique dans le Pays de Caux :
Composée d'arbustes et d'arbres plantés sur un ou deux rangs, la haie brise vent est structurée en plusieurs strates de végétation : une strate arbustive dite de « bourrage » (composée d'arbustes, de petits arbres et de cépées) et une strate d'arbres de haut jet.
En Seine-Maritime, la haie brise-vent est particulièrement intéressante et très présente dans le Pays de Caux, où elle protège les villages et les fermes des vents dominants. La haie brise-vent produit également de nombreuses ressources utiles, tant à la faune locale (fleurs, fruits, abris…) qu'aux hommes (bois d'œuvre et/ou bois de chauffage).



Vieille haie brise-vent (silhouette irrégulière dominée par des arbres d'essences variées)
Source : CAUE 76



Schéma des différents types de haies
Source : Conseil Départemental du Calvados

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet le 17/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

A. TRAME VERTE

Disposition 4 : Préserver et restaurer les haies d'intérêt hydraulique pour limiter les phénomènes de ruissellement et d'inondations

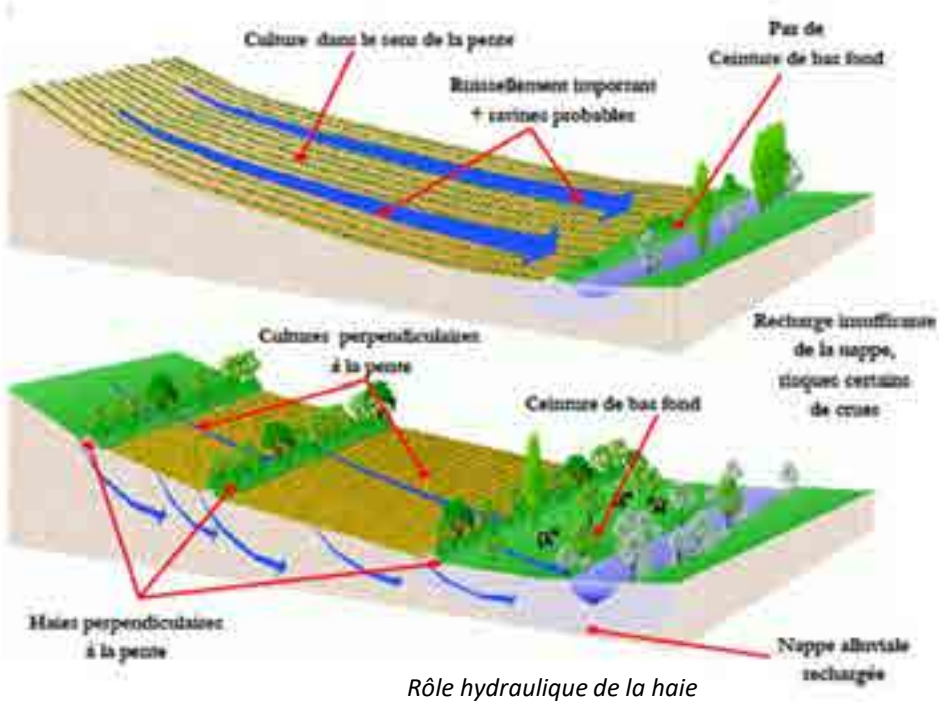
Le bocage joue à plus d'un titre un rôle central dans la gestion de l'eau à Terroir de Caux : limitation du ruissellement et des effets associés (érosion, transferts de polluants vers les eaux de surface, les eaux littorales…), stabilisation des berges, régulation des débits et gestion du risque d'inondation...

Le territoire est couvert par deux Plans de Prévention des Risques Inondations (PPRI) : le PPRI de la Scie et le PPRI de la Saâne et de la Vienne. Ils cartographient les axes de ruissellement, auxquels il est possible de se référer. Le PPRI de la Scie appuie le rôle que joue les haies et mentionne que « le renouvellement des plantations, des boisements et des cultures sera réalisé de manière à limiter l'accélération des ruissellements et à retenir les eaux en amont. Les haies et talus seront maintenus ».

Plantations d'alignement et talus à conserver ou à créer, repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Prescriptions

- En cas de **suppression d'une haie identifiée comme pouvant jouer un rôle hydraulique**, un linéaire de même valeur environnementale doit être reconstitué en positionnant les haies parallèlement aux courbes de niveaux :
  - Sur talus,
  - En rupture de pente,
  - Sur un axe de ruissellement (si pré-identifié),
  - A l'aval immédiat d'une parcelle en culture (plus sensible au ruissellement et à l'érosion),
  - En employant une diversité de strates et d'essences locales bocagères.
- Si la **haie est sur billon** (petites élévations de terres) **ou talus,** la compensation devra également intégrer ces éléments. En cas de création d'une ouverture sur une parcelle délimitée par une haie identifiée :
  - Justifier la nécessité d'accès à la parcelle,
  - Le pétitionnaire doit démontrer que l'ouverture n'amplifiera pas le ruissellement.



Rôle hydraulique de la haie
Source : promhaies.net

L'eau ruisselle lorsque sa vitesse d'arrivée sur le sol est supérieure à la vitesse d'infiltration.

Comment limiter le ruissellement ?

- Mettre en place des mesures hydrauliques (créer des mares et des talus plantés, éviter les chemins dans le sens de la pente, planter des bandes enherbées…)
- Adapter les pratiques agricoles (non labour, paillage, non déchaumage, cultures intermédiaires, sens du travail du sol, décompactage, rotation de cultures, taille et répartition des parcelles...)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet le 17/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Disposition 5 : Préserver les réservoirs de biodiversité en favorisant les lisières boisées qualitatives

La lisière, espace bordant le massif boisé, est une zone d'équilibre qui a besoin d'être préservée pour subsister. La **lisière constitue une zone de transition écologique pour la faune et la flore entre deux écosystèmes** avec un effet globalement positif sur la biodiversité.

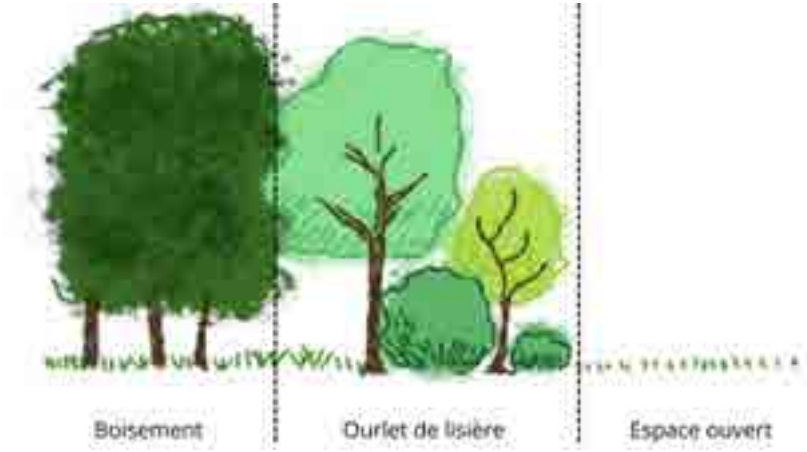
- Aucune construction principale ou bâtiment agricole ou autre, à moins de 15 m d'un alignement d'arbres ou d'un ensemble boisé protégé au titre de l'article L,151-23 du Code de l'Urbanisme,
- En cas d'abattage pour raison sanitaire ou de sécurité, compensation à hauteur de ce qui a été détruit (1 sujet pour 1 sujet),
- Les essences exotiques, invasives ou exogènes sont interdites. En ce sens, une liste des espèces recommandées est annexée au PLUi.

Prescriptions

- Dans les lisières, et à proximité, il convient de soigner l'interface entre le boisement et les espaces naturels ou agricoles en proposant des transitions paysagères qualitatives :
  - Créer une **zone tampon naturelle intermédiaire** (favoriser la biodiversité et aider à la gestion incendie),
  - **Adapter les clôtures** (passage à faune, cf. ci-après),
  - **Limiter l'artificialisation des sols** (voies perméables…)
- Il sera recherché au maximum **la connexion des espaces verts entre eux**, qu'ils soient existants ou nouveaux.
- Les **chemins ruraux** existants devront être entretenus et/ou restaurés. De nouveaux chemins ruraux pourront être créés lorsqu'un intérêt écologique est présent, ou, en vu de la connexion de chemins de promenade et de randonnée.

Recommandations

- Les **végétaux abattus dans les boisements ou les lisières** seront au maximum, compensés par la plantation de nouveaux végétaux.
- La mise en place de **cheminements doux** en lisière est recommandée.



Composition typique des ourlets de lisière
Source : GAMA Environnement, d'après le PLUi Fécamp Caux Littoral agglomération



Exemple d'ourlet de lisière sur le territoire Terroir de Caux
Source : GAMA Environnement

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet le 17/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Disposition 6 : Récréer l'esprit des clos-masures

Bien qu'assez préservé, le paysage bocager change. Les **clos masures** sont des éléments identitaires du territoire de Terroir de Caux, aux fonctions multiples (gestion des eaux pluviales, pédagogie, paysage traditionnel…) qu'il faut préserver et recréer.

- Les talus identifiés dans le règlement graphique sont protégés. Aucun talus ne pourra être recouvert de matériaux ou couvertures imperméables et/ou synthétiques,
- En cas d'abattage d'arbres ou de destruction de talus, pour raison sanitaire ou de sécurité, compensation à hauteur de ce qui a été détruit (1 sujet pour 1 sujet, 1m linéaire pour un 1m linéaire),
- Aucune construction principale à moins de 15m d'un alignement d'arbres ou d'un ensemble boisé protégé.

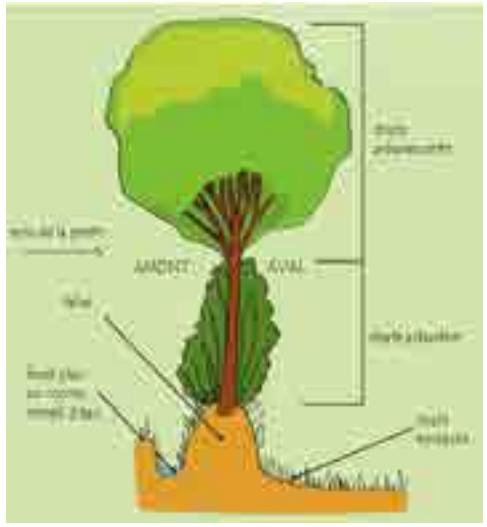


Schéma d'un fossé et d'une haie plantée sur un talus
Source : SAGE Layon Aubance

Pour **recréer un talus planté**, plusieurs paramètres sont à prendre en compte comme les dimensions ou l'emplacement. Généralement implanté en limite de parcelle, son positionnement doit tenir compte de 3 aspects :

- le sens de ruissellement de l'eau (veiller à ce que le talus ne modifie pas le sens d'écoulement naturel, ni n'oriente les eaux vers les constructions),
- le rapport au bâti (conserver un recul minimal de 5m par rapport aux bâtiments),
- la réglementation en vigueur.

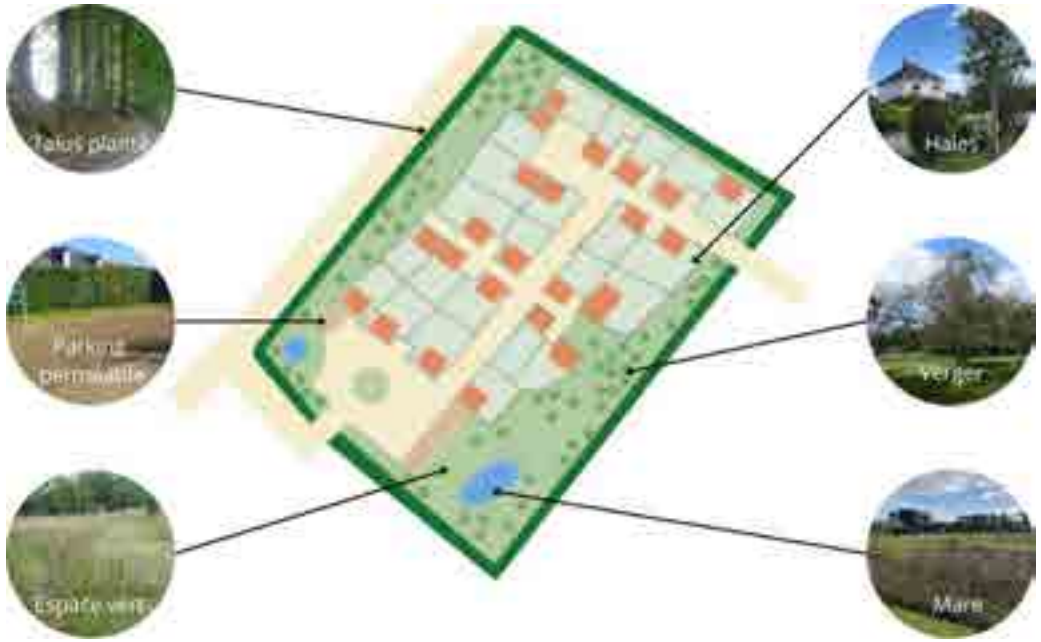
Lors de la mise en forme du talus, il faut compacter suffisamment la terre sans tasser de façon excessive. La stabilité des pentes dépend des végétaux ensemencés. Le talus ne doit pas être recouvert de géotextile car cela entrainerait la perte de son intérêt biologique.

Prescriptions

Les **clos masures existants seront protégés et préservés**.

Recommandations

- Il est recommandé, dans la mesure du possible, de **recréer l'esprit des clos masures** dans les nouveaux aménagements (création de talus plantés, plantation de haies, création de mares,…).
- Les **talus non-identifiés** au règlement graphique, devront, dans la mesure du possible, être compensés en cas de destruction.



Exemple d'aménagement de lotissement dans l'esprit des clos masures
Source : GAMA Environnement

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet le 17/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Disposition 7 : Favoriser la création de passages pour la faune

En termes de **maintien et de restauration des continuités écologiques**, c'est-à-dire de transparence de l'infrastructure pour la faune, les passages à faune sont la principale mesure de défragmentation de l'espace. Un passage à faune n'est autre qu'un ouvrage construit ou aménagé pour reconnecter les milieux qui ont été séparés par les aménagements humains.

- Toute clôture doit prévoir l'insertion au niveau du sol d'au moins un passage pour la petite faune sauvage.
- Les clôtures en limite de zones agricoles ou naturelles doivent obligatoirement être perméables et laisser des possibilités de passage pour la petite faune sauvage. L'emploi de matériaux opaques pour ces clôtures est interdit.
- En cas de grillage implanté en limite de zones agricoles et naturelles, celui-ci doit être à mailles larges (minimum 10x10cm) et doublé d'une végétalisation.

Recommandations

- Mettre en place des **passages adaptés** aux différentes espèces, leur permettant de traverser en toute sécurité les infrastructures fragmentant les continuités.

Quelques exemples de passages à faune :

- Les Crapauducs : un tunnel permettant aux amphibiens et aux petits animaux de traverser sous les routes.
- Les passages à hérisson : une ouverture dans les clôtures permettant à la petite faune, tels que les hérissons, de circuler.
- Les Ecuroducs : une corde tendue entre deux grands arbres, permettant aux écureuils de passer au dessus d'une route.



(1) Crapauducs, (2) Passage à hérissons, (3) Ecuroducs

Sources : (1) Batiweb.com en haut et aquaportail.com en bas, (2) GMN, (3) Julien Heyligen,

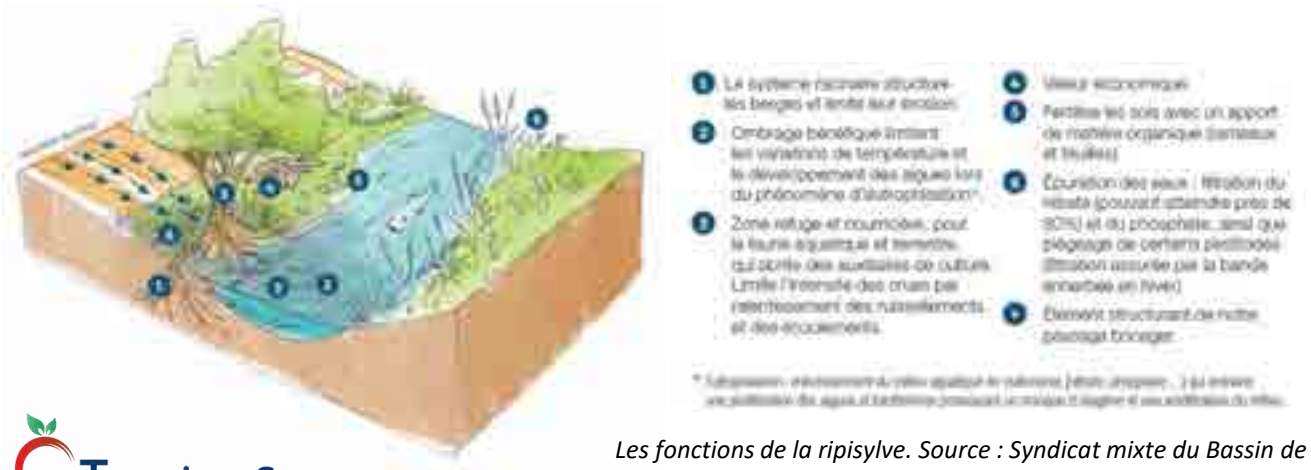
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet le [illegible]
Pour l'autorité compétente par délégation

Disposition 8 : Préserver et restaurer les continuités écologiques aquatiques du territoire et renforcer la qualité des berges et de la ripisylve

Les cours d'eau jouent un rôle primordial : tampon de crue, soutien d'étiage, épuration, infiltration en profondeur. Un cours d'eau naturel en bon état remplit automatiquement un ensemble de fonctions indispensables au cycle naturel de l'eau, leur bon état écologique participe donc pleinement à l'atteinte du bon état de la ressource en eau. Les travaux sur les cours d'eau sont soumis à la règlementation s'appliquant de la DDTM et de la Police de l'eau.

La **ripisylve constitue un écosystème particulier** comprenant l'ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau. La notion de rive désigne le bord du lit mineur du cours d'eau, non submergé à l'étiage, sur une largeur de quelques mètres à quelques dizaines de mètres. Ces espaces jouent un rôle de réservoir biologique et un rôle épurateur, en minimisant les pollutions diffuses susceptibles d'atteindre directement l'eau de surface.

- Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 5m des berges d'un cours d'eau.



Les fonctions de la ripisylve. Source : Syndicat mixte du Bassin de l'Isle

Prescriptions

- Conserver le **profil naturel des berges** (pas d'artificialisation, de remblais…)
- Permettre l'aménagement et la restauration des fonctionnalités écologiques d'un cours d'eau (y compris sur des ouvrages classés) afin de ne pas entraver les projets de restauration des continuités écologiques
- Limiter l'érosion des berges et les fortes pentes
- La **ripisylve** doit être protégée et maintenue.
- En cas de destruction de la ripisylve, la replanter avec des **essences locales, adaptées aux conditions pédoclimatiques** du milieu.
- Le tracé du cours d'eau ne doit pas être modifié en cas de bon état hydromorphologique

Recommandations

- Gérer les cours d'eau et la ripisylve, dans la mesure du possible, de façon **écologique**.
- Les **zones de friche à proximité des cours d'eau** peuvent être privilégiées pour renforcer la trame verte et bleue, proposer la mise en valeur des cours d'eau et la requalification naturelle de leurs abords et, le cas échéant, renaturer le cours d'eau.
- Les **ripisylves** seront reconstituées préférentiellement avec un recul d'au moins 1m par rapport au lit mineur du cours d'eau. Elles veilleront à être composées d'au moins deux strates d'essences locales.
- Il est encouragé **l'aménagement d'abreuvoirs pour le bétail** le long du cours d'eau afin de limiter le piétinement des berges.
- Il est recommandé de mettre en place un entretien décennale des arbres têtards de vallée

En cas de demandes particulières, les Syndicats Mixte de Bassin Versants peuvent être contactés.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet le 17/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Disposition 9 : Créer et valoriser les mares et plans d'eau

Les **mares** sont communément définies comme de petites étendues d'eau dormante, alimentées par la pluie et le ruissellement. Créées par l'homme, elles sont de faible profondeur (moins de 2 mètres) et peuvent se retrouver temporairement à sec. Les mares ont un rôle hydraulique, culturel, éducatif, économique, sociale et sont importantes pour la préservation de la biodiversité. La restauration des mares existantes et la création de nouvelles mares, dans le respect du contexte environnemental et sanitaire, est encouragée. Le **PRAM** et les **Syndicats Mixte de Bassin Versants** sont les acteurs privilégiés à contacter.

L'étang est une étendue d'eau douce stagnante qui peut se définir comme un lac peu profond. Certains étangs peuvent avoir un impact négatif sur l'environnement (connexion avec la nappe, avec le cours d'eau, réchauffement et eutrophisation…) En fonction des enjeux hydro écologiques, les étangs peuvent être restaurer ou supprimer.

- Tout comblement est interdit.
- Toute construction est interdite dans un périmètre de 5m depuis la limite extérieure des berges.
- Dans ce périmètre de 5m, une bande végétalisée devra être maintenue et accompagnée de haies, bosquets ou autre végétation existante.
- Les berges devront être maintenues en pente douce pour favoriser la présence d'une végétation étagée.
- Toute plantation ou introduction d'espèces exotiques envahissantes est interdite.

Prescriptions

- Les **plans d'eau et les mares identifiées** au règlement graphique sont protégés.
- Toute **occupation ou intervention qui dénaturerait le site est interdite**, et toute intervention est soumis à une déclaration préalable.
- La **compensation d'impact** sur les milieux aquatiques est obligatoire.
- Conserver la **connexion écologique** entre les différentes mares et les plans d'eau pour limiter l'isolement de ces milieux aquatiques.
- **L'empoissonnement** est proscrit.

Entretenir l'existant, ce qu'il faut faire et éviter :

Selon les conditions du milieu, un curage est réalisé :
- tous les 15 à 20 ans,
- à l'automne.

Il s'agit d'une forte perturbation du milieu :
- conserver un secteur non curé pour permettre le réensemencement naturel,
- laisser les boues extraites à proximité pendant 1 semaine pour permettre aux larves et petits animaux de rejoindre l'eau. (Les boues peuvent ensuite être utilisée comme épandage.)

La mare doit conserver :
- une profondeur d'au moins 1m20 pour se prémunir du gel,
- un profil irrégulier du fond pour multiplier les micro-habitats,
- une couche argileuse au fond pour l'étanchéité.

L'entretien courant de la mare et de ses abords s'inscrit dans une logique de gestion écologique. Réaliser régulièrement des interventions simples et peu coûteuses, limitent les interventions plus lourdes et plus onéreuses comme le curage.

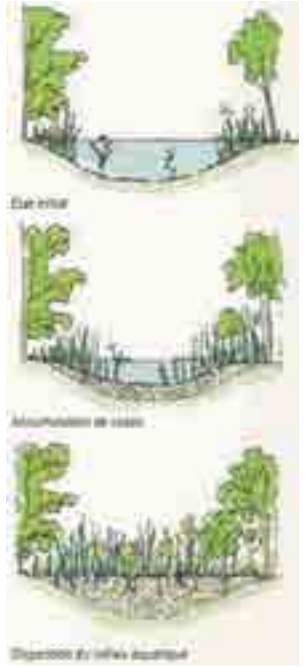


Schéma illustrant le phénomène d'atterrissement naturel d'une mare
Source : CAUE 76



Mare sécurisée par une barrière à Longueil
Source : Terroir de Caux Tourisme

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet le [illegible]
Pour l'autorité compétente par délégation

sposition 10 : Préserver et restaurer les zones humides du territoire

Les **zones humides sont des éléments qui participent à la biodiversité** du territoire. Elles sont protégées au titre du Code de l'Environnement (article L.211-1). En complément, les réalisations d'installations, ouvrages, travaux ou activités, qui peuvent avoir un effet sur la ressource en eau ou les écosystèmes aquatiques, sont soumises à autorisation ou déclaration administrative préalable. On peut regrouper les zones humides en trois grandes catégories :

- **Les zones humides côtières** (marais côtiers, vasières et prés salés, estuaires…) ;
- **Les zones humides liées aux eaux courantes** (berges rivières, prairies inondables ou humides, annexes hydrauliques) ;
- **Les zones humides liées aux eaux stagnantes** (marais, tourbières, étangs et mares, berges des lacs…).

L'objectif est de protéger les zones humides de par les multiples fonctionnalités qu'elles offrent :



Les différents services rendus par les zones humides
Source : Syndicat Mixte des Bassins Versants Saâne, Vienne, Scie

- Tout projet portant atteinte, dégradant ou détruisant, le caractère naturel ou humide de la zone reportée au règlement graphique est interdit.
- L'assèchement, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides est interdit.
- En cas d'atteinte portée à une zone humide, le pétitionnaire devra démontrer de l'impossibilité d'un projet évitant cette atteinte.
- La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SDAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Prescriptions

- Lorsque les zones humides sont identifiées, elles seront autant que possible **intégrées dans les continuités écologiques existantes et les espaces naturels** des projets d'aménagement.
- Les futures opérations d'aménagement devront **intégrer au mieux les sensibilités et les fonctionnalités des milieux humides situés à proximité**.
- Mise en place des **mesures de compensation** en cas d'impact de la zone humide.
- **Les Zones Naturelles d'Expansion de Crues (ZNEC) devront être conservées**.

Recommandations

- Il est recommandé de maintenir au maximum le **profil naturel des abords de la zone humide**.
- Des aménagements, respectant la **fonctionnalité écologique du milieu**, peuvent être créés afin de valoriser la zone humide, tout en préservant des **zones de calme pour la faune**.

Le Syndicat Mixte des Bassins Versants Saâne, Vienne, Scie, a réalisé un plan de gestion des rivières et zones humides sur la Vienne. Deux autres plans de gestion seront prochainement réalisés pour la Saâne et la Scie. Les plans de gestion définissent l'espace de bon fonctionnement à laisser au cours d'eau mais aussi les opérations d'entretien et de restauration de ces espaces.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 17/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

C. Milieux calcicoles

Disposition 11 : Préserver les milieux naturels ouverts et les pelouses sèches calcicoles

Les **coteaux et pelouses calcaires** figurent parmi les milieux naturels les plus **emblématiques de Normandie.** Reconnus pour leur **grand intérêt écologique**, ils accueillent une faune et une flore remarquables, souvent rares et menacées. **Autrefois pâturés**, la plupart des coteaux et pelouses sont **désormais abandonnés**, à l'exception de certains secteurs normands où l'élevage est encore bien présent. Outre leur patrimoine naturel, les coteaux et pelouses calcaires sont des **éléments qui structurent le paysage de la Normandie**. Leur préservation dépend du maintien du **caractère ouvert** de ces secteurs.

Sans entretien, les pelouses des coteaux sont peu à peu colonisées par les broussailles et les arbustes. En petite quantité, ces bosquets offrent des habitats favorables au développement de certaines espèces, comme les insectes, les oiseaux ou les reptiles. En revanche, lorsqu'ils colonisent toutes les pelouses, les arbres et arbustes provoquent la disparition de nombreuses fleurs et insectes. Souvent à l'abandon, ces pelouses nécessitent une gestion adaptée aux particularités de chaque site, pour rester dans un bon état de conservation. Différentes méthodes existent : la gestion peut se faire par **éco-pâturage**, mais aussi par **fauche tardive** ou **débroussaillage**… le but étant d'aboutir au **maintien écologique de ces milieux**, sur la base d'un plan d'actions bien réfléchi en amont.

Pour découvrir les nombreuses actions réalisées en faveur de la nature et des coteaux calcicoles, vous pouvez contacter les Conservatoires d'espaces naturels de Normandie.

Prescriptions

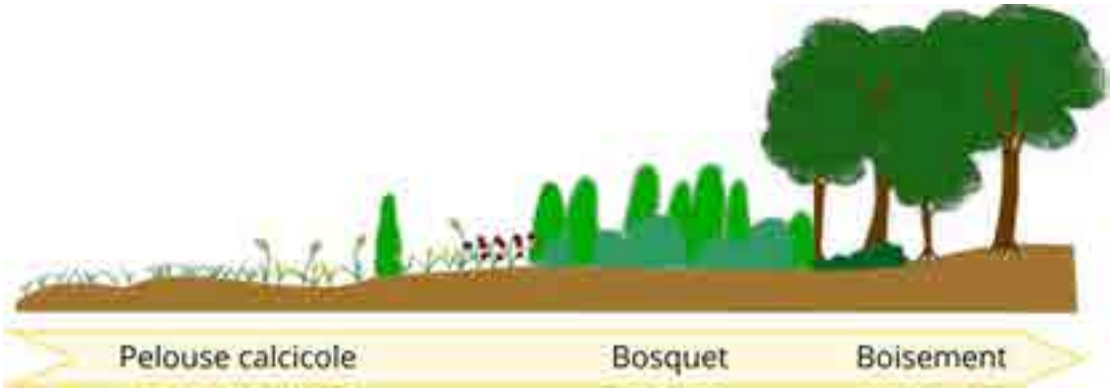
- Maintenir le **caractère ouvert** des milieux calcicoles.
- Conserver la **connexion écologique** entre les différentes pelouses sèches.

Recommandations

- Mettre en place une **gestion du milieu par pâturage extensif**.
- **Eviter les travaux d'aménagements, les nouvelles constructions et les remblaies**.
- Eviter la plantation et la végétalisation du site afin de **préserver les espèces spécifiques.**
- **Eviter l'enrichissement du sol** en éléments nutritifs.



Coteaux calcaires à Saint-Germain-d'Etables
Source : Maps



Tendance évolutive d'une pelouse calcicole en absence de gestion
Source : GAMA Environnement d'après Natura 2000

Ne cueillez pas les fleurs qui poussent sur les coteaux calcicoles : certaines sont rares et protégées, d'autres toxiques !

Terroir de Caux
Communauté de Communes

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-2024-12-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



OBJECTIF 2

Assurer la résilience écologique et climatique des milieux urbanisés

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

A. INTERFACE ENTRE ESPACE BATI ET ESPACE AGRICOLE OU NATUREL

Disposition 12 : Traiter les interfaces entre les espaces bâtis et les espaces agricoles ou naturels de manière à préserver les continuités écologiques entre ces espaces

Les franges urbaines, qui marquent la limite entre l'espace bâti et les milieux agricoles ou naturels jouent plusieurs rôles **lorsqu'elles sont végétalisées** :

- Un rôle de prévention des risques : elles limitent le vent, infiltrent les eaux pluviales et réduisent la pollution liée aux produits phytosanitaires
- Un rôle écologique : elles sont garantes de continuités écologiques entre les milieux
- Un rôle paysager : elles intègrent le bâti dans le grand paysage
- Un rôle climatique : elles sont garantes de stockage de carbone, d'apport d'ombre et de fraîcheur lors de fortes chaleurs

Aujourd'hui, les nouvelles opérations d'aménagement et le passage à une agriculture plus intensive fragilise ces plus-values non négligeables pour l'environnement et le cadre de vie des habitants.

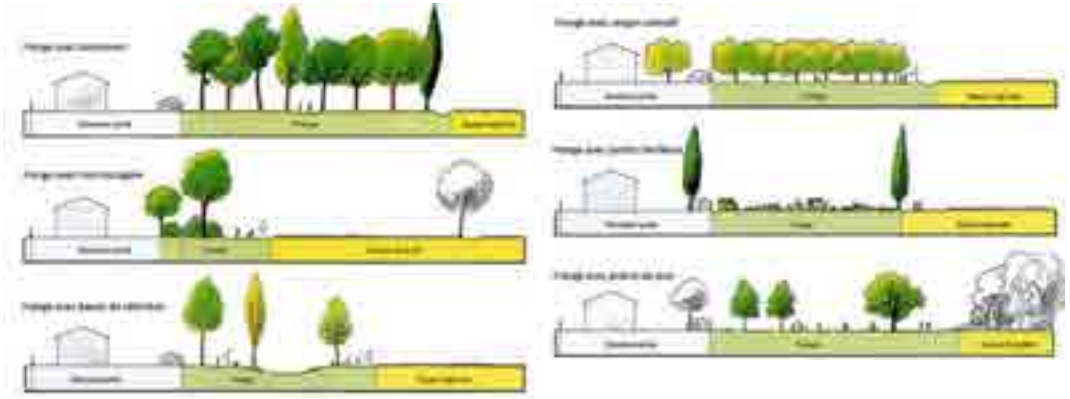
L'enjeu est ici de préserver l'existant mais aussi d'assurer, dans de nouveaux projets de construction, de proposer des aménagements ayant une fonction plus forte encore qu'un rôle esthétique : gestion des eaux pluviales, trame verte et bleue, lutte contre le changement climatique.

Pour rappel, des distances minimales entre les zones de traitement et les limites de propriétés des zones d'habitations ou d'accueil de personnes vulnérables sont appliquées : ce sont les Zones de Non-Traitement (ZNT), elles sont de 5, 10 à 20 mètres selon les produits utilisés. Ces zones permettent aussi permet de mieux gérer les eaux pluviales et de mieux préserver la biodiversité.

Prescriptions

- **Végétaliser les interfaces.**
- Assurer une **intégration paysagère** des nouvelles opérations d'aménagement.
- Permettre le **passage de la petite faune.**
- Les **entrées de ville** doivent être traitées de manière qualitative avec une présence du végétal renforcée, afin de **respecter le caractère rural du territoire** (camouflage du bâti par des haies bocagères ou une végétalisation dense).

- Planter des essences locales, adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire (ex : fruitiers locaux…)
- Proscrire les espèces exotiques envahissantes telles que le buddleia de David, le laurier palme, le bambou…



Exemples de typologie de franges rurales (AURCA)

Recommandations

- **Végétaliser les bandes tampons** avec les espaces agricoles, espaces souvent laissés à l'abandon.
- **Adapter les essences plantées** selon la proximité de ZNIEFF ou de Sites Natura 2000, espaces naturels sensibles et d'intérêt écologiques (essences communiquées dans les documents liés à ces espaces).
- La **diversification des essences** enrichit la biodiversité.
- Il est recommandé de **combiner strates arborées, arbustives et herbacées** afin de préserver l'intimité sur la parcelle et favoriser la biodiversité.
- Le **passage de la petite** faune peut être favorisé par des plus grandes ouvertures que celles inscrites dans le règlement écrit (en laissant un espace entre la clôture et le sol ou en évitant les grillages à petite maille notamment).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le [illegible] 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

B. BIODIVERSITE URBAINE

Disposition 13 : Développer la biodiversité dans les villes, villages et hameaux

Dans un **contexte à dominante rurale**, tout en étant sous **pression de la densification**, la Communauté de Communes Terroir de Caux doit concilier des enjeux difficilement compatibles de premier abord. A ce titre, la **végétalisation des espaces urbanisés** doit perdurer, non seulement pour le maintien des continuités écologiques du territoire mais aussi pour contribuer au bien-être des habitants (préservation du caractère rural du territoire, prévention des risques naturels comme les ruissellements, apport d'ombre et de fraîcheur, stockage de carbone…).

Les prescriptions et recommandations visent à (ré)intégrer le végétal dans les tissus urbanisés et maintenir une qualité environnementale propre au cadre de vie du territoire.



(Entreprises des paysages)

Recommandations

- Pour préserver à minima le patrimoine naturel existant, il est fortement recommandé de **replanter à la suite de tout abattage** d'arbres, haies, arbustes avec des **strates similaires.**
- **Augmenter la diversité végétale** de sa parcelle en diversifiant les types et les hauteurs de plantations : associer les strates arborées, arbustives et herbacées pour **favoriser la biodiversité** et multiplier le cadre de vie pour la petite faune ou les ressources alimentaires pour les oiseaux et insectes par exemple.
- Prévoir la **végétalisation de chaque nouvelle opération d'aménagement** (espaces verts, massifs plantés, bosquets, bandes plantées le long des voiries) et de ses limites (haies, clôtures végétalisées, alignements d'arbres).
- Afin de maintenir, voire renforcer, les continuités écologiques, il est recommandé de **privilégier la plantation en continuité des arbres ou ensembles arborés existants**.
- L'installation de **zones de refuge pour la petite faune** participe au développement d'écosystèmes riches et équilibrés (hôtels à insectes, nichoirs, gîtes à chiroptères, abris à hérissons…).
- Une attention portée sur la **diversification de la palette végétale** peut être fortement riche en **services écosystémiques** (plantes mellifères pour les pollinisateurs et papillons, arbres fruitiers pour la production de produits locaux) et limite les effets négatifs sur la biodiversité et le cadre de vie (essences exotiques ou essences allergènes).
- La pratique d'une **gestion écologique** de son jardin (paillage, tontes tardives, non usage de produits phytosanitaires) est importante pour favoriser la biodiversité.
- A l'échelle des espaces publics, la **revégétalisation** de certains secteurs est recommandée, comme les **cours d'école, les parkings, places publiques…**



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le [illegible]
Pour l'autorité compétente par délégation

B. BIODIVERSITE URBAINE

Végétaliser une petite parcelle, c'est possible !



Exemples d'aménagements de petits jardins entre 10 et 30m². Sources : artojardin.com et jardipartage.fr

Dans un petit jardin, un arbre peut aussi bien être un avantage qu'un inconvénient. Son ombre est la bienvenue en pleine chaleur mais pas le reste de l'année. Vous devez donc le choisir avec soin : les cerisiers et les pommiers, tel que le **Pommier d'ornement** (*Malus Van Eseltine*), s'enracinent profondément et permettent à une vaste gamme de plantes de prospérer sous leurs feuillages. Les **Cornouillers** (mâle ou sanguin) ou les **Groseillers** (*Ribes*) sont une aubaine pour les petits jardins car la plupart restent petits. Les espèces robustes et résistantes aux sécheresses et aux basses températures sont également à privilégier comme **l'Eglantier** commun ou le **Prunellier** (*Prunus spinosa*).

Côté arbustes, il existe des variétés très compactes à l'instar des variétés naines. Pensez également aux arbres et arbustes colonnaires. Ne négligez pas les végétaux au feuillage persistant comme les I**fs** qui sont parfaits pour les topiaires. Enfin, n'oubliez pas les plantes grimpantes qui peuvent habiller les murs ou les clôtures **: vignes vierges** (*Parthenocissus*), **clématites, rosiers grimpants, chèvrefeuilles**…

Arrangez-vous pour planter des végétaux ayant plusieurs intérêts dans l'année : fleurs, feuillage décoratif ou couleurs automnales, fruits, bois coloré...

Habiller les pieds de murs

- La **plantation en bande** (1) : vise une meilleure infiltration des eaux de pluie.
- Les **plantes grimpantes** (2) : présentent l'avantage de coloniser de larges espaces verticaux avec des coûts et un entretien réduits. Les plantes prendront pied en pleine terre ou en bacs, suivant les besoins des végétaux choisis. Nombre d'entre-elles devront être conduites par un support.
- **L'installation de pots** (3) : l'intérêt des bacs et pots réside dans leur mobilité et leur esthétique. Les pots vous permettront aussi d'abriter quelques espèces moins rustiques et de les placer à l'abris dès l'arrivée des premiers froids.



Dessins des trois types de plantation au pied d'un mur ou d'une façade
Sources : Dessins de Valentine Plessy et Manon Combeau



Exemples de végétaux
Sources : INPN (prunus, ribes), gardenia.net (malus), garden center (parthenocissus)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le [illegible]
Pour l'autorité compétente par délégation

osition 14 : Privilégier la végétalisation des clôtures

La clôture végétalisée offre de nombreux atouts pour le territoire : régulation du climat local, préservation de la biodiversité et renforcement de la trame verte, caractérisation des lieux et lutte contre la banalisation des paysages...
Bien que l'entretien semble être un frein non négligeable, on différencie les haies taillées des haies à jalons et des haies libres, qui nécessitent un entretien différent et adapté aux attentes de tous.

La haie taillée :

Composée d'essences d'arbustes et d'arbres, la haie taillée structure fortement l'espace tout en occupant un minimum de surface.
Hauteur : de 0,8 à 1,8 m maximum,
Entretien : 1 à 2 fois par an
Plantation : disposer les arbustes sur une ligne, en respectant une distance d'environ 0,3 à 0,5 m entre les plants (à adapter en fonction des essences).
Essences : associer des essences ayant des vitesses de pousse équivalentes, plutôt lentes et régulières, telles que le charme, le hêtre, le houx, ou plutôt rapide, avec l'érable champêtre, les viornes lantane ou obier, les cornouillers sanguins ou mâles…

La haie à jalons :

La haie végétale est doublée d'un clayonnage en perches de noisetier ou en échalas de châtaignier refendu, qui sert de support aux jeunes plants.
Hauteur : de 0,8 à 1,8 m maximum.
Entretien : 1 à 2 fois par an
Essences : charmes, hêtres, érables champêtres…

Recommandations

On retrouve les recommandations de la disposition 12 : Traiter les interfaces entre les espaces bâtis et les espaces agricoles ou naturels de manière à préserver les continuités écologiques entre ces espaces.
- En limite de parcelles privées et en fond de parcelle, les clôtures végétalisées favorisent la **circulation de la petite faune** (hérissons, grenouilles…).
- En **front de rue**, la limite de parcelle peut être marquée par **un muret mais doit être doublée d'une haie vive.**
- La **végétalisation des clôtures existantes** est souhaitée, de manière à renforcer la biodiversité au sein du tissu existant et non uniquement dans les nouveaux projets d'aménagement.
- L'entretien des haies devra se faire, dans la mesure du possible, entre septembre et février (en dehors des périodes de reproduction des oiseaux)

La haie libre :

Parfois appelée haie vive, elle est constituée d'arbustes aux ports naturels. C'est une clôture très ornementale, changeante selon les saisons et très favorable à la biodiversité.
Hauteur : peut aller jusqu'à 5 m, 1,80m en milieu urbain
Entretien : en fonction des besoins, 1 fois par an **maximum**. Tailler les arbustes individuellement en respectant leur port naturel.
Plantation : planter les arbustes sur une ou deux lignes, avec une distance minimum de 1 m entre les plants (à adapter en fonction des essences). Sur deux lignes, planter en quinconce, en espaçant davantage les plants.
Essences : Pour des petites parcelles, arbrisseaux et petits arbustes : cornouillers, amélanchiers, buis, fusains, certains saules, viornes lantanes, petits fruitiers (groseilliers, cassissiers, framboisiers), rosiers (églantiers)… Pour les parcelles plus grandes, arbustes locaux : les aubépines, prunelliers, nerpruns, noisetiers, certains saules, viornes obiers, troènes, lilas sauvages…

(Source : CAUE 76, se référer à leur fiche 9. Les haies arbustives en annexe pour plus de détails)

- Pour tout projet de clôture, l'aspect et la composition végétale est à privilégier. En cas de haie végétale existante, celle-ci doit être conservée ou remise en état.
- En limite de zone A et de zone N, les clôtures doivent obligatoirement être perméables. L'emploi de matériaux opaques est interdit.
- Interdiction des espèces exotiques envahissantes telles que le buddleia de David, le laurier palme, le bambou…



Haie taillée et haie libre (CAUE 76)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le [illegible]
Pour l'autorité compétente par délégation

osition 15 : Promouvoir une gestion intégrée des eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux pluviales consiste à rester au plus près du grand cycle naturel de l'eau, en privilégiant l'infiltration des eaux au plus près de leur point de chute et, en cas d'infiltration limitée, à retenir l'excédent et à le rejeter à débit limité.

Méthode de plus en plus prise en compte, elle permet de diminuer le risque d'inondation urbaine, de dépolluer les eaux de ruissellement, de recharger les nappes phréatiques, de réaliser des économies d'eau potable mais encore d'améliorer le cadre de vie par la renaturation, préserver la biodiversité, lutter contre les ilots de chaleur en ville…

Les futures constructions sont associées à une parcelle qui joue un rôle dans la trame urbaine, que ce soit pour le développement de la biodiversité, la gestion des risques ou la régulation climatique. Les prescriptions et recommandations suivantes ont pour but d'assurer que les futurs projets qui verront le jour, soient vertueux et répondent à ces différents enjeux. Il s'agit de la prise en compte du cycle de l'eau et du développement de projets résilients.
Pour rappel, l'usage des produits phytosanitaires est interdit à proximité des points d'eau (Arrêté « fossés » du 24 janvier 2012)



Exemples de gestion des eaux pluviales pour une maison individuelle (Agence de l'Eau Normandie)

- Il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques.
- Mise en place d'un pourcentage d'espace perméable minimal pour chaque zone.
- Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'inondation s'applique pour les secteurs concernés.

Prescriptions

- Sauf en cas d'impossibilité technique, la **gestion des eaux pluviales** devra se faire à la **parcelle**, au même titre qu'à l'échelle d'opérations d'ensemble, la **gestion alternative** devra être privilégiée (aménagement de noues le long des voiries, de bassins… plantés de préférence).
- Le **raccordement à l'assainissement collectif** devra être systématique si celui-ci est en capacité.
- Il est **interdit de bâcher les ouvrages de rétention/infiltration** sauf dans le cas où l'eau souterraine est sensible (infiltration de pollution).

Recommandations

- Il est recommandé **d'adapter l'implantation** des futures constructions et le profil de voirie **au plus proche de la topographie naturelle** pour ne pas accroître le risque de ruissellement généré par l'artificialisation des sols.
- La **récupération et la réutilisation des eaux pluviales** permet la réduction des eaux pluviales à collecter mais aussi de la consommation d'eau potable (arrosage notamment).
- Les **espaces non bâtis** peuvent être utilisés en tant qu'espaces **participant à la régulation du climat local** (infiltration des eaux pluviales, maintien de l'humidité, lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain…).
- Les **matériaux poreux/perméables** sont vivement recommandés, de manière à permettre une **bonne infiltration** (terre, gazon, ou matériaux du type stabilisé, pavés à joints…).
- Une réflexion sur les **aménagements économes en eau** est conseillée (essences peu consommatrices d'eau, réutilisation des eaux pluviales…).
- La recréation des mares autrefois présentes est encouragée, en particulier dans les grandes opérations d'aménagement.
- Enfin, la **végétalisation des toitures** est préconisée : c'est aussi un outil de collecte et de filtration des eaux pluviales.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet le 20/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

C. TRAME NOIRE

Disposition 16 : Limiter les incidences de la lumière artificielle sur la faune nocturne

La trame noire a vocation à identifier les espaces qu'il est nécessaire de conserver à l'abri de la lumière artificielle pour permettre le bon déroulement du cycle de vie des espèces nocturnes (insectes, chauves-souris, petits mammifères, oiseaux de nuit,…). On compte 30% des vertébrés et 65% des invertébrés qui vivent en partie ou exclusivement la nuit. Les plantes peuvent aussi être perturbées par un excédent de lumière (perturbation de la saisonnalité des végétaux, stress pouvant conduire à des maladies…).

Les enjeux à Terroir de Caux sont liés aux espaces urbains qui émettent de la lumière. Ce sont donc tout d'abord ces espaces qui sont visés. Et l'on retiendra notamment les espaces urbains qui s'inscrivent en bordure des corridors de la trame verte et bleue où la biodiversité est plus présente : les abords de la Varenne, de la Scie, de la Saâne et de la Vienne, et les lisières forestières.

Recommandations

- Les dispositifs d'éclairage ont moins d'impact sur la faune nocturne s'ils sont **orientés vers le bas.**
- Un travail sur **l'éclairage urbain** peut être approfondi, au-delà de l'extinction de l'éclairage public : le nombre et la hauteur des mâts peuvent être limités, le balisage au sol peut être privilégié (balisage réfléchissant ou phosphorescent, moins énergivore et moins impactant pour la faune nocturne), l'orientation lumineuse peut être maîtrisée (aucune lumière au-dessus de l'horizontale).
- Une réflexion est attendue dans les opérations d'aménagement sur une **implantation minimale de luminaires**, en excluant les espaces verts ou espaces sensibles de tout éclairage.
- A proximité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, l'implantation de luminaires doit être **limitée au strict minimum**.



Dispositifs de balisage innovants (Wikipedia, LuminoKrom)



Critères de réduction de l'impact de l'éclairage (ANPCEN)

Critères de réduction de l'impact de l'éclairage :

1.la **quantité** moyenne de lumière émise dans l'environnement,
2.l'**orientation** moyenne de la lumière,
3.la **colorimétrie** des lampes selon qu'elles émettent dans les ultra-violets, le bleu ou un autre spectre,
4.la **consommation globale annuelle** de l'éclairage extérieur,
5.la **temporalité** de son fonctionnement

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet le 17/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

D. TRAME BRUNE

osition 17 : Désimperméabiliser, perméabiliser et végétaliser les sols

Le concept de Trame Brune est similaire à celui de la Trame Verte & Bleue ou de la Trame Noire. Il s'agit là-encore de définir des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Mais ici, le compartiment écologique visé est celui du sol.

L'ensemble des activités humaines ont des impacts directs ou indirects sur la biodiversité du sol, notamment la diminution des populations animales, végétales et microbiennes vivant dans les sols et entrainer une détérioration de ses fonctionnalités écologiques (nutriments, la rétention et l'infiltration des eaux pluviales, stockage de carbone...).

La trame brune joue donc un rôle primordial dans la préservation de la biodiversité, dans l'infiltration et l'épuration des eaux pluviales, ce qui limite les ruissellements et apporte de la fraîcheur aux sols (réduction de l'effet d'îlot de chaleur), mais aussi dans la réduction des émissions de gaz à effet de serre du territoire (lorsque les sols sont plantés).

- Mise en place d'un pourcentage d'espace perméable minimal pour chaque zone



(CEREMA)

Prescription

- Les poches de stationnement doivent être à minima à **30% perméables** (engazonné, végétalisé, dalles enherbées…).

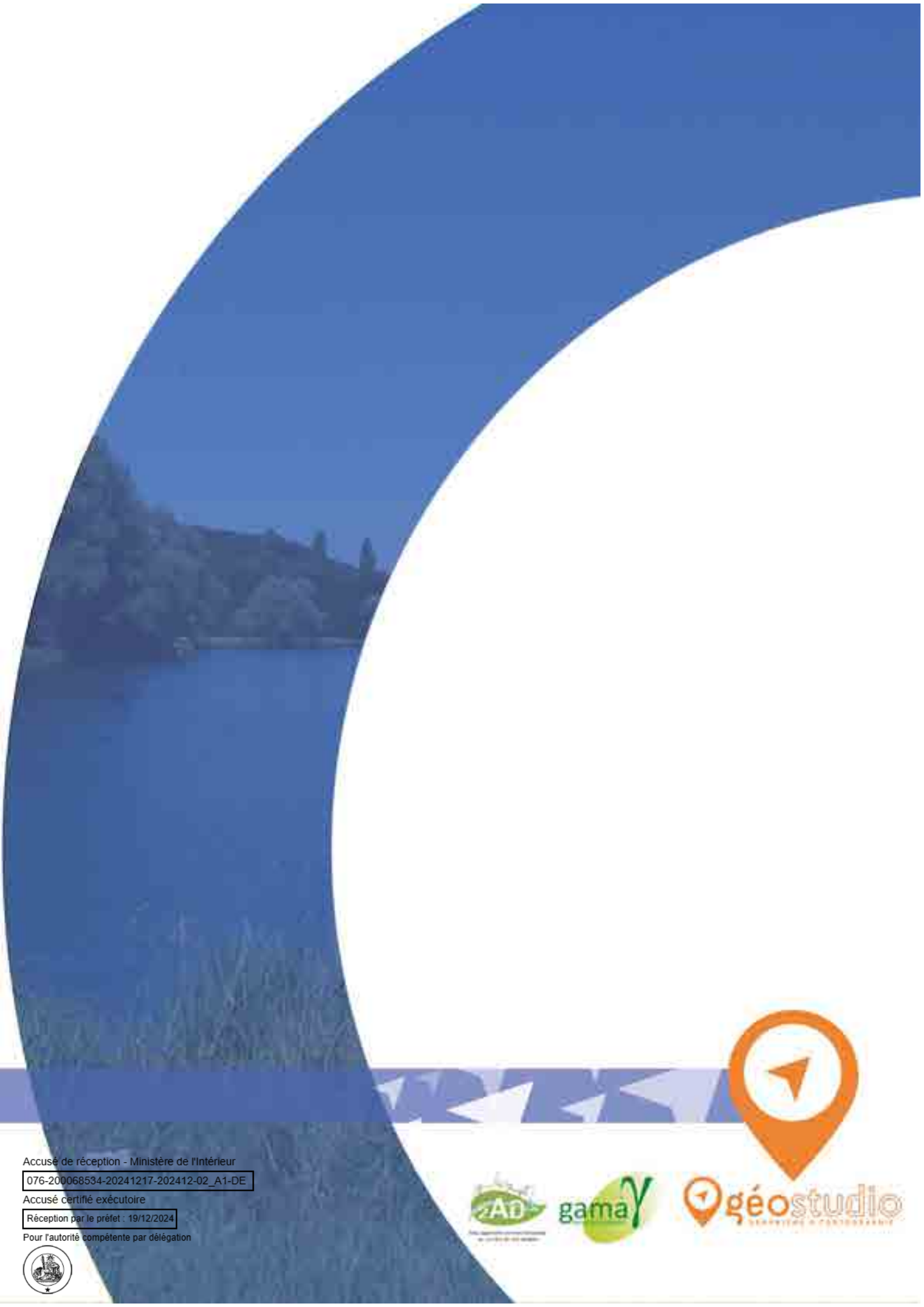


(UPGE)

Recommandations

- Le maintien d'**espaces de pleine terre plantés** préserve la trame brune existante.
- La **désimperméabilisation** d'espaces (parkings privés et publics cours d'école, places publiques..) et la **réintroduction du végétal en ville** sont des leviers de renforcement de la trame brune.
- La mise en place d'une **gestion ouverte des eaux pluviales** (noues, bassins…) permet aussi de renforcer la trame brune locale.
- La trame brune peut être améliorée avec une **gestion écologique des sols** (compostage, paillage, utilisation de plantes couvre-sol…)
- Il est recommandé d'**identifier les friches urbaines** pouvant être transformées en espaces de pleine terre végétalisés.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



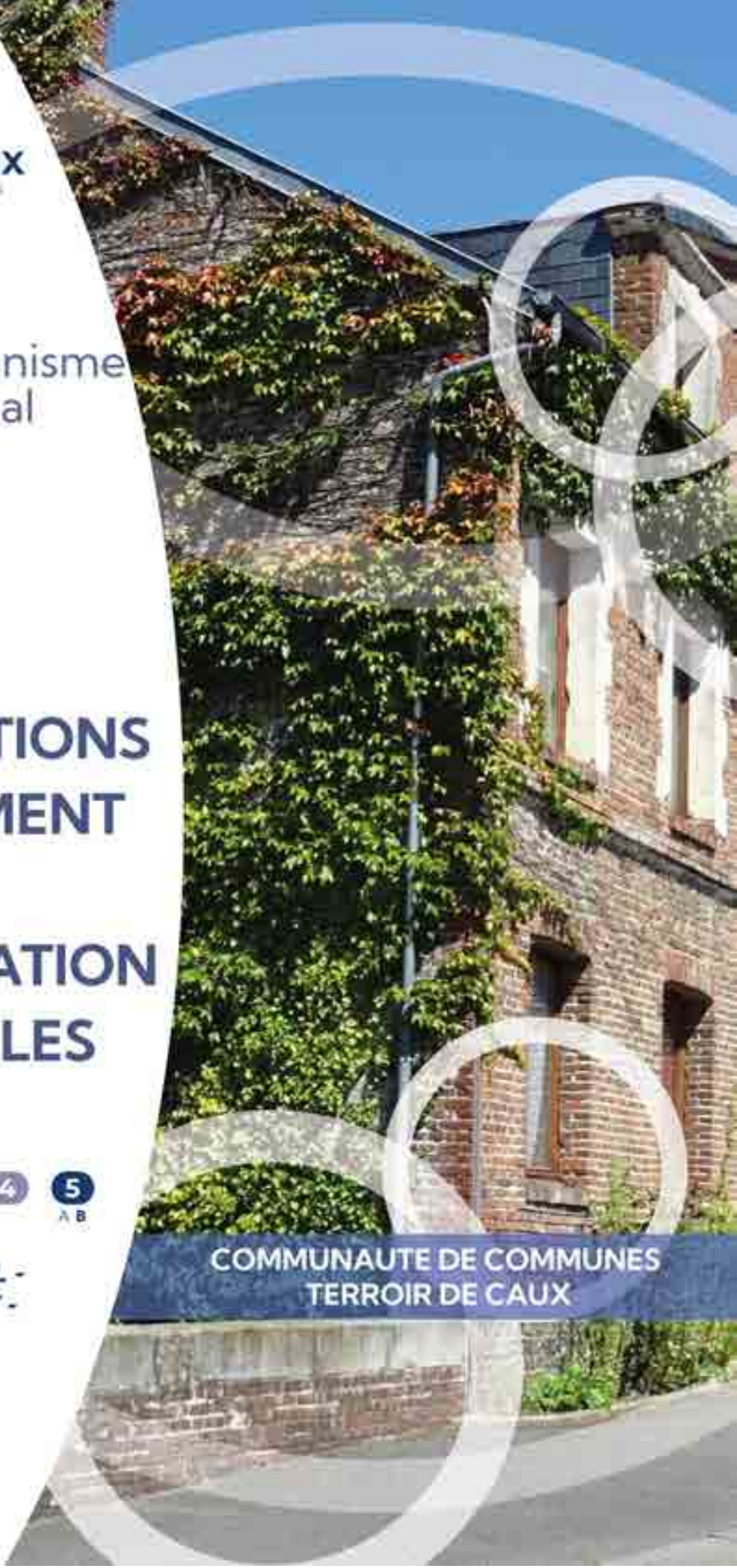
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Terroir de Caux
Communauté de Communes

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
–
PLUi

5B. ORIENTATIONS D'AMENAGMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

pièce n° 1 2 3 4 5 A B



COMMUNAUTE DE COMMUNES
TERROIR DE CAUX

DOCUMENT DE TRAVAIL - VERSION POUR ARRET - DECEMBRE 2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

SOMMAIRE

CONTEXTE REGLEMENTAIRE 9

OAP SECTORIELLES 13

AMBRUMESNIL 15

OAP FEU SAINT-ELOI 16

ANNEVILLE-SUR-SCIE – CROSVILLE 21

OAP DE LA SCIE 22

AUPPEGARD 26

OAP DU STADE 27

AUZOUVILLE-SUR-SAANE 31

OAP ROUTE DE LA MER 32

OAP LA GRIPPIERE 36

AVREMESNIL 40

OAP MAUPASSANT 41

OAP GRANDE RUE 45

BACQUEVILLE-EN-CAUX 49

OAP CHEMIN DE LA BRIQUETTERIE 50

OAP RUE DU PRESIDENT COTY 54

OAP ROUTE DE PIERREVILLE 58

OAP ROUTE D'ABLEMONT 62

BEAUTOT-VARNEVILLE 66

OAP DES VIKINGS 67

BELLEVILLE-EN-CAUX 71

OAP ROUTE DE SAINT-VAAST 72

BERTRIMONT 76

OAP GRANDE RUE 77

BIVILLE-LA-BAIGNARDE 81

OAP LA RUETTE 82

BRACHY 86

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP ROUTE DE LA MER 87
OAP ROUTE DE LUNERAY 91
CRIQUETOT-SUR-LONGUEVILLE 95
OAP CHEMIN DES DAMES 96
CROPUS 100
OAP ROUTE DE MONTREUIL 101
CROSVILLE-SUR-SCIE 105
OAP SOUS LE BOIS 106
DENESTANVILLE 110
OAP ROUTE DES MYOSOTIS 111
GONNETOT 115
OAP RUE DE L'EGLISE 116
GRUCHET-SAINT-SIMEON 120
OAP ANCIEN COLLEGE 121
OAP DES PEUPLIERS 125
GUEURES 129
OAP DES HAUTS PRES 130
HEUGLEVILLE-SUR-SCIE 134
OAP RUE DE L'EGLISE 135
IMBLEVILLE 139
OAP DE LA CROIX SAINT-JEAN 140
LA CHAPELLE DU BOURGAY 144
OAP ROUTE DE PARIS 145
OAP NELL DE BREAUTE 149
LA CHAUSSEE 153
OAP PORTE NOIRE 154
OAP ROTOMAGUS 158
LAMBERVILLE 162
OAP ANCIEN PRESBYTERE 163
LE BOIS-ROBERT 167
OAP RUE VERTE 168
OAP RUE DES FLEURS 172
LONGUEVILLE-SUR-SCIE 176

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068364-20241217-202412-02_AI-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP ROUTE DE NEWTON SUD 177
OAP ROUTE DE NEWTON NORD 182
LUNERAY 186
OAP DE LA CURE 187
OAP DES FORRIERES 191
OAP DU MARQUIS DE RADIOLLE 195
OAP ZA DE LUNERAY 200
OAP SIAMOISIERS - POITREAUX 204
OAP DU CLOS DES DIX ACRES 208
OAP DU STADE 212
OAP ANCIEN LIDL 216
MUCHEDENT 220
OAP ROUTE DE DIEPPE 221
OUVILLE-LA-RIVIERE 225
OAP DU STADE 226
QUIBERVILLE 230
OAP ANCIENNE FERME DU BOURG 231
OAP RUE DES VERGERS 236
OAP PATRIMONIALES 240
OAP TRANSVERSALE - STATIONNEMENT ET CIRCULATIONS DOUCES A QUIBERVILLE-SUR-MER 244
ROYVILLE 249
OAP DU STADE 250
SAINT-DENIS-D'ACLON 254
OAP RUE DU SAULE 255
SAINT-DENIS-SUR-SCIE 259
OAP ROUTE D'ORDEMARE 260
SAINT-GERMAIN-D'ETABLES 264
OAP ROUTE DE TORCY 265
OAP ROUTE DE DIEPPE 269
SAINT-HONORE 273
OAP DES PEUPLIERS 274
OAP RUE DE LA BROCANTE 278
SAINT-MACLOU-DE-FOLLEVILLE 282

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP ROUTE DE LA GARE 283
SAINT-OUEN-LE-MAUGER 287
OAP ROUTE DU MANOIR DE LESTANVILLE 288
SAINT-PIERRE-BENOUVILLE 292
OAP RUE DE LA PLAINE 293
OAP ROUTE DE LA FORGE 297
SAINT-VAAST-DU-VAL 301
OAP RUE DU 19 AVRIL 1944 302
SAINT-VICTOR-L'ABBAYE 306
OAP ROUTE DE LA VALLEE 307
SAINTE-FOY 311
OAP CŒUR DE BOURG 312
THIL-MANNEVILLE 316
OAP ROUTE D'AUPPEGARD 317
OAP RUE DU CALVAIRE 321
TORCY-LE-GRAND 325
OAP RUE DU STADE 326
OAP ROUTE DE LA MER OUEST 331
OAP RUE DE LA POSTE 335
OAP ROUTE DE PARIS 339
TOTES 343
OAP HARAS 1 344
OAP LES ALIZES 348
OAP RUE DES FORRIERES 352
OAP HARAS 2 356
VAL-DE-SAANE 360
OAP ROUTE D'EURVILLE 361
OAP DES EGLANTIERS 365
OAP ROUTE DE VARVANNES 369
VAL-DE-SCIE 373
OAP RUE JEAN MACE 374
OAP RUE DE VERDUN 378
VARNEVILLE-BRETTEVILLE 383

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP RUE DES GRES..... 384

VENESTANVILLE..... 388

OAP RUE DE L'EGLISE..... 389

OAP DU CHENE..... 393

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP SECTORIELLES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

AMBRUMESNIL

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP FEU SAINT-ELOI



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

OAP FEU SAINT-ELOI

AMBERVILLE-SUR-MER (Commune non pole)

Zonage : AUbl

Surface: 2.89ha

Caractéristique du site: Terrain agricole



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 un minimum de 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.

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 en retrait 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 PLUiH.

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 1er premier janvier 2031.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



Schéma d'Orientations d'Aménagements et de Programations

AMBRUMESNIL

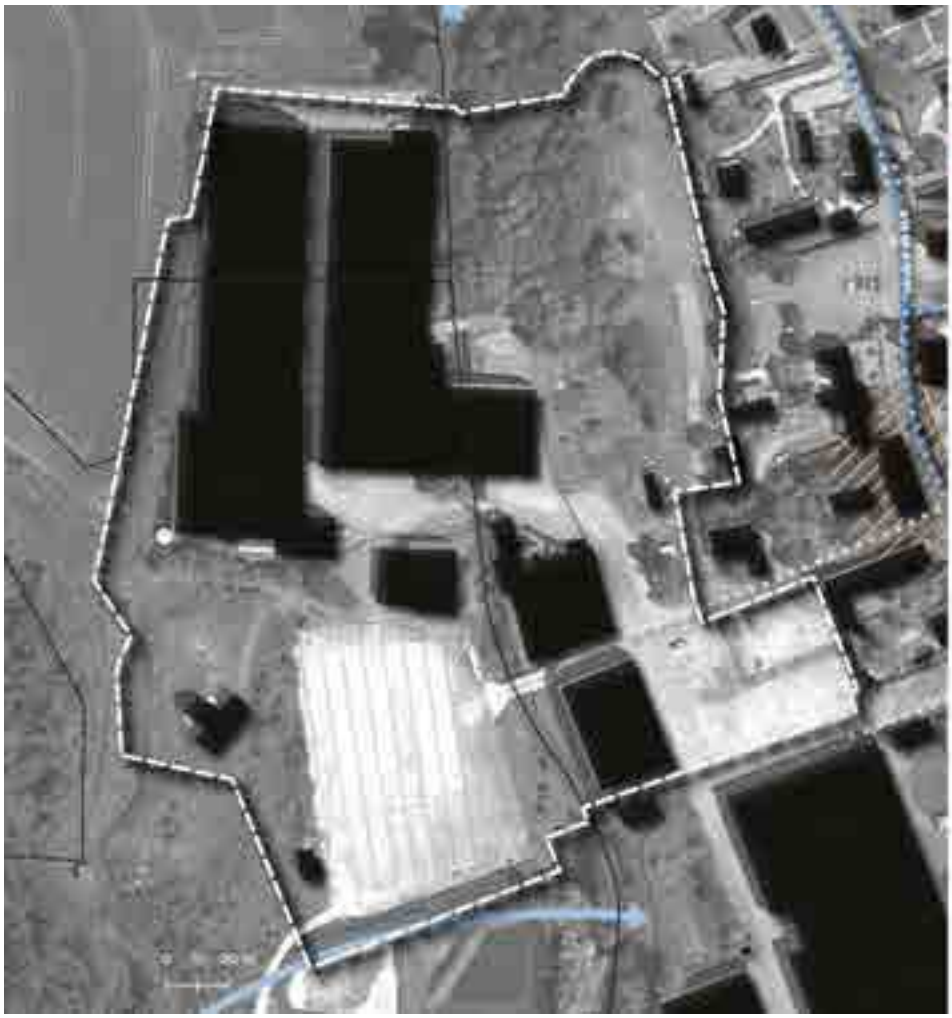
Légende :

- Limite communale
- OAP Feu Saint-Eloi
- Secteur destiné à l'implantation d'équipements
- Espace naturel ou de jardin à préserver
- Secteur de mixité des destinations dense
- Nouvelle voie à double sens à créer
- Voie existante à mobiliser ou à élargir
- Principe de cheminement doux
- Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer
- Talus à préserver
- Sens d'orientation principale du faitage à privilégier (implantation à titre indicatif)
- Perspective visuelle à valoriser

ANNEVILLE-SUR-SCIE – CROSVILLE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP DE LA SCIE











Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

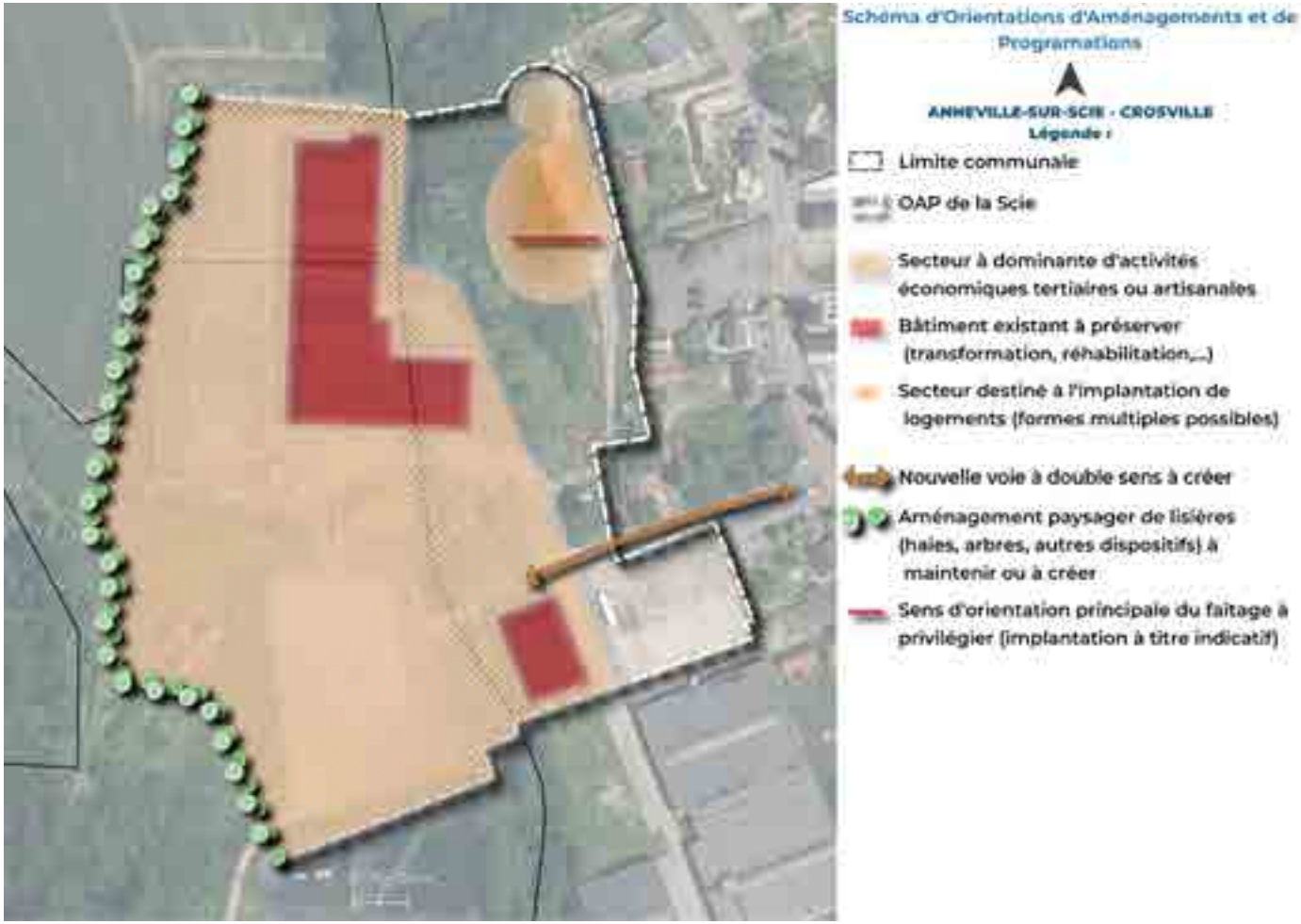
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

Sans objet.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



AUPPEGARD

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP DU STADE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

OAP DU STADE

AUPPEGARD (Commune non pole)

Zonage : AUbl - Ubl

Surface: 1.8ha

Caractéristique du site: Herbage, terrain de foot



Limite communale
Batiment
Réseaux d'eau potable
Réseaux routier







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception en préfecture
076-200068584-20241217-202412-DE-1-1
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

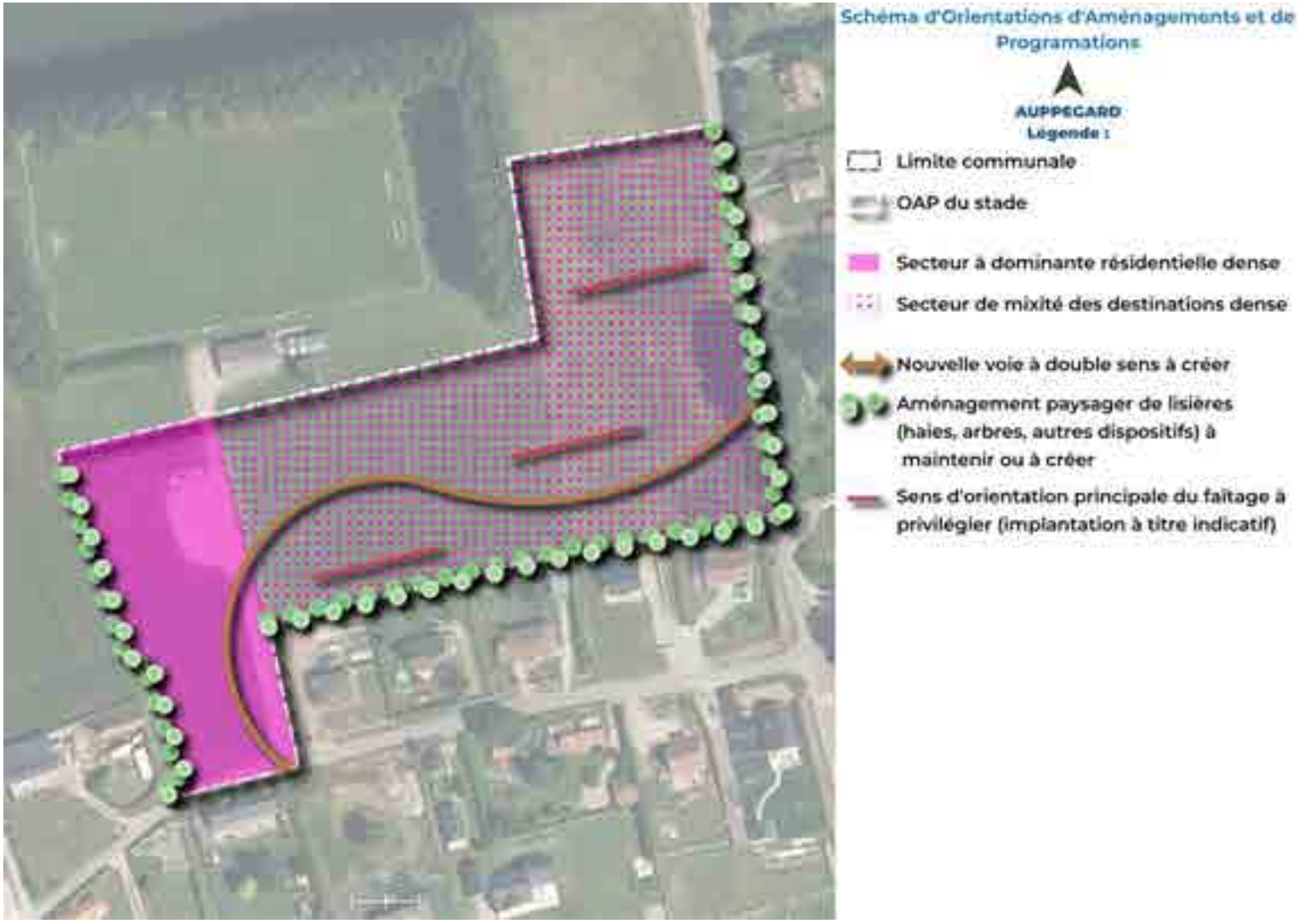
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

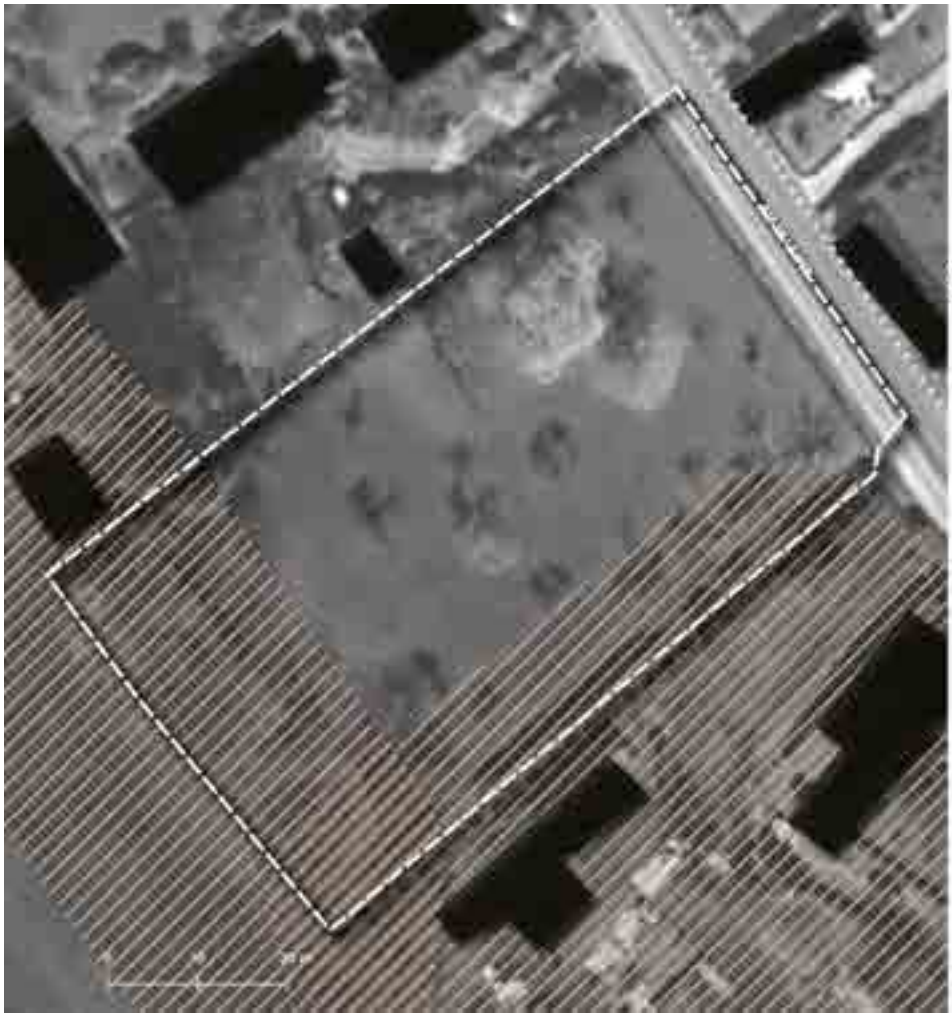
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



AUZOUVILLE-SUR-SAANE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP ROUTE DE LA MER



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

OAP ROUTE DE LA MER

AUZOUVILLE-SUR-SAANE (Commune non pôle)

Zonage : AUbl

Surface: 0.43ha

Caractéristique du site: Verger, accès depuis le terrain privé voisin, pas de sortie existante sur route de la Mer



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 route de la Mer. Le talus, qui marque la limite nord-est 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-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 nouvelles constructions devront s'implanter en front de rue sur le long de la route de la Mer afin de créer un alignement avec l'existant qui permettra de conserver une cohérence et une harmonie architecturale. L'implantation avec pignon sur rue sera privilégiée.

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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. Les arbres fruitiers seront intégrés au mieux au projet d'ensemble.

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.

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 ne pourra être effectué qu'à partir du 1er premier janvier 2031.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



Schéma d'Orientations d'Aménagements et de Programations

AUZOUVILLE-SUR-SAANE

Légende :

- Limite communale
- OAP route de la Mer
- Espace naturel ou de jardin à préserver
- Secteur destiné à l'implantation de logements (formes multiples possibles)
- Nouvelle voie à sens unique à créer
- Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer
- Talus à préserver
- Sens d'orientation principale du faîtage à privilégier (implantation à titre indicatif)

OAP LA GRIPPIERE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations

OAP LA GRIPPIERE

AUZOUVILLE-SUR-SAANE (Commune non pole)

Zonage : Ubl

Surface: 0.5ha

Caractéristique du site: Friche



Limite communale

Batiment

Réseaux routier







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068594-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 Grippière 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 crées 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.

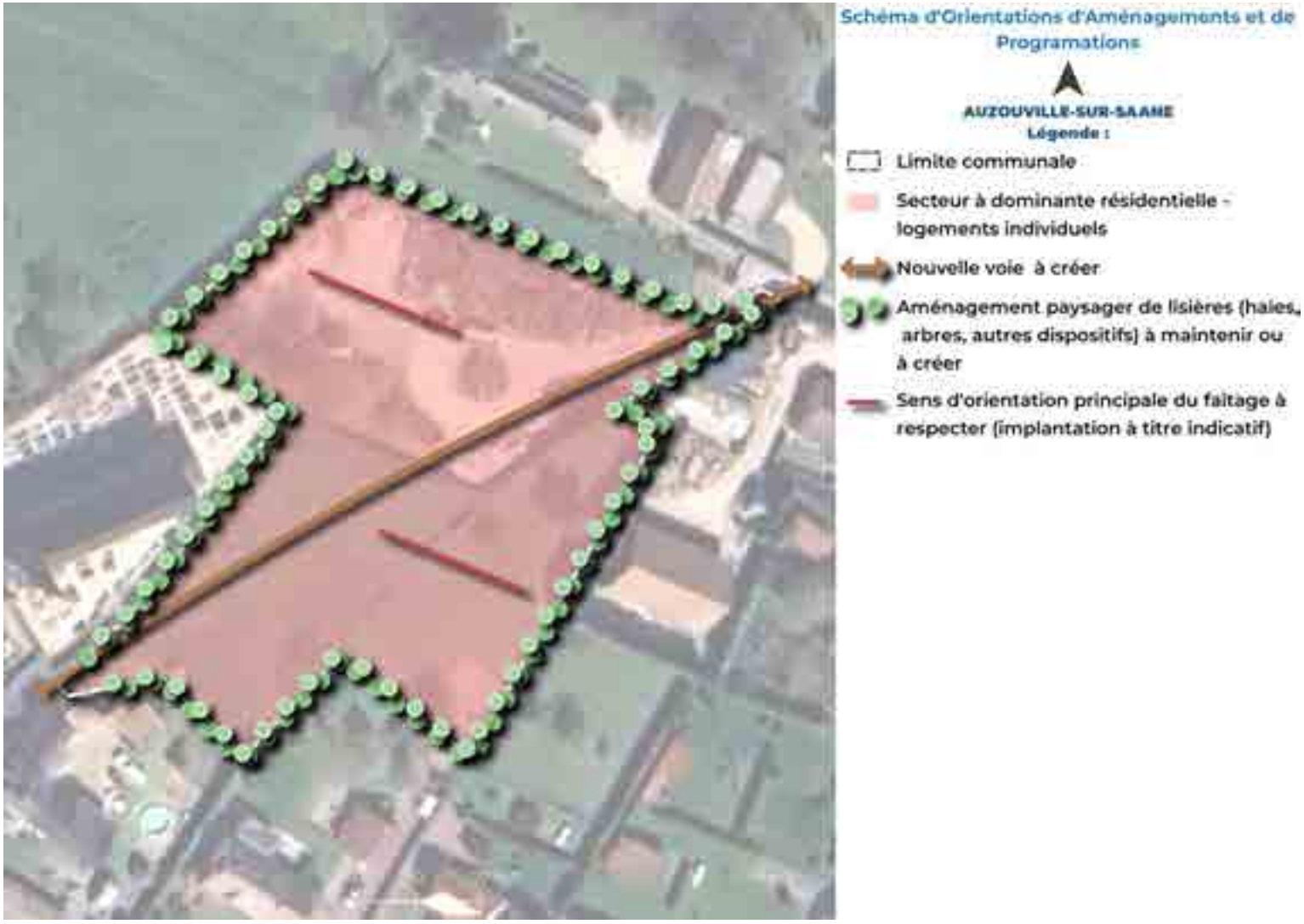
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, ainsi que les espaces de stationnement, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés). 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 1er premier janvier 2031.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



AVREMESNIL

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP MAUPASSANT



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations

OAP MAUPASSANT

AVREMESNIL (Commune pole)

Zonage : Ubl

Surface: 1.5ha

Caractéristique du site: Ancien terrain de foot, terrain communal



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200066841-20241219-20241219-DE_1-1-1
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

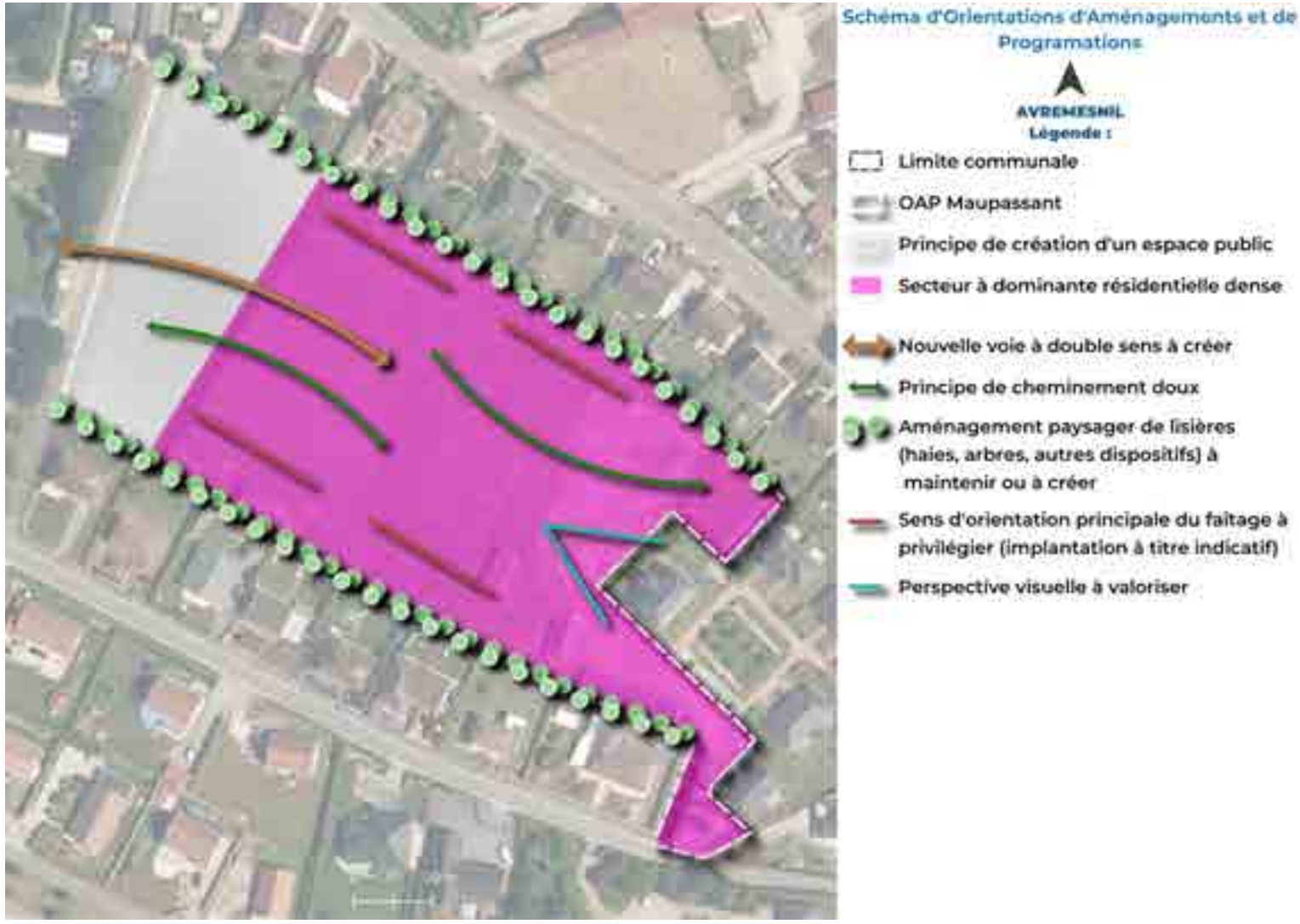
Afin de valoriser le patrimoine, un espace ouvert sera maintenu devant le bâtiment remarquable situé à l'est du site.

Programmation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



OAP GRANDE RUE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations

OAP GRANDE RUE

AVREMESNIL (Commune pole)

Zonage : AUbl

Surface: 1.7ha

Caractéristique du site: Pature



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

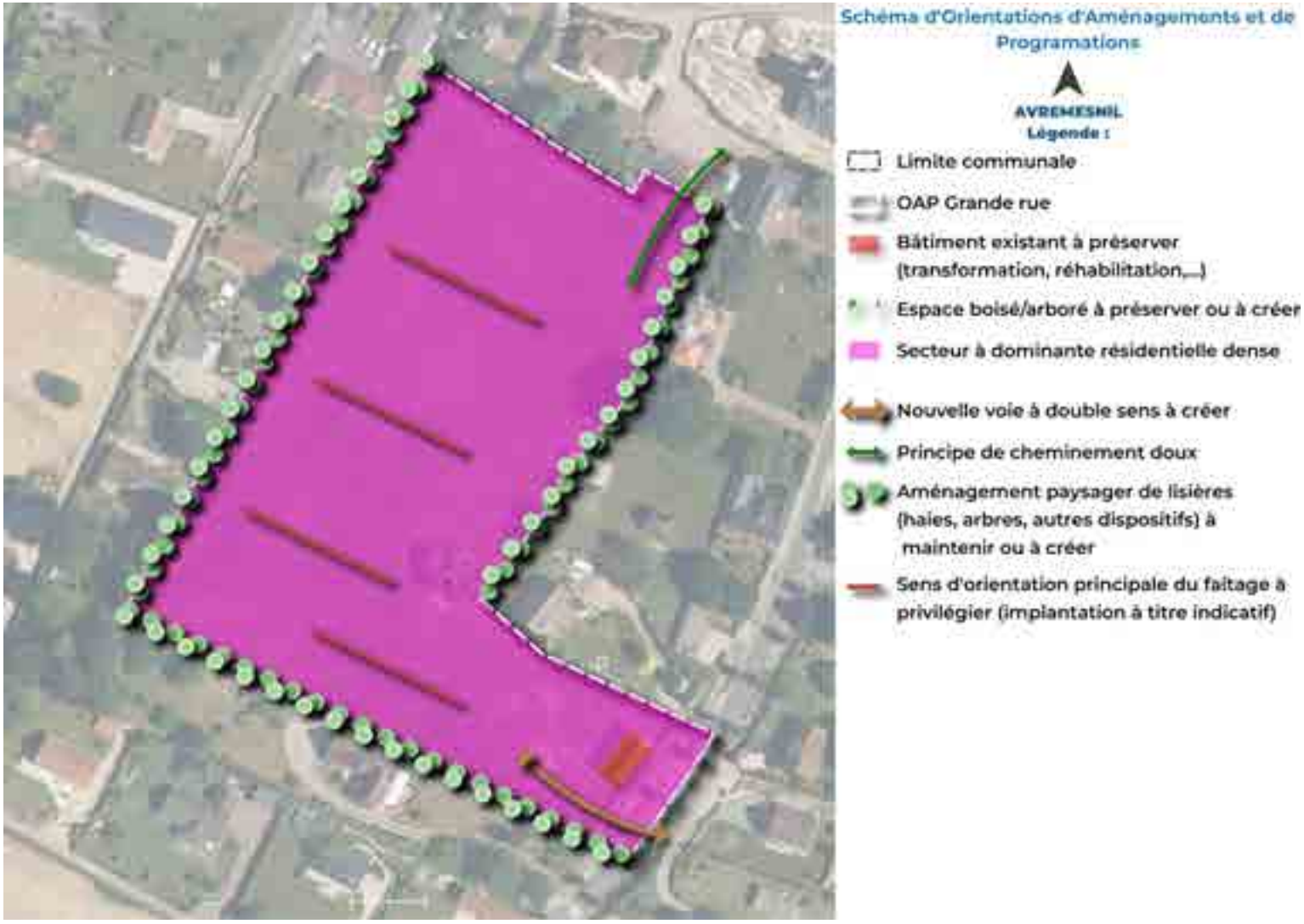
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une harmonie globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés). Il est attendu une cohérence architecturale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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

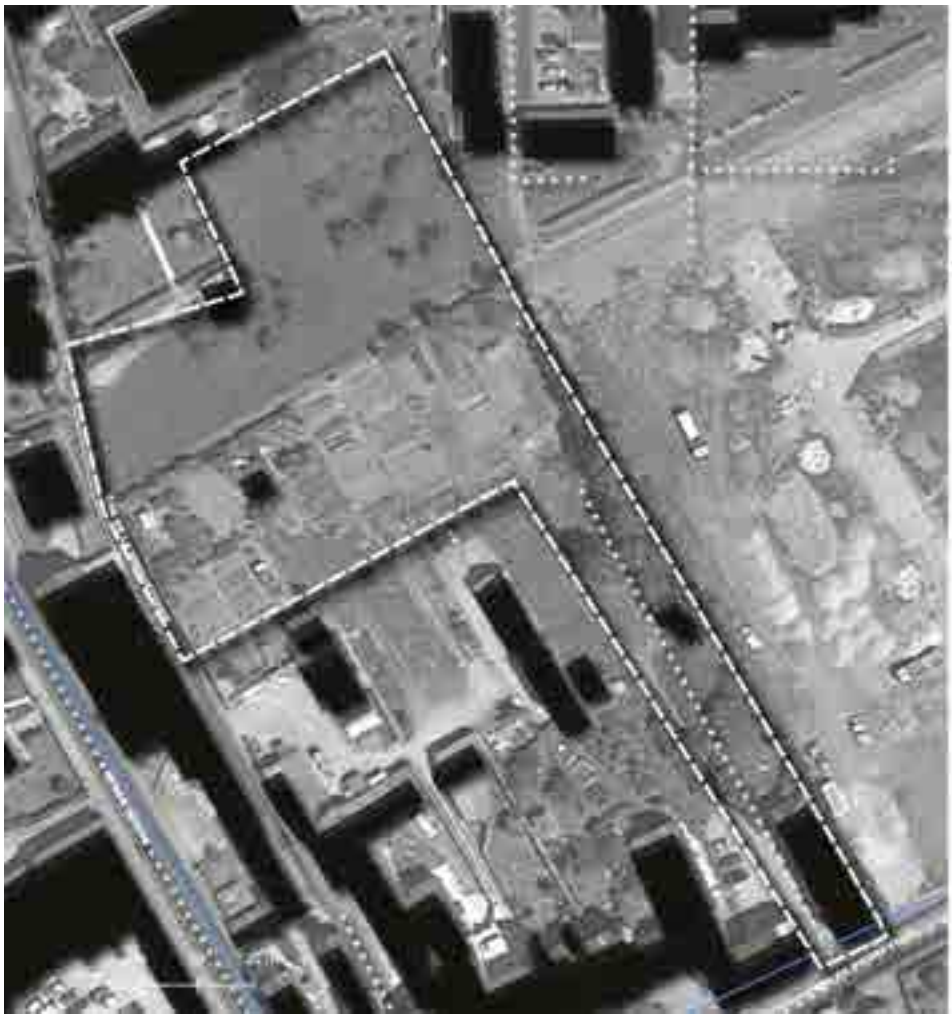
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



BACQUEVILLE-EN-CAUX

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP CHEMIN DE LA BRIQUETTERIE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

OAP CHEMIN DE LA BRIQUETTERIE

BACQUEVILLE-EN-CAUX (Commune pole)

Zonage : Ua

Surface: 0.72ha

Caractéristique du site: Friche, bati existant au sud à réhabiliter



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

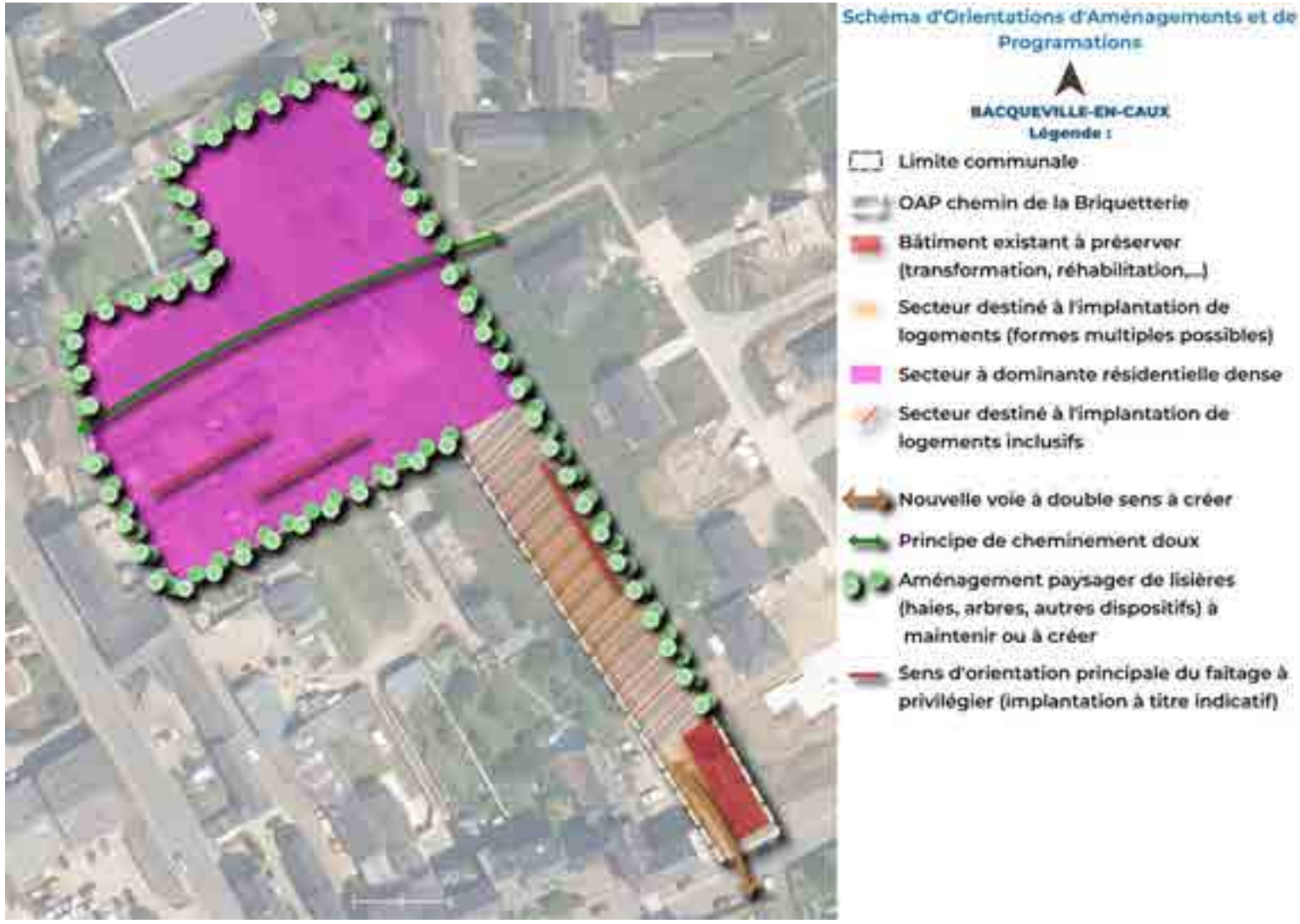
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



OAP RUE DU PRESIDENT COTY











Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 viaire 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

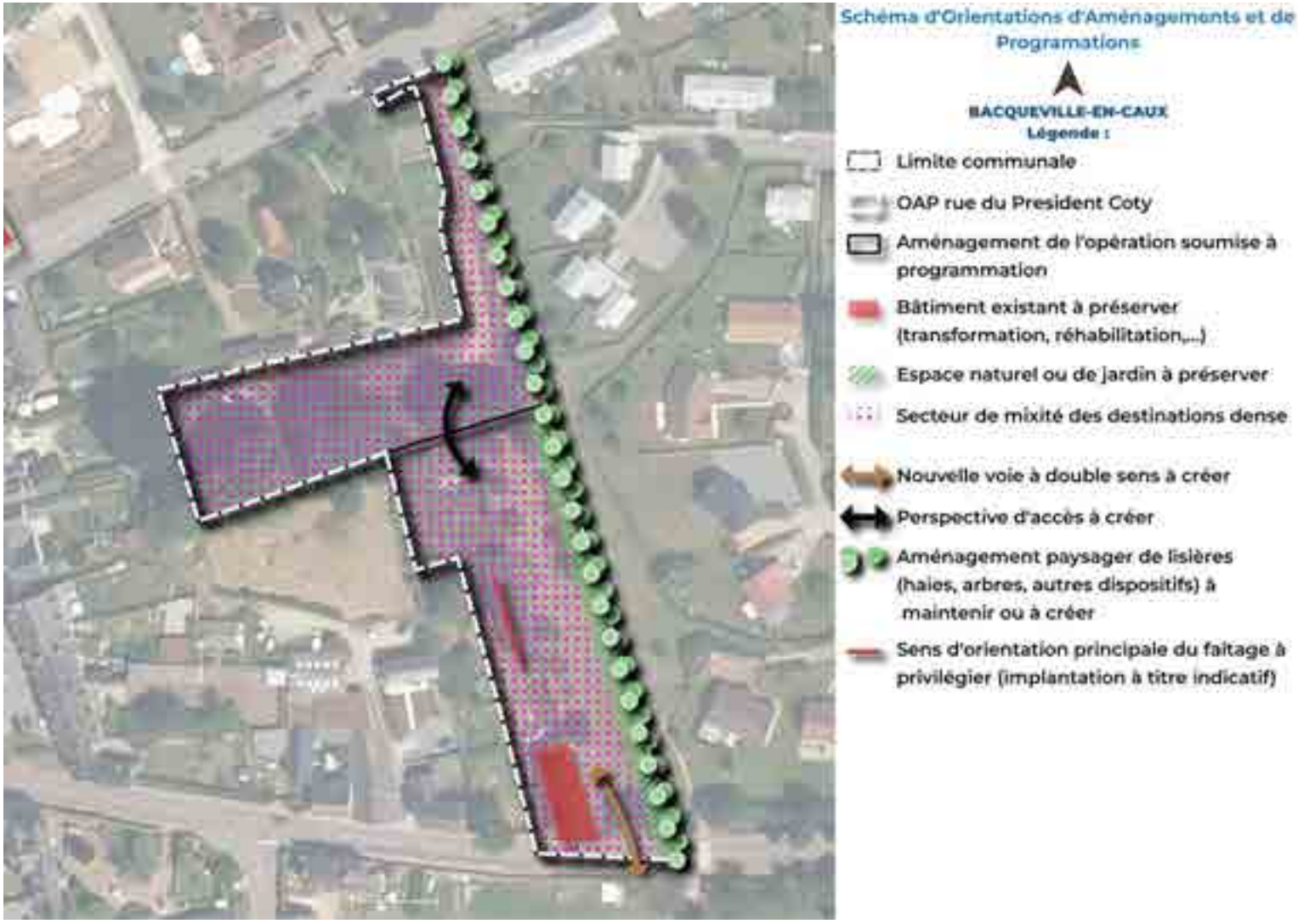
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

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).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



OAP ROUTE DE PIERREVILLE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations

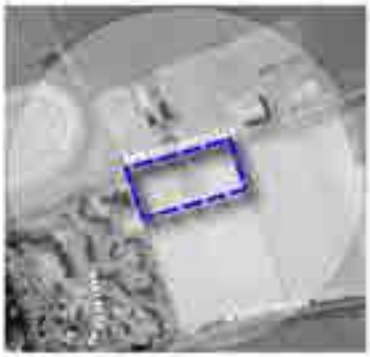
OAP ROUTE DE PIERREVILLE

BACQUEVILLE-EN-CAUX (Commune pole)

Zonage : AUbl

Surface: 1.06ha

Caractéristique du site: Terrain agricole



Limite communale
Batiment
Réseaux d'eau potable
Réseaux routier







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 1er janvier 2031.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



Schéma d'Orientations d'Aménagements et de Programations

BACQUEVILLE-EN-CAUX

Légende :

- Limite communale
- OAP route de Pierreville
- Secteur de mixité des destinations dense
- 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
- Principe de front urbain à assurer
- Sens d'orientation principale du faîtage à privilégier (implantation à titre indicatif)

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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 1er janvier 2031.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

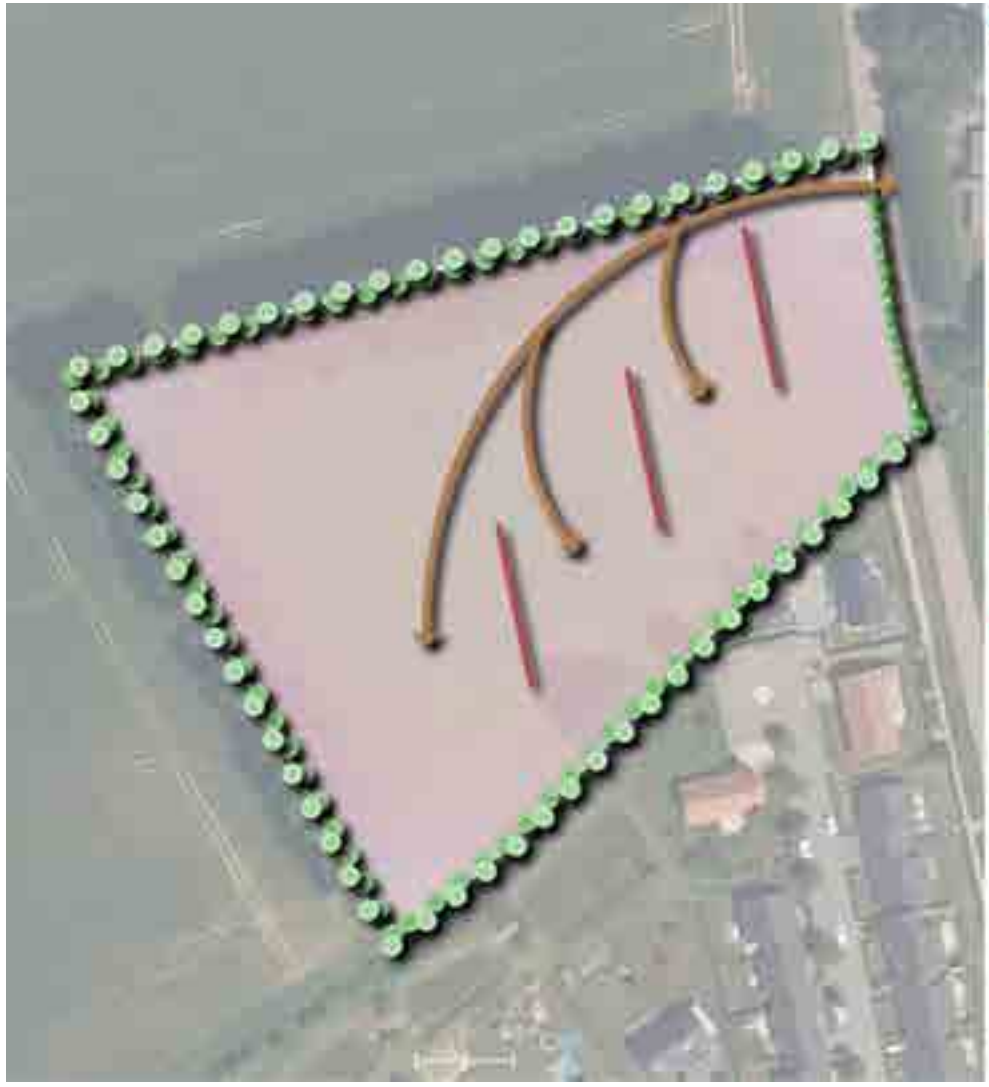


Schéma d'Orientations d'Aménagements et de Programations

BACQUEVILLE-EN-CAUX

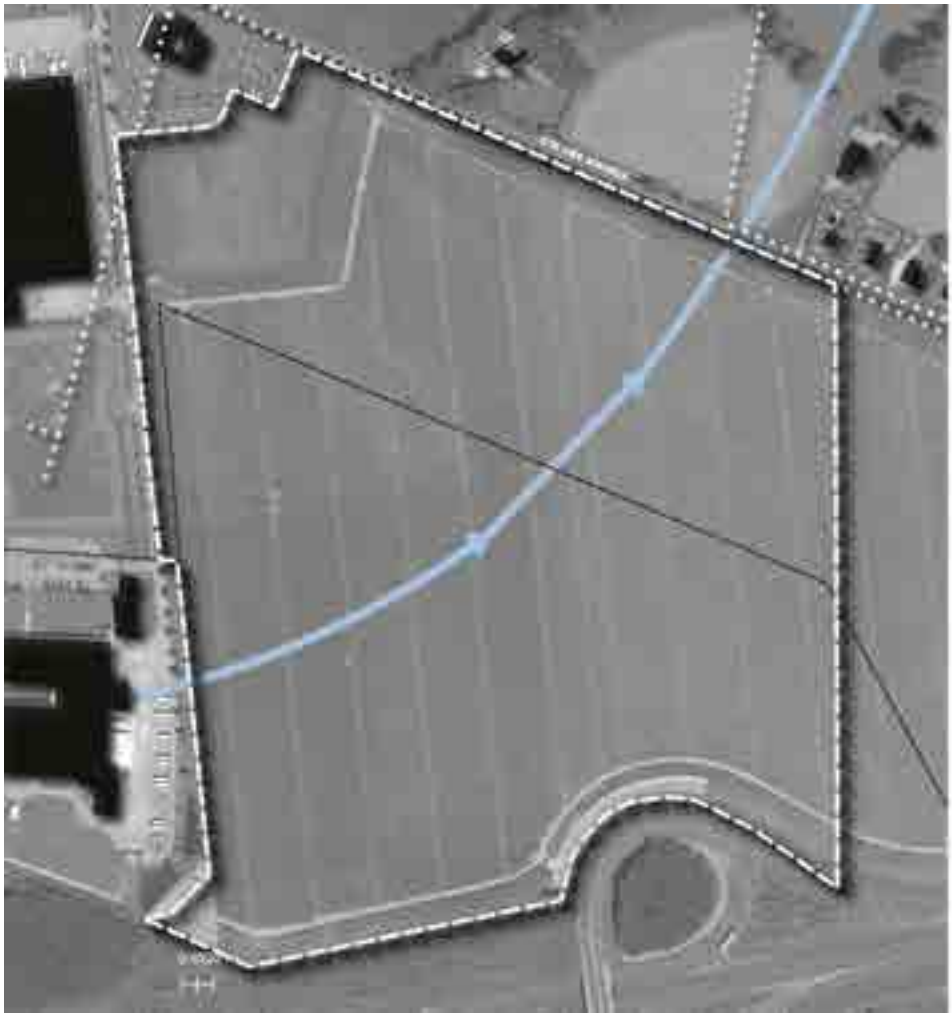
Légende :

- Limite communale
- OAP route d'Ablemont
- Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques
- Nouvelle voie à double sens à créer
- 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)

BEAUTOT-VARNEVILLE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP DES VIKINGS



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 gérer 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068354-20241219-202412-02_AI-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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*).

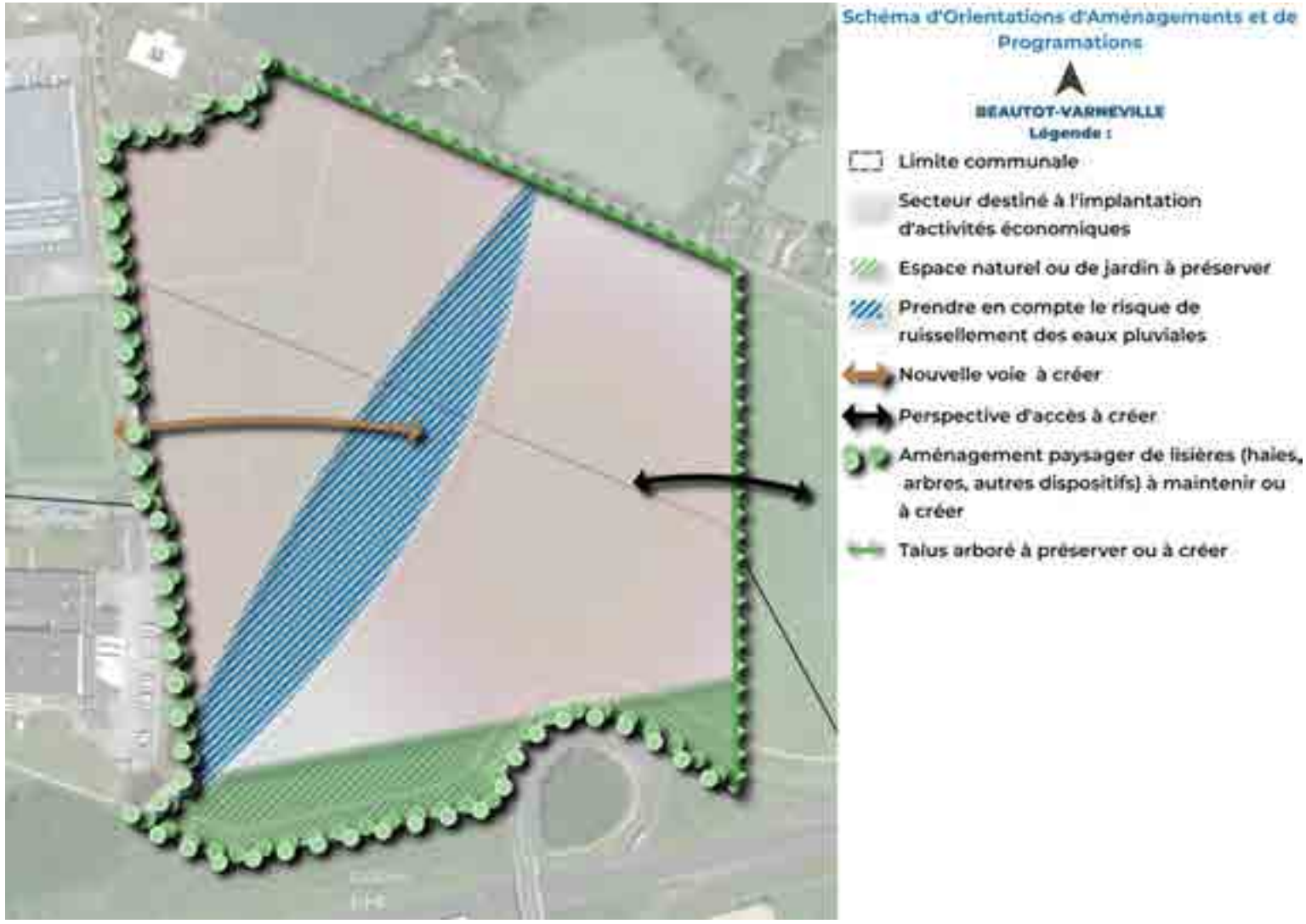
Programmation

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 1er 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

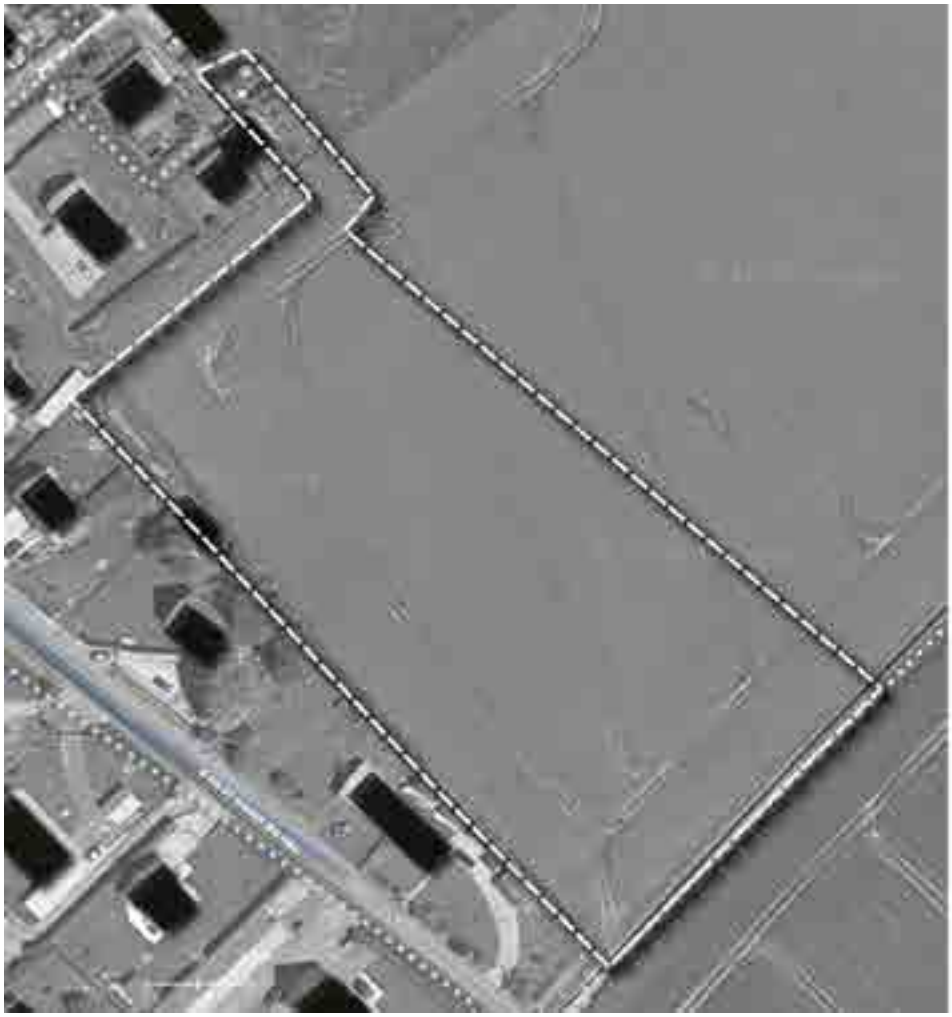
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



BELLEVILLE-EN-CAUX

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP ROUTE DE SAINT-VAAST











Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068594-20241217-20241202_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

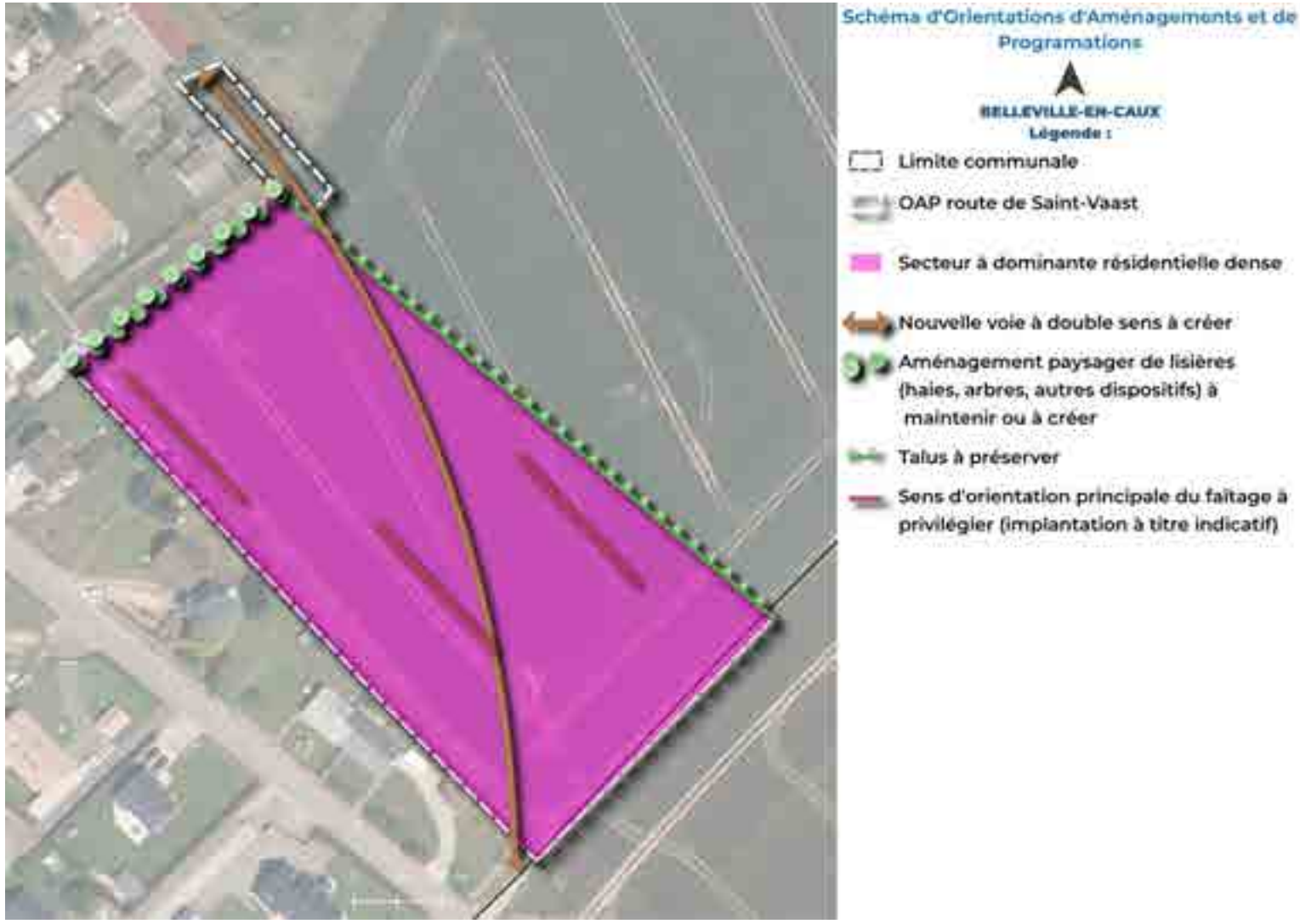
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

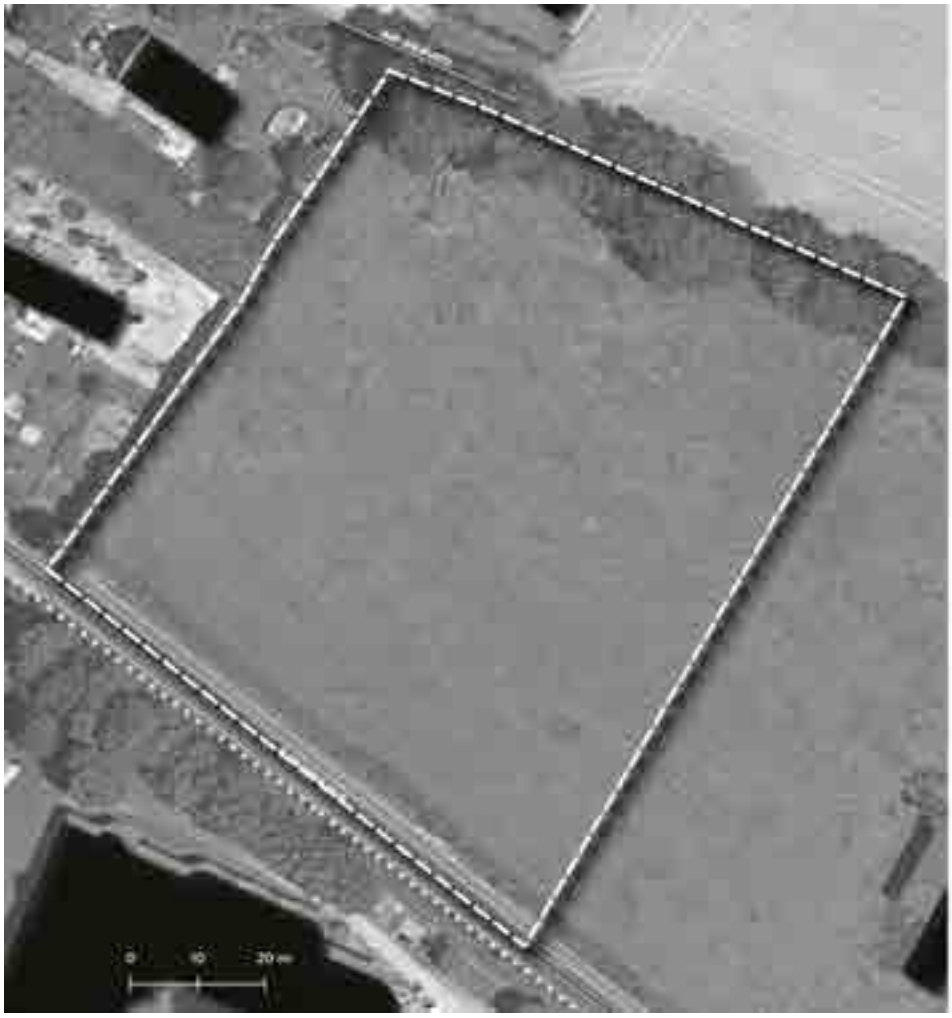
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



BERTRIMONT

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP GRANDE RUE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

OAP GRANDE RUE

BERTRIMONT (Commune non polo)

Zonage : AUbl

Surface: 0,87ha

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



Limite communale
Batiment
Réseaux d'eau potable
Réseaux routier







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 1er premier janvier 2031.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

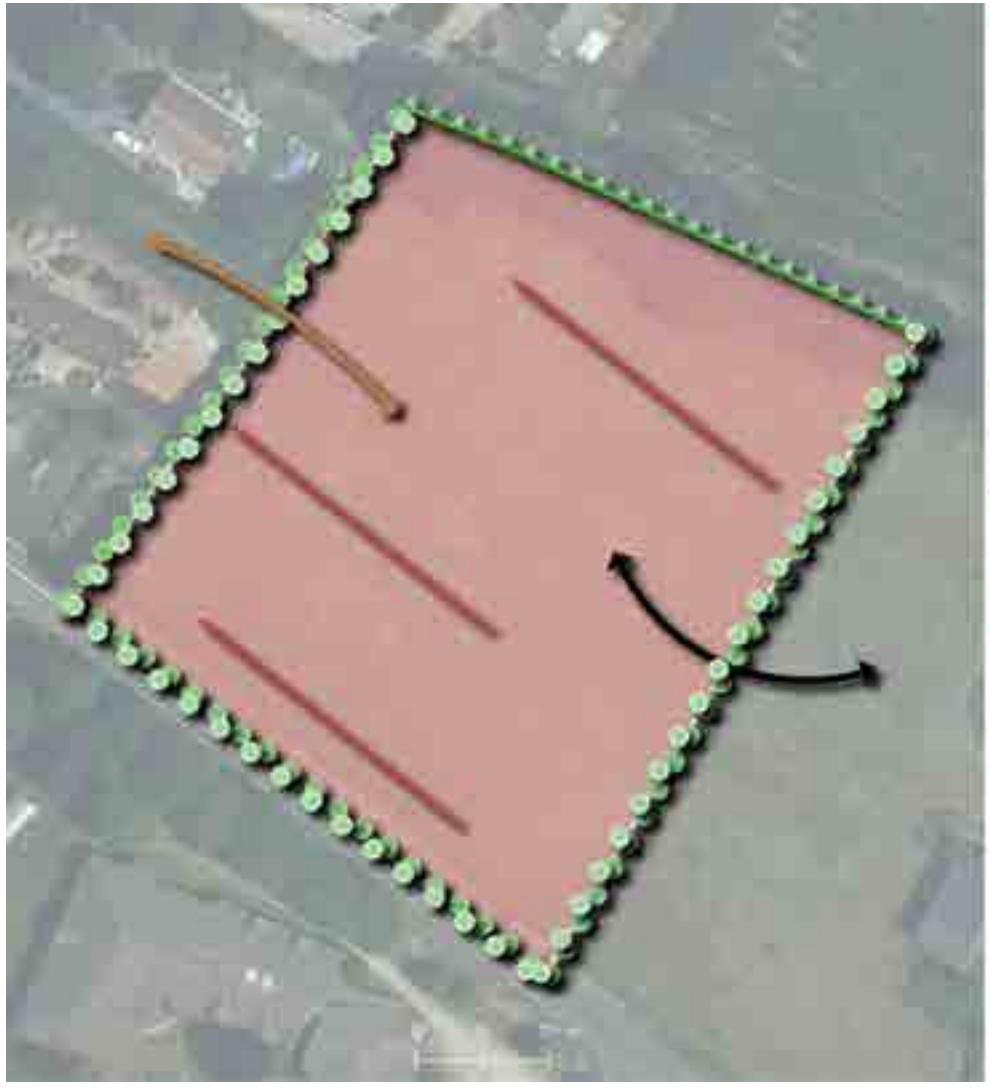


Schéma d'Orientations d'Aménagements et de Programations

BERTRIMONT

Légende :

- Limite communale
- OAP Grande rue
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
- Nouvelle voie à double sens à créer
- Perspective d'accès à créer
- Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer
- Talus à préserver
- Sens d'orientation principale du faîtage à privilégier (implantation à titre indicatif)

BIVILLE-LA-BAIGNARDE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP LA RUETTE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

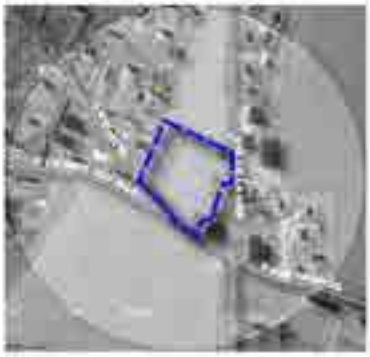
OAP LA RUETTE

SIVILLE-LA-BAIGNARDE (Commune non pole)

Zonage : AUbl

Surface: 1.01ha

Caractéristique du site: Agricole, culture



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 Ruette, 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 Ruette. 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 1er premier janvier 2031.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



BRACHY

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP ROUTE DE LA MER



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

OAP ROUTE DE LA MER

BRACHY (Commune pole)

Zonage : AUbl

Surface: 0.69ha

Caractéristique du site: Terrain en herbe, forte pente



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 a 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068594-20241217-20241202_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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).

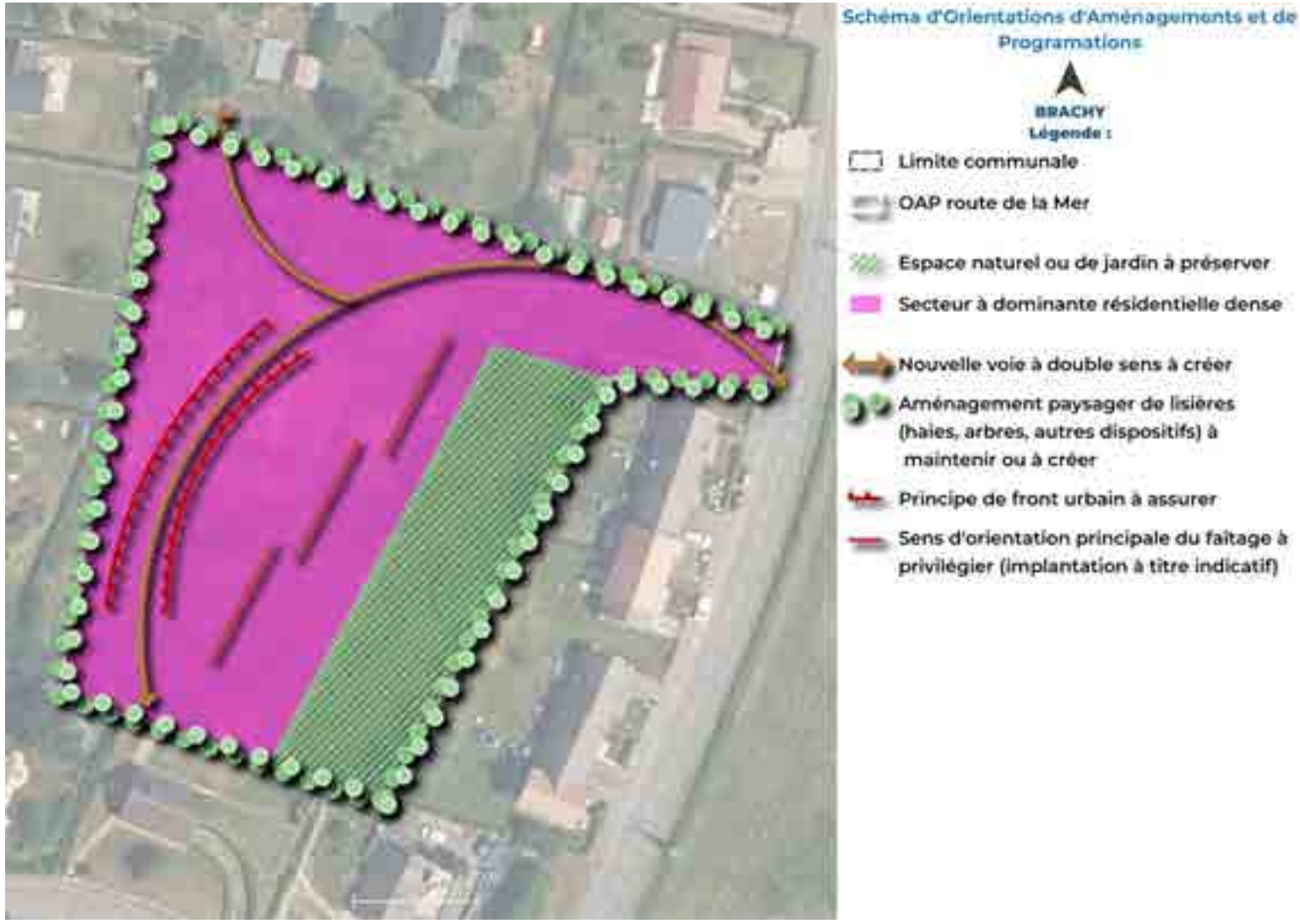
Un indice de cavité de grande dimension est présent sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. Il s'agit d'une ancienne carrière identifiée comme parcelle napoléonienne. Cet indice devra être levé pour permettre la réalisation du projet.

Programmation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



OAP ROUTE DE LUNERAY



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations

OAP ROUTE DE LUNERAY

BRACHY (Commune pole)

Zonage : AUbl

Surface: 1.62ha

Caractéristique du site: Pature



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

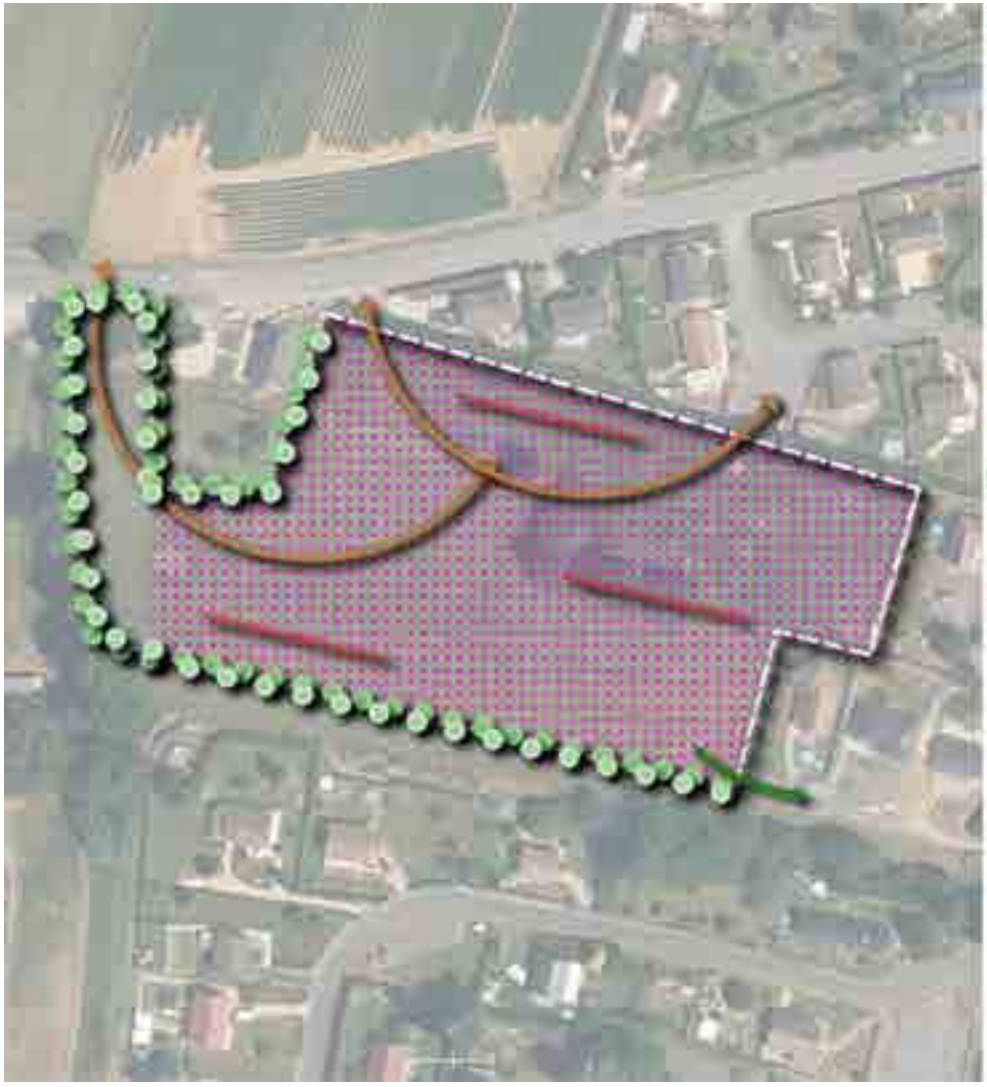


Schéma d'Orientations d'Aménagements et de Programations

BRACHY

Légende :

- Limite communale
- OAP route de Luneray
- Secteur de mixité des destinations 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
- Sens d'orientation principale du faîtage à privilégier (implantation à titre indicatif)

CRIQUETOT-SUR-LONGUEVILLE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP CHEMIN DES DAMES



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

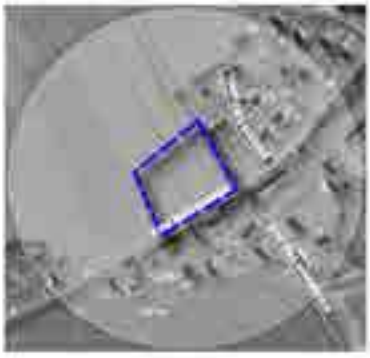
OAP CHEMIN DES DAMES

CRIQUETOT-SUR-LONGUEVILLE (Commune non pole)

Zonage : AUbl

Surface: 0.8ha

Caractéristique du site: Terrain agricole



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200036534-20241217-2024-12-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 1er premier janvier 2031.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

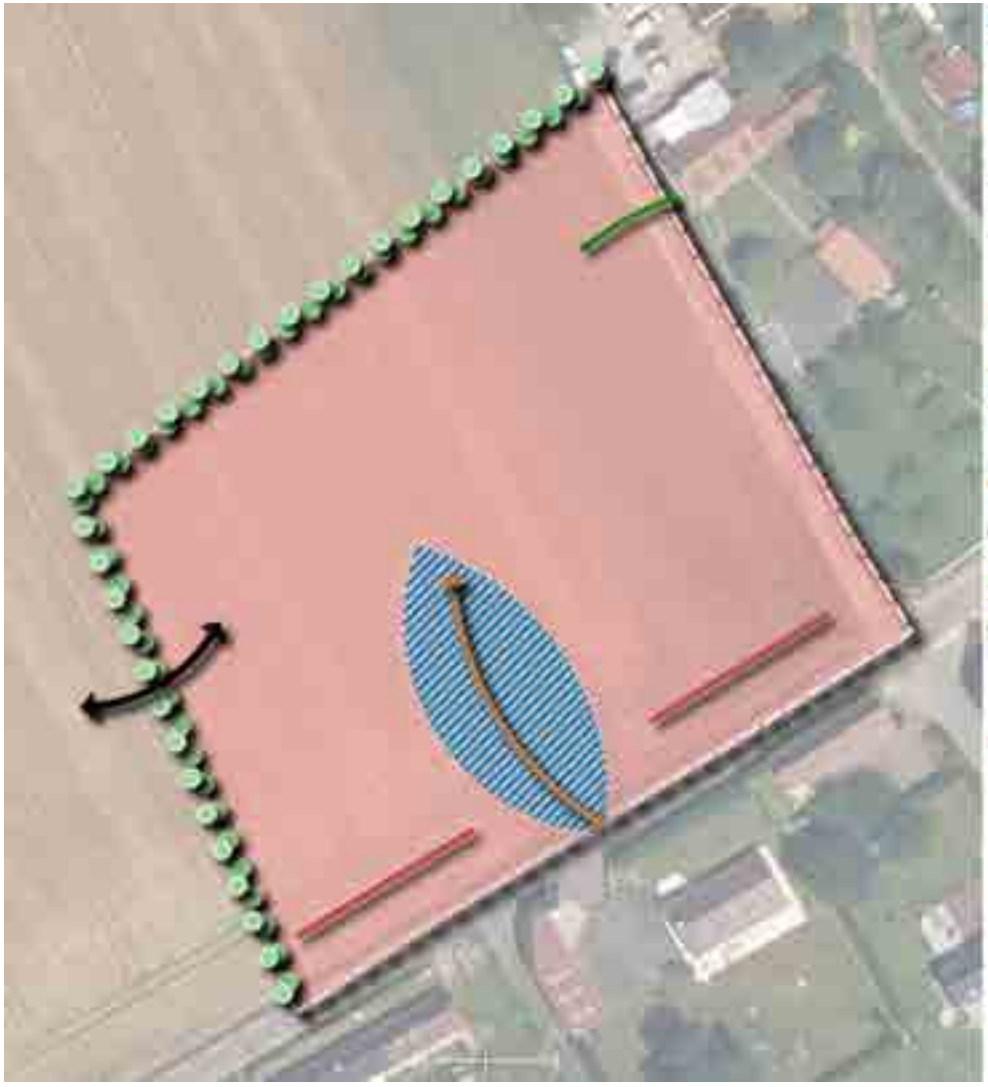


Schéma d'Orientations d'Aménagements et de Programations

CRIQUETOT-SUR-LONGUEVILLE

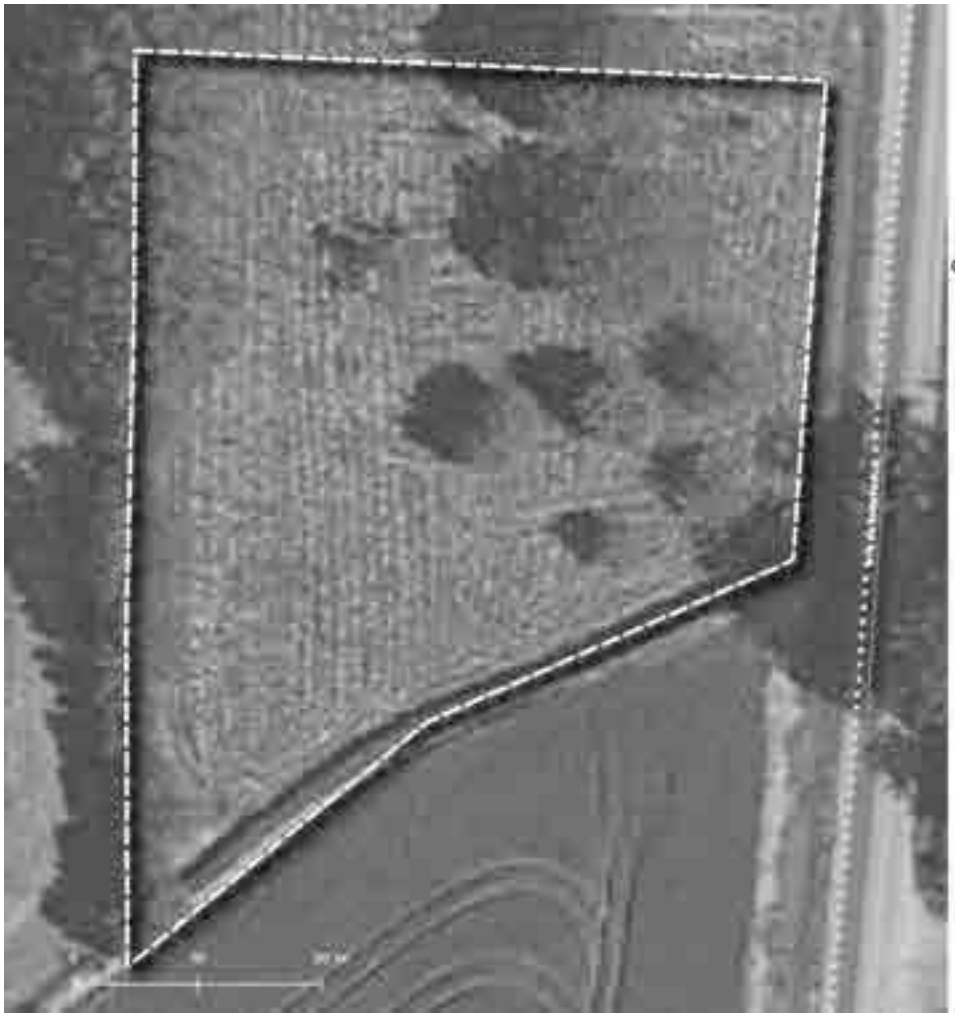
Légende :

- Limite communale
- OAP chemin des Dames
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
- Principe de gestion et de collecte des eaux pluviales à assurer
- Nouvelle voie à double sens à créer
- Perspective d'accès à créer
- Principe de cheminement doux
- 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)

CROPUS

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP ROUTE DE MONTREUIL



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

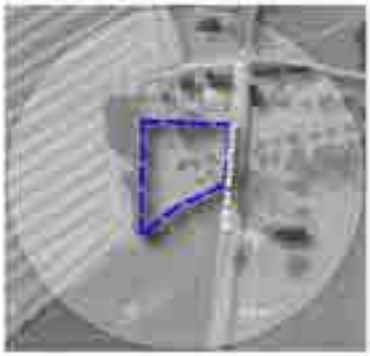
OAP ROUTE DE MONTREUIL

CROPUS (Commune non pole)

Zonage : AUbl

Surface: 0.29ha

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



Limite communale

Réseaux d'eau potable

Réseaux routier







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 1er janvier 2031.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



Schéma d'Orientations d'Aménagements et de Programations

CROPUS

Légende :

- Limite communale
- OAP route de Montreuil
- Espace boisé/arboré à préserver ou à créer
- Espace naturel ou de jardin à préserver
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
- Nouvelle voie à double sens à créer
- 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)

CROSVILLE-SUR-SCIE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP SOUS LE BOIS



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

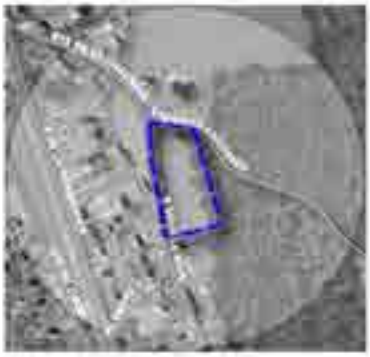
OAP SOUS LE BOIS

CROSVILLE-SUR-SCIE (Commune non pole)

Zonage : AUbl

Surface: 0.82ha

Caractéristique du site: Pature



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 1er janvier 2031.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



Schéma d'Orientations d'Aménagements et de Programations

CROSVILLE-SUR-SCIE

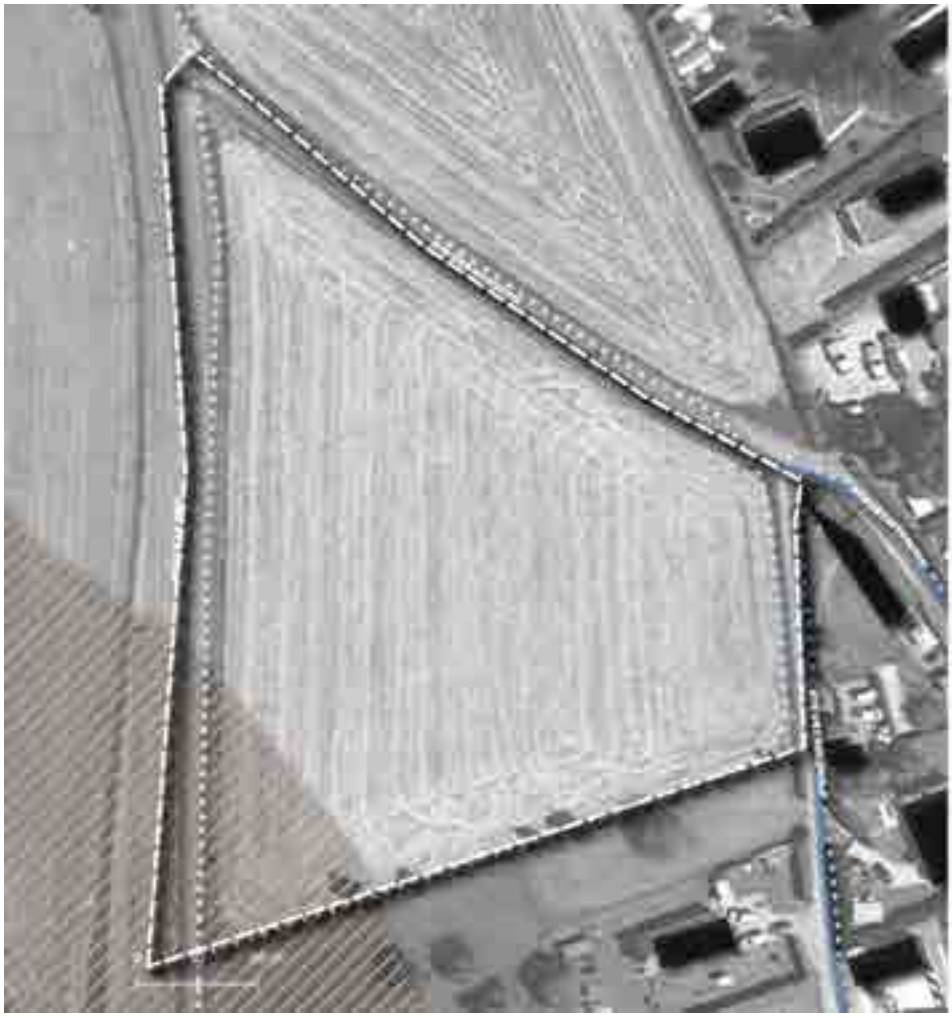
Légende :

- Limite communale
- OAP Sous le Bois
- Espace naturel ou de jardin à préserver
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
- Nouvelle voie à double sens à créer
- Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer
- Talus à préserver
- Sens d'orientation principale du faitage à privilégier (implantation à titre indicatif)

DENESTANVILLE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP ROUTE DES MYOSOTIS











Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 1er janvier 2031.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

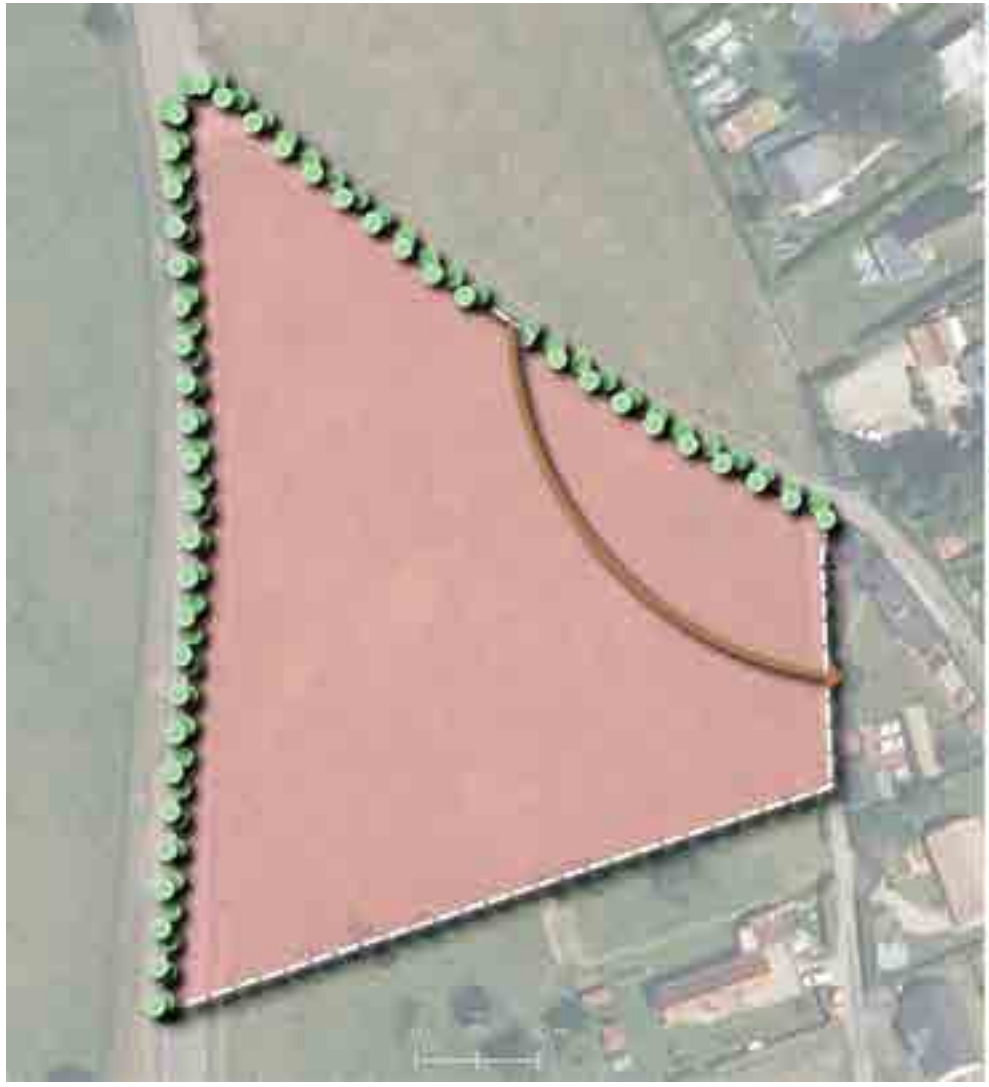


Schéma d'Orientations d'Aménagements et de Programations

DENESTANVILLE

Légende :

- Limite communale
- OAP route des Myosotis
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
- Nouvelle voie à sens unique à créer
- Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer

GONNETOT

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP RUE DE L'EGLISE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

OAP RUE DE L'EGLISE

GONNETOT (Commune non polé)

Zonage : AUbl

Surface: 0.7Iha

Caractéristique du site: Pature



Limite communale
Batiment
Réseaux d'eau potable
Réseaux routier







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200066641-20241219-20241219_02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 Saâne. 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.

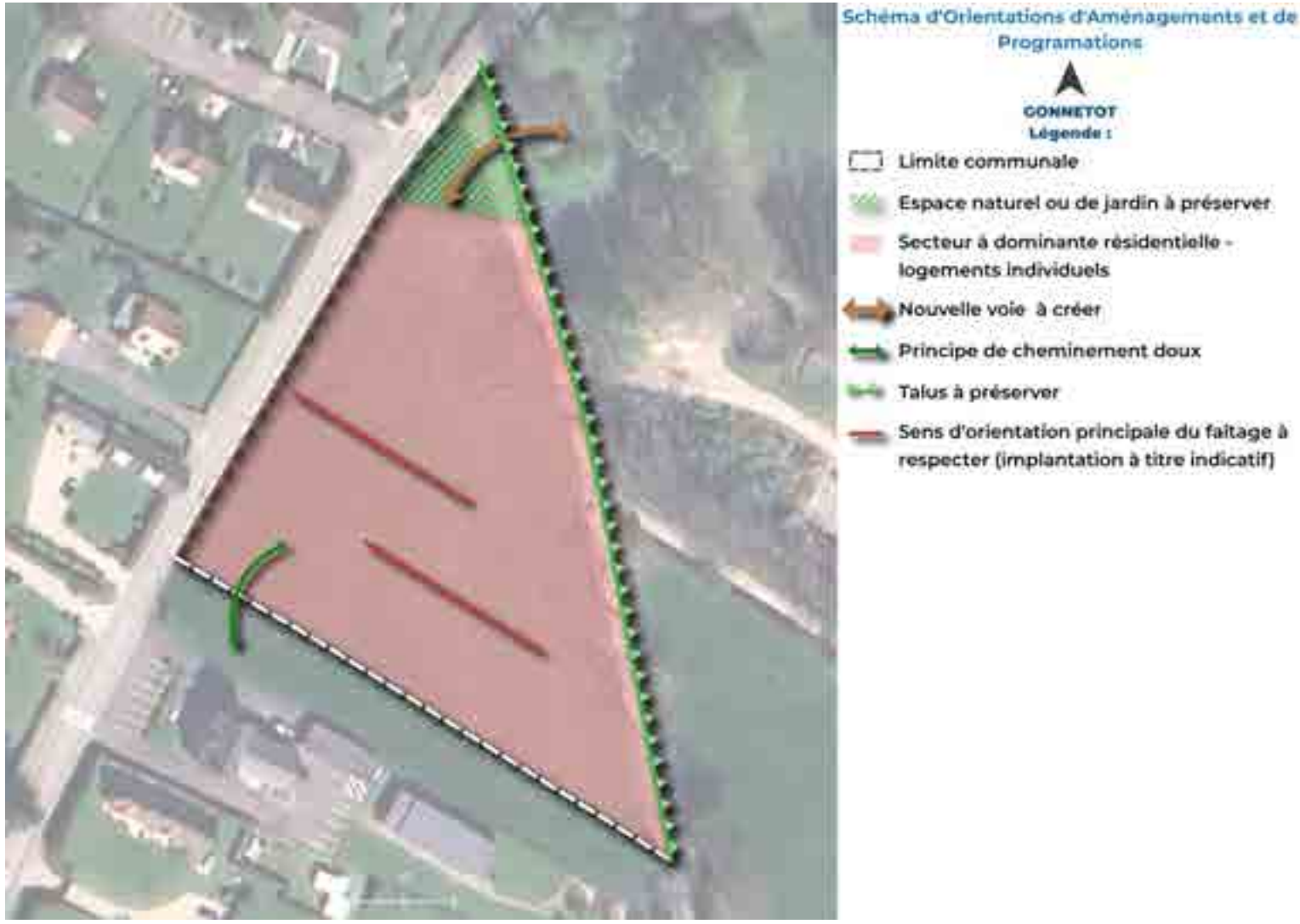
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

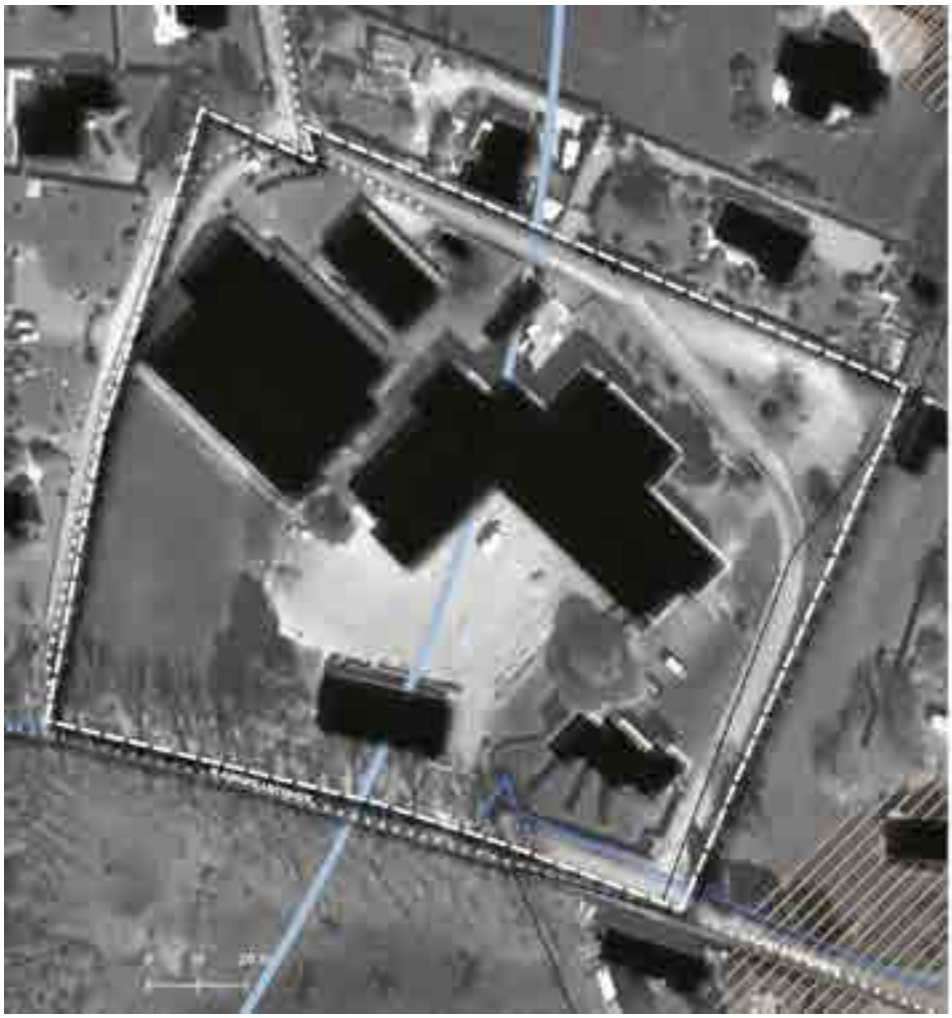
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



GRUCHET-SAINT-SIMEON

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP ANCIEN COLLEGE











Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-200412-02-A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

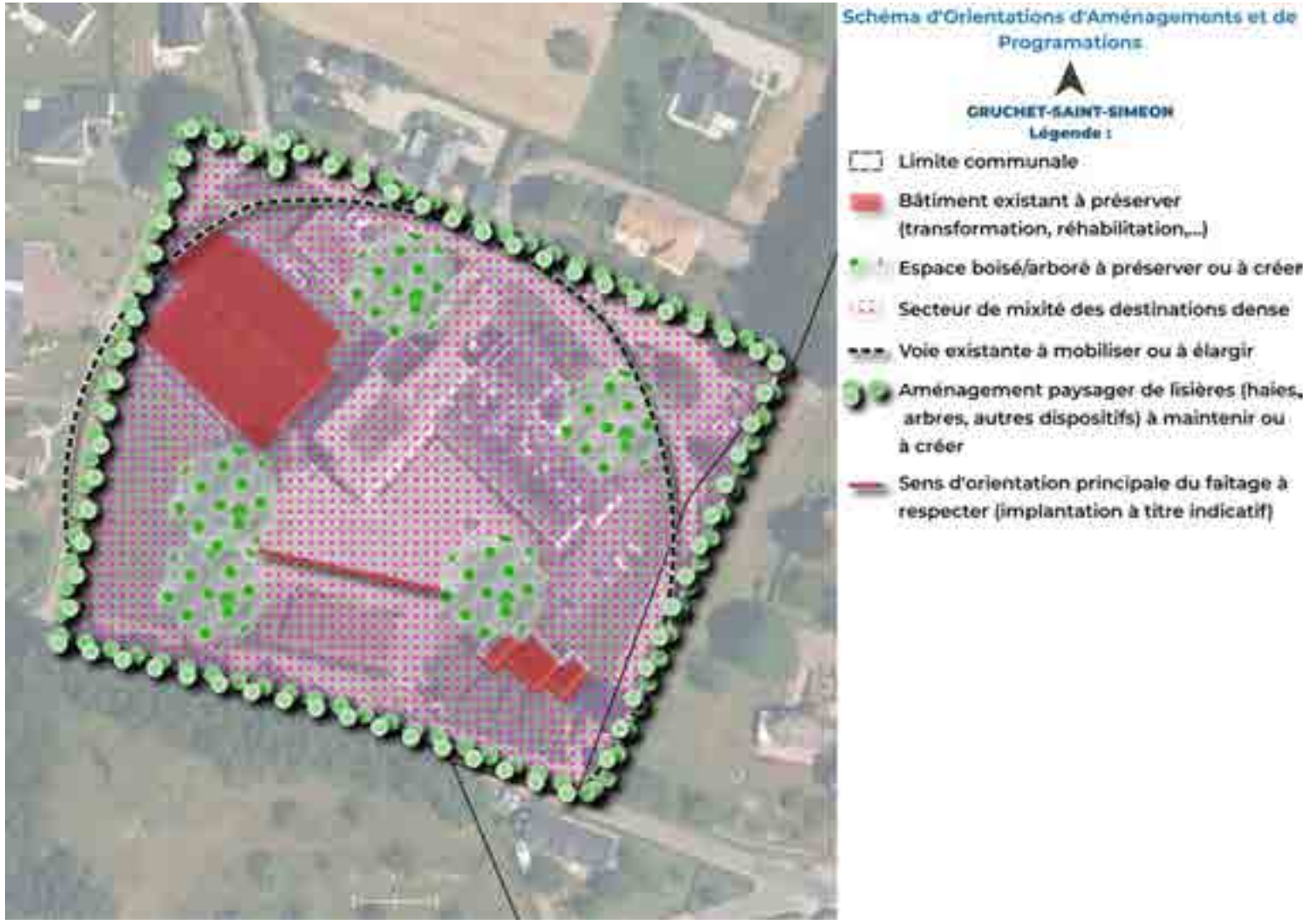
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



OAP DES PEUPLIERS



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations

OAP DES PEUPLIERS

GRUCHET-SAINT-SIMEON (Commune pole)

Zonage : AUbl

Surface: 0.72ha

Caractéristique du site: Pature



Limite communale
Batiment
Réseaux d'eau potable
Réseaux routier







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200066641-20241219-20241219_02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 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.

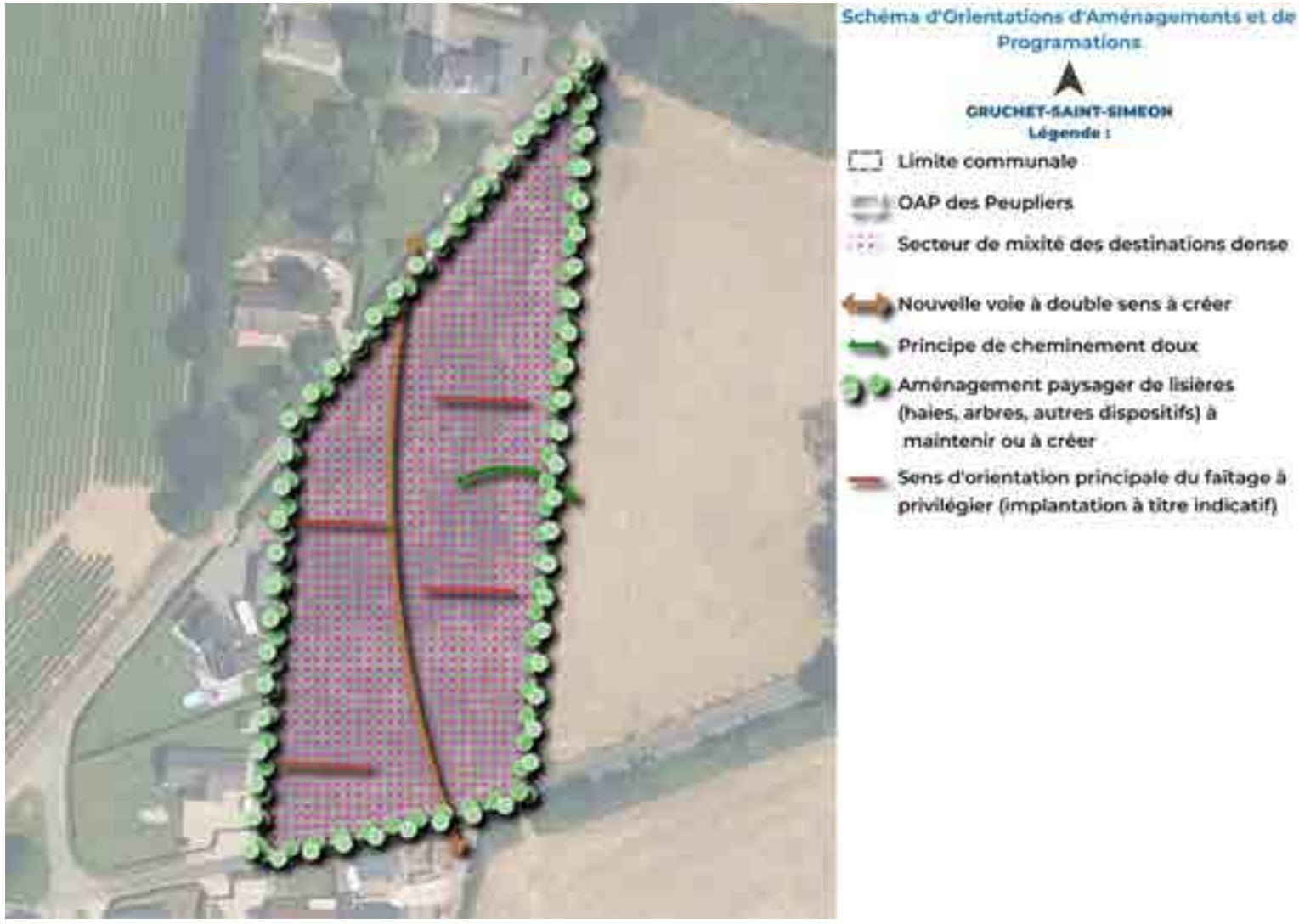
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



GUEURES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP DES HAUTS PRES



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

OAP DES HAUTS PRÉS

GUEURES (Commune pole)

Zonage : AUbl

Surface: 2.09ha

Caractéristique du site: Terrain communal



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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

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 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



HEUGLEVILLE-SUR-SCIE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP RUE DE L'EGLISE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

OAP RUE DE L'EGLISE

HEUGLEVILLE-SUR-SCIE (Commune non pole)

Zonage : AUbf

Surface: 0.5ha

Caractéristique du site: Pature



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

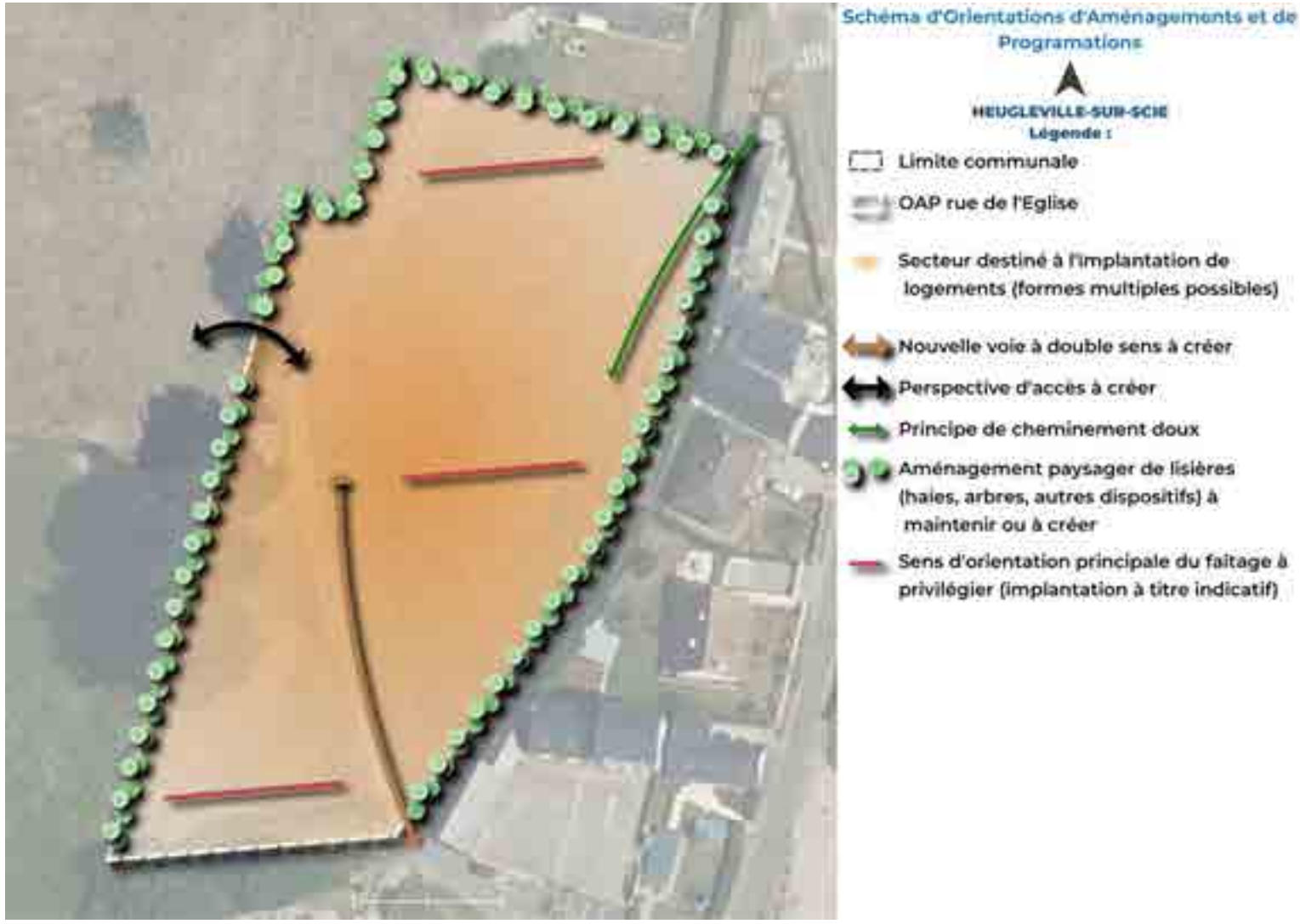
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



IMBLEVILLE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP DE LA CROIX SAINT-JEAN











Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 désimperméabilisé 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).

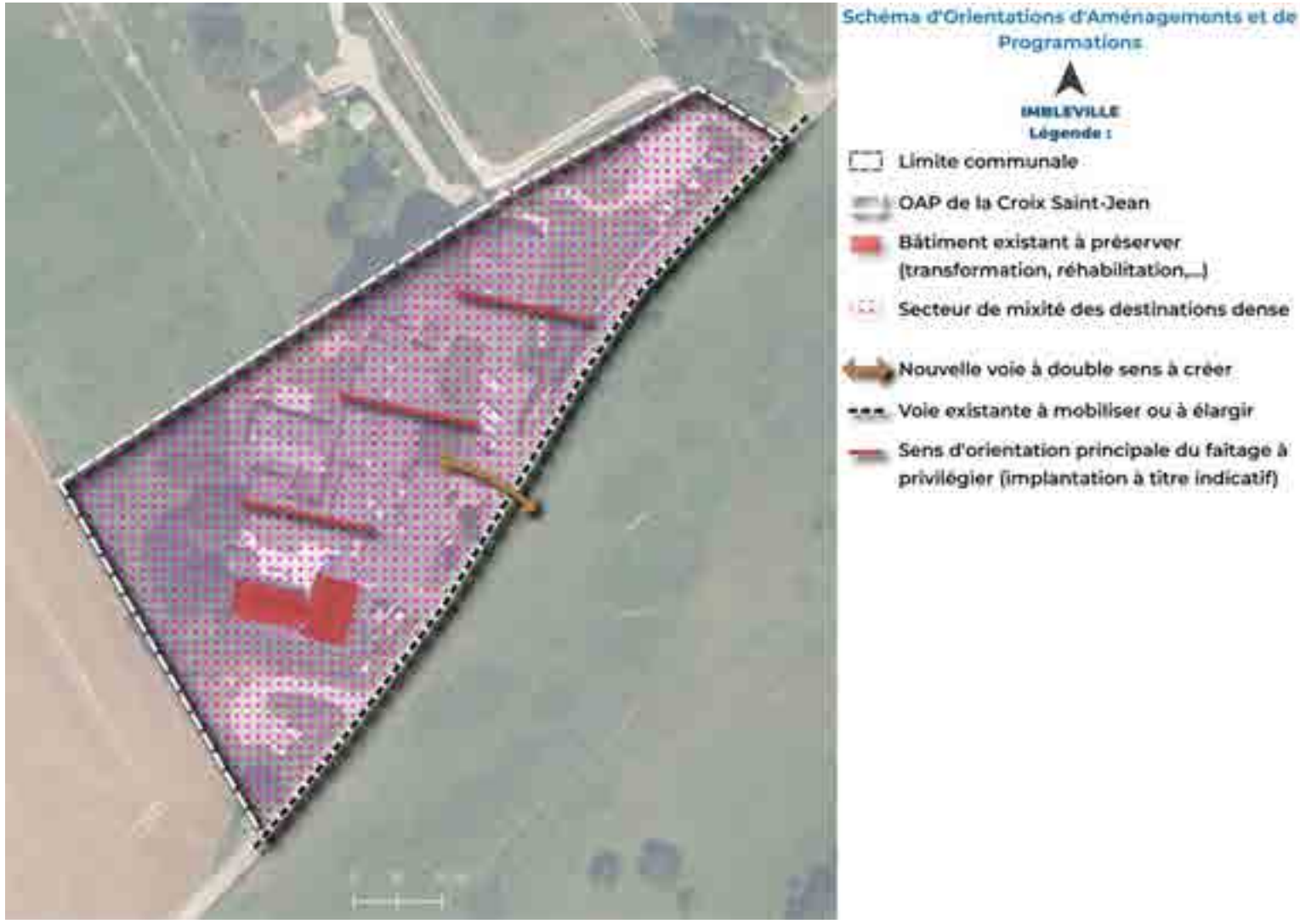
Un indice de cavité est présent au nord-est du site. Cet indice de cavité devra être levé pour permettre la réalisation de logements supplémentaires sur le périmètre.

Programmation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

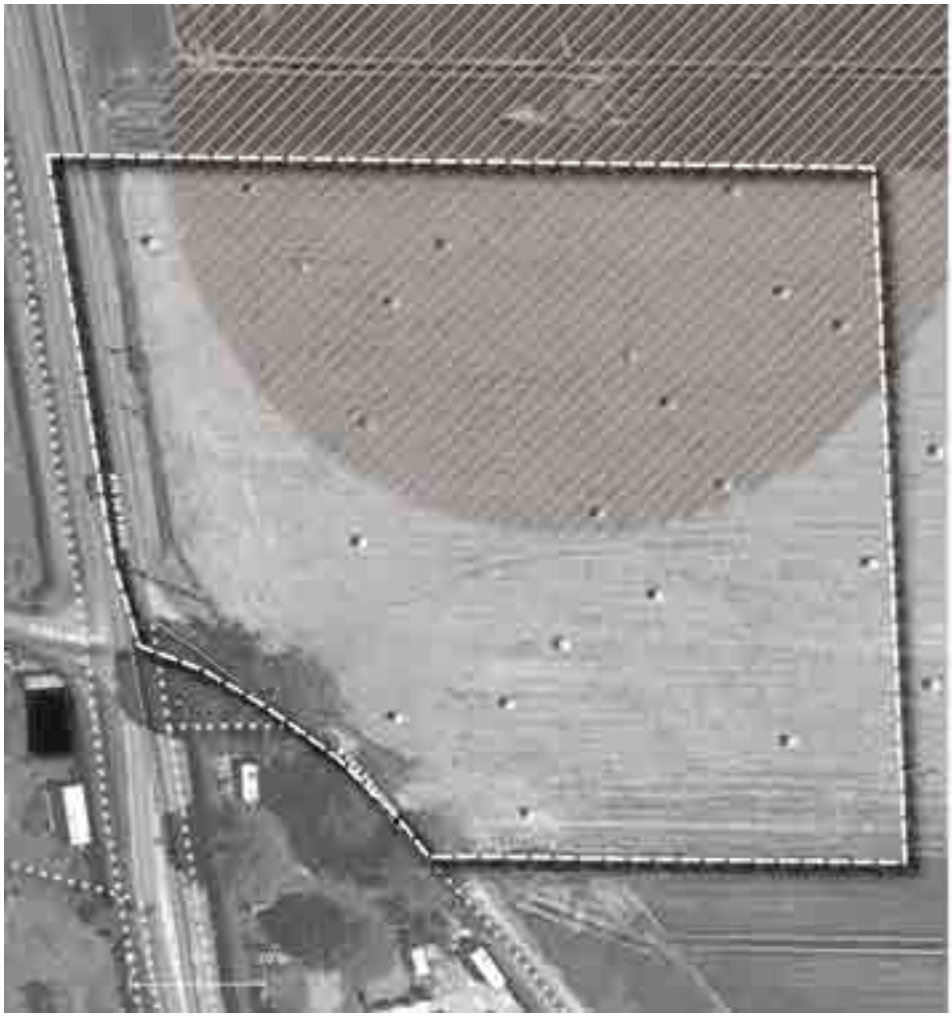
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



LA CHAPELLE DU BOURGAY

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP ROUTE DE PARIS



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

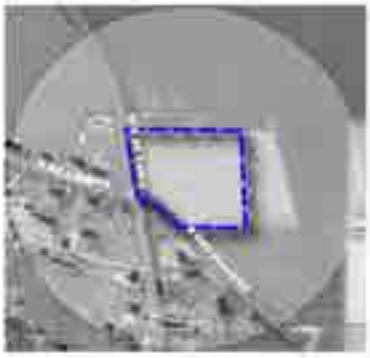
OAP ROUTE DE PARIS

LA CHAPELLE DU BOURGAY (Commune non pole)

Zonage : AUbf

Surface: 1.12ha

Caractéristique du site: Prairie, Etude loi Barnier à prévoir



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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).

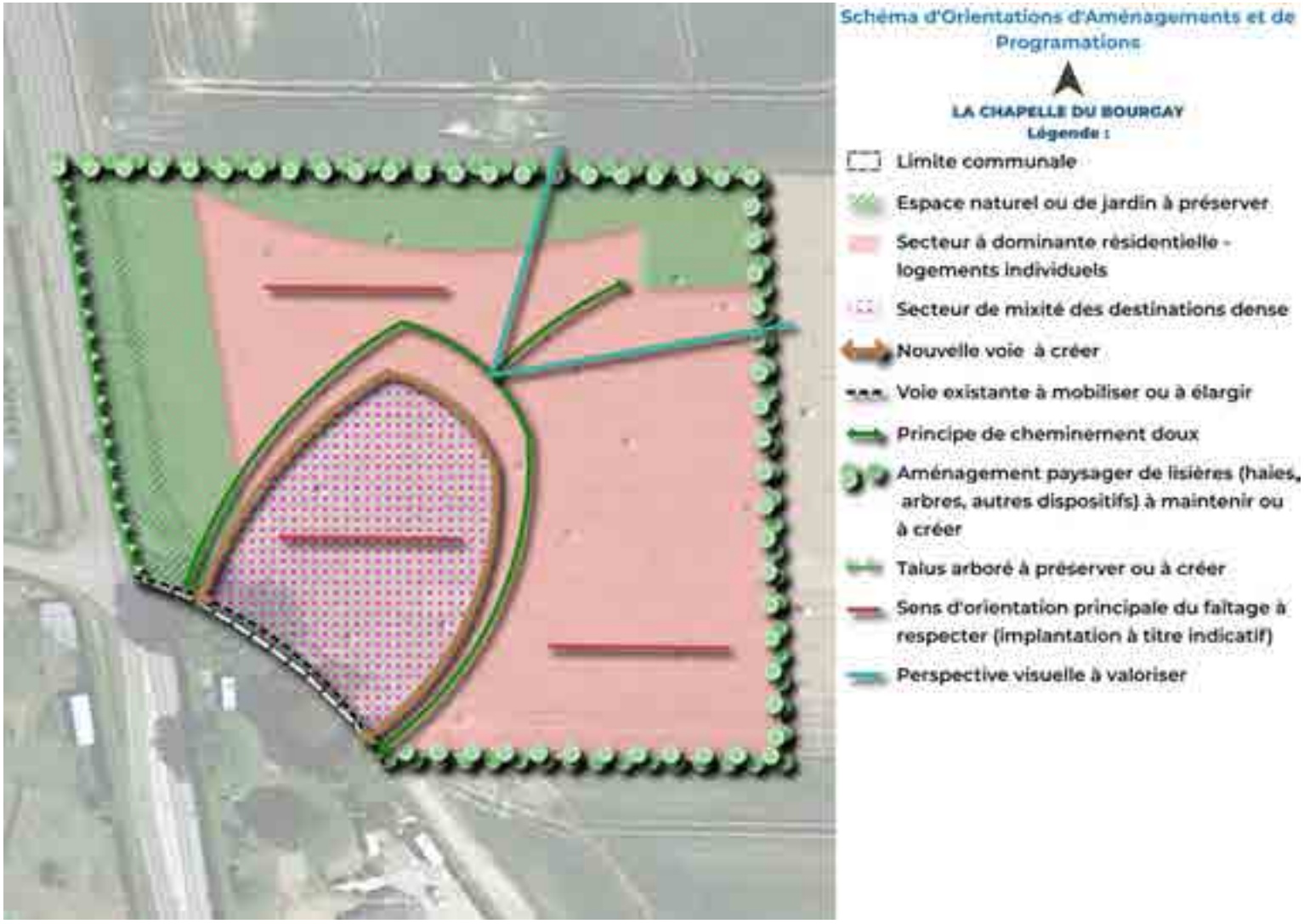
Il est rappelé que le site est concerné par la présence d'une cavité souterraine et d'un périmètre de sécurité qui s'applique sur la majeure partie du site. Une partie de la zone concernée par le risque d'effondrement de cavités souterraines pourra être occupée par des espaces non bâtis mais la levée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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



OAP NELL DE BREAUTE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

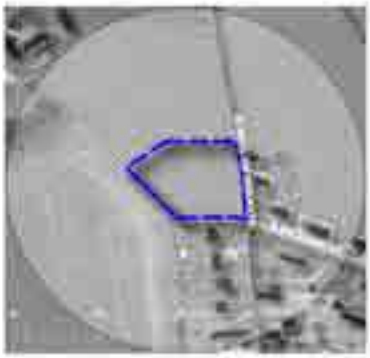
OAP NELL DE BRÉAUTÉ

LA CHAPELLE DU BOURGAY (Commune non pole)

Zonage : AUbl

Surface: 0.55ha

Caractéristique du site: Pature



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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).

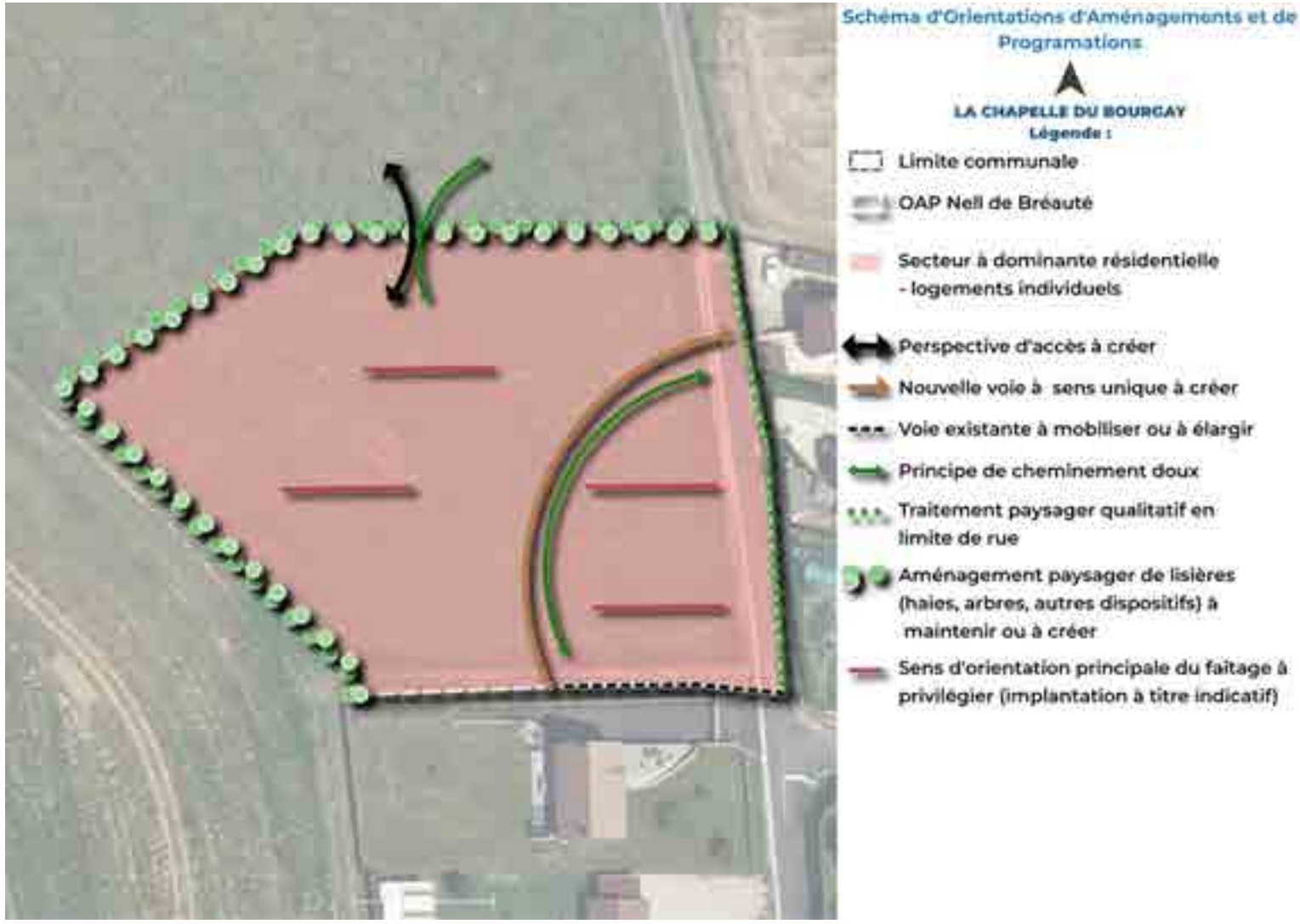
Il est rappelé que le site est concerné par la présence d'une cavité souterraine et d'un périmètre de sécurité qui s'applique sur la majeure partie du site. La levée du risque est nécessaire pour permettre l'aménagement du site.

Programmation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



LA CHAUSSEE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP PORTE NOIRE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

OAP PORTE NOIRE

LA CHAUSSEE (Commune non pole)

Zonage : AUbl

Surface: 1.55ha

Caractéristique du site: Pature



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

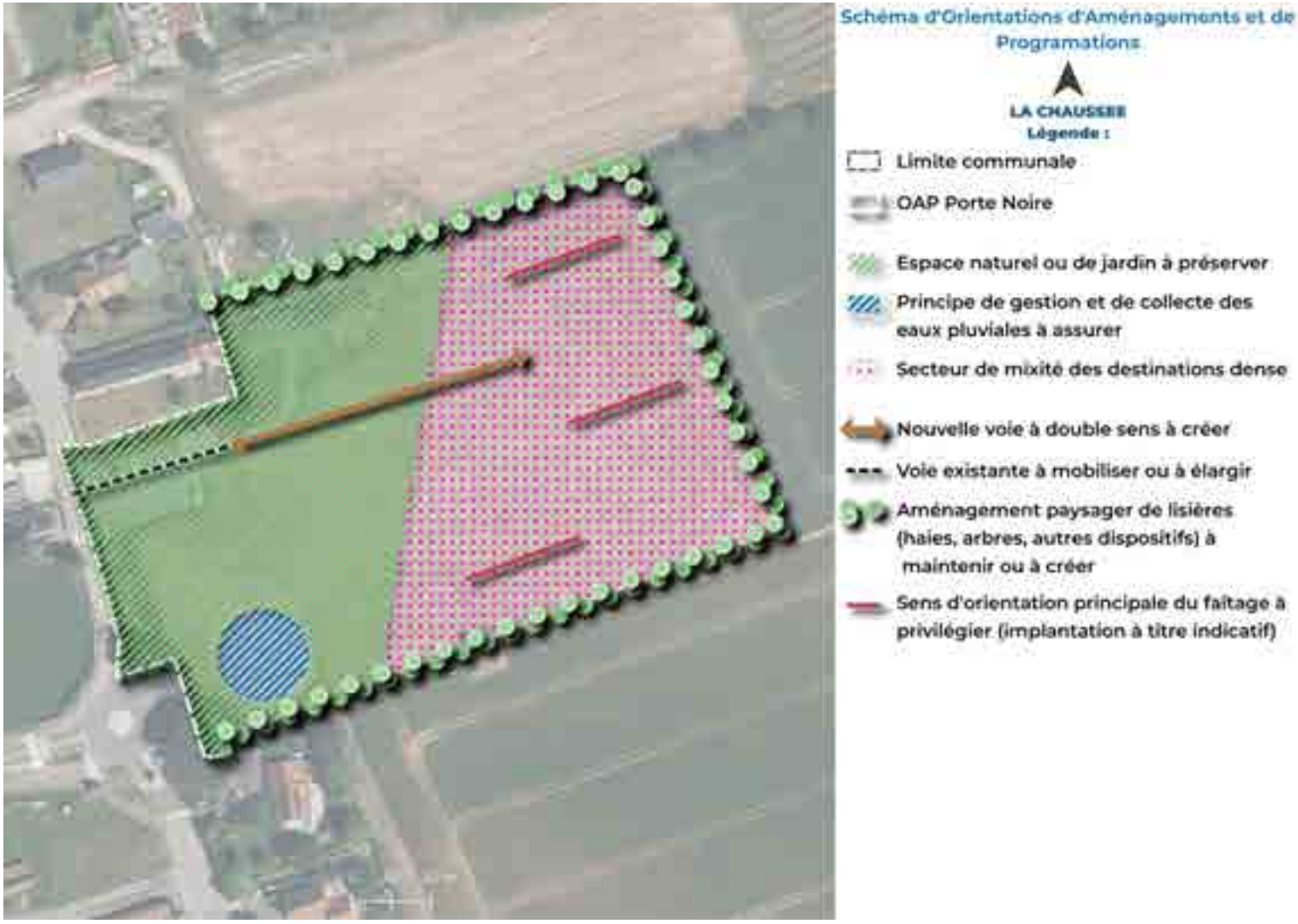
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

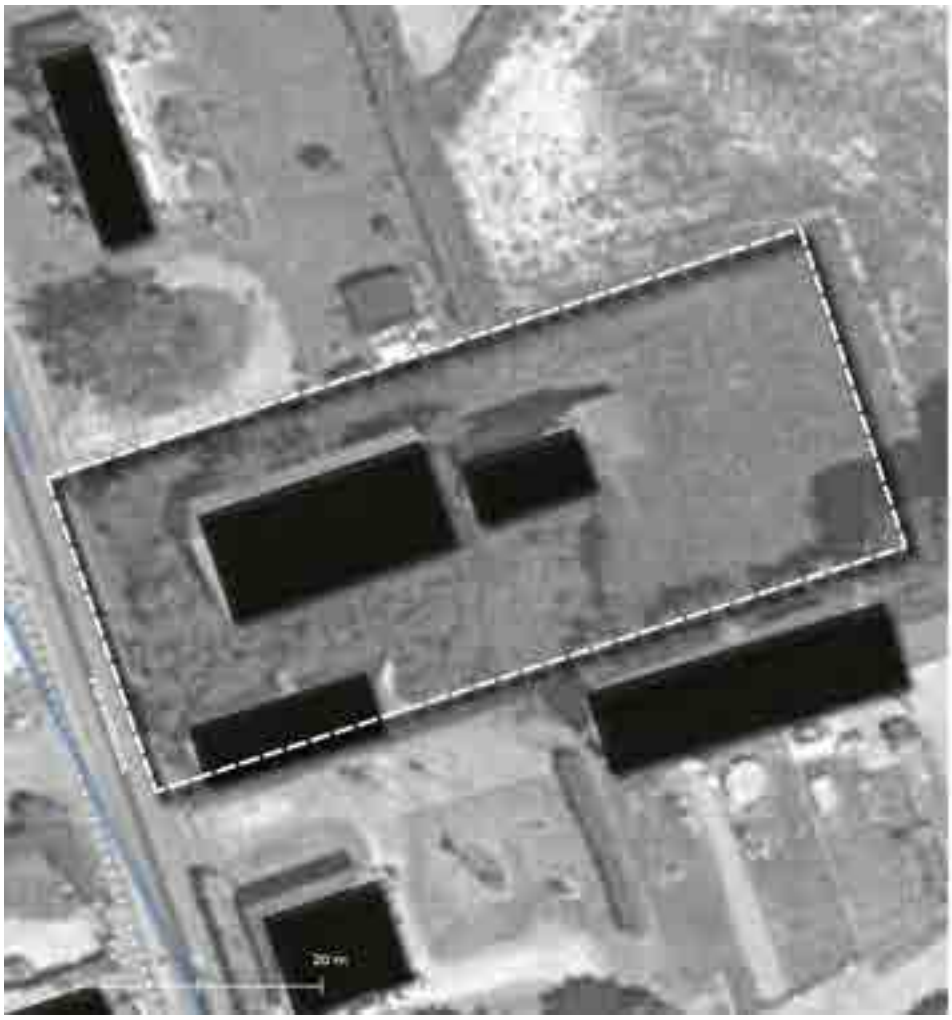
L'aménagement du secteur pourra s'effectuer qu'à partir du 1er janvier 2031.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



OAP ROTOMAGUS



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

OAP ROTOMAGUS

LA CHAUSSEE (Commune non pole)

Zonage : Ubl

Surface: 0.17ha

Caractéristique du site: Terrain vague, plus de bati



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 créer 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



Schéma d'Orientations d'Aménagements et de Programations

LA CHAUSSEE

Légende :

- Limite communale
- OAP Rotomagus
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
- 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)

LAMBERVILLE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP ANCIEN PRESBYTERE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

OAP ANCIEN PRESBYTERE

LAMBERVILLE (Commune non pole)

Zonage : AUbl

Surface: 0.57ha

Caractéristique du site: Pature



Limite communale

Batiment

Réseaux d'eau potable

Réseaux routier







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 1er janvier 2031.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



Schéma d'Orientations d'Aménagements et de Programations

LAMBERVILLE

Légende :

- Limite communale
- OAP Ancien Presbytère
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
- Prendre en compte le risque de ruissellement des eaux pluviales
- Nouvelle voie à double sens à créer
- Voie existante à mobiliser ou à élargir
- 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)

LE BOIS-ROBERT

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP RUE VERTE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

OAP RUE VERTE

LE BOIS-ROBERT (Commune non pole)

Zonage : AUbl - Ubl

Surface: 1.28ha

Caractéristique du site: Pature appartenant à des propriétaires différents



Limite communale
Batiment
Réseaux d'eau potable
Réseaux routier







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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).

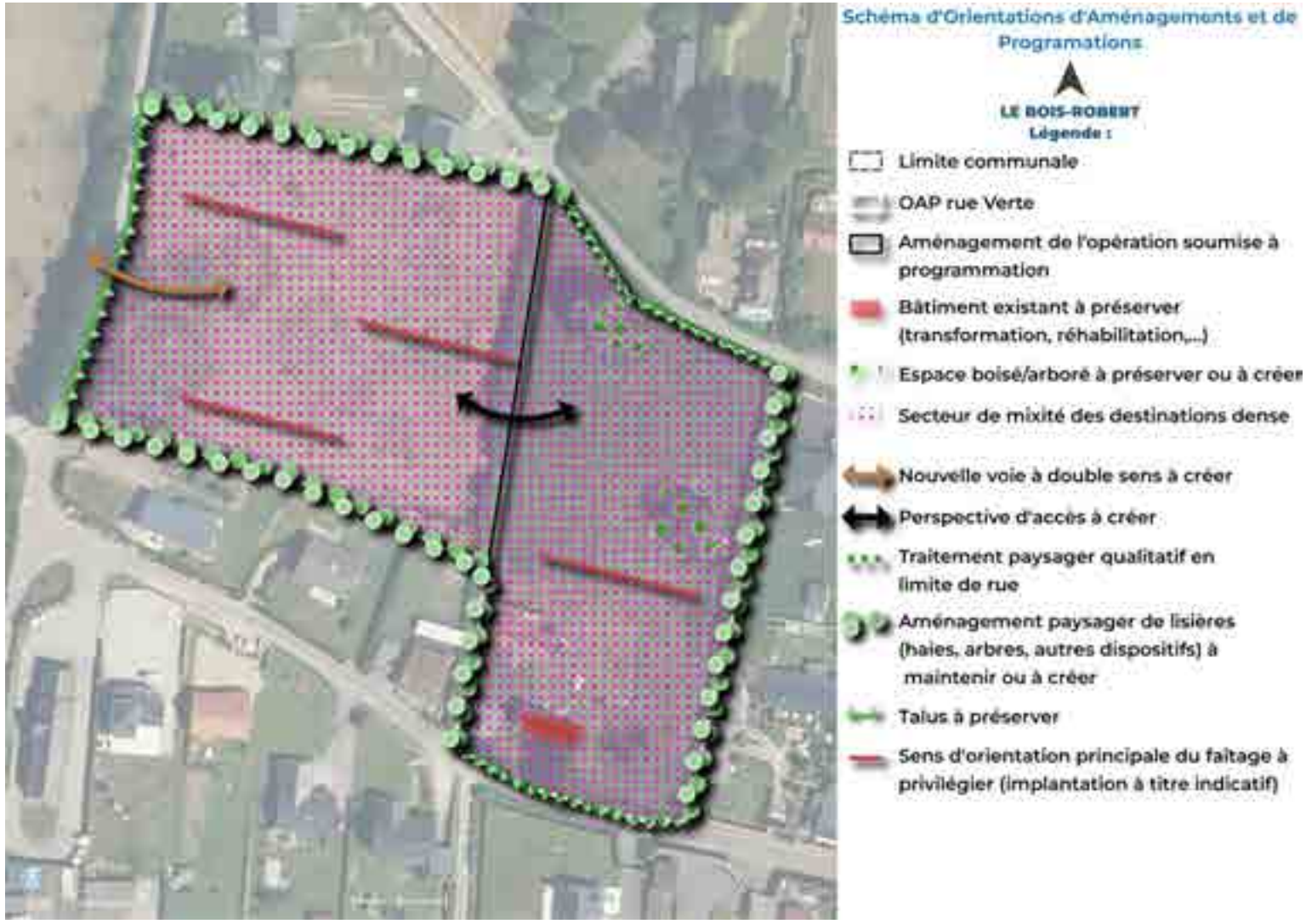
Programmation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



OAP RUE DES FLEURS











Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



LONGUEVILLE-SUR-SCIE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP ROUTE DE NEWTON SUD



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations

OAP ROUTE DE NEWTON SUD

LONGUEVILLE-SUR-SCIE (Commune pole)

Zonage : AUbl

Surface: 2.57ha

Caractéristique du site: Pature



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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

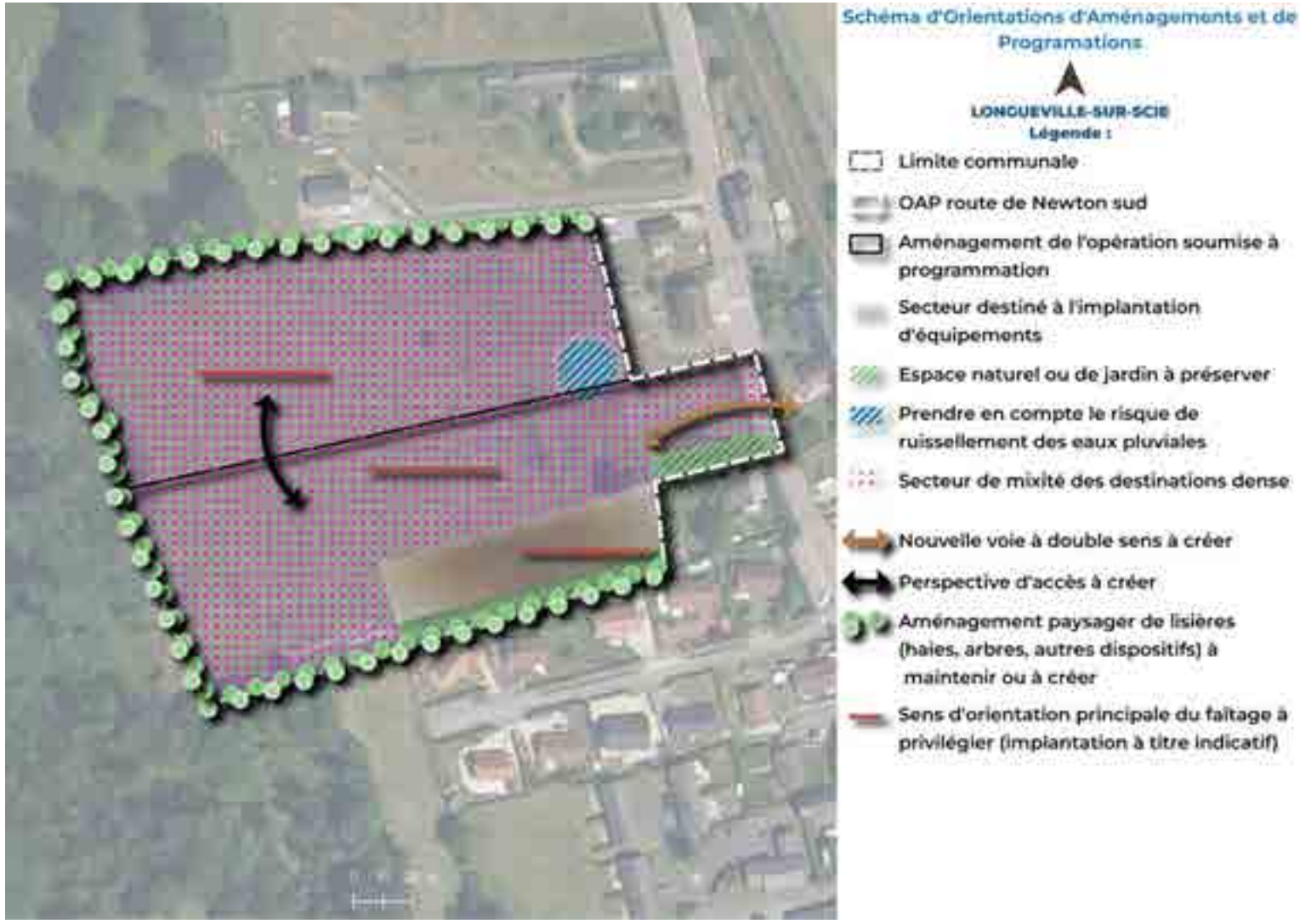
L'aménagement du secteur pourra s'effectuer qu'à partir du 1er janvier 2031.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



OAP ROUTE DE NEWTON NORD



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations

OAP ROUTE DE NEWTON NORD

LONGUEVILLE-SUR-SCIE (Commune pole)

Zonage : AUbl-Ubl

Surface: 1,16ha

Caractéristique du site: Batiments vacants en etrée



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

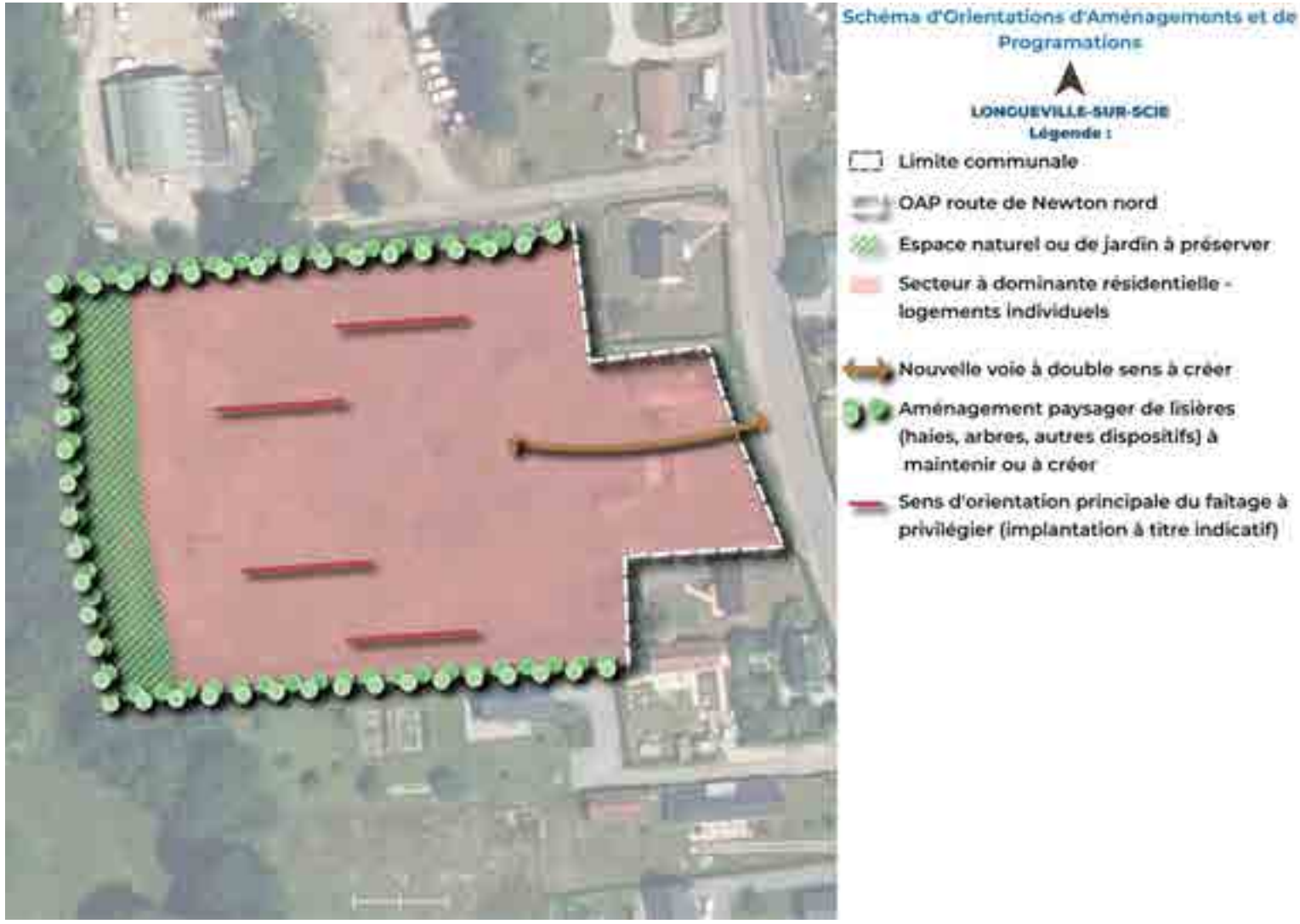
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

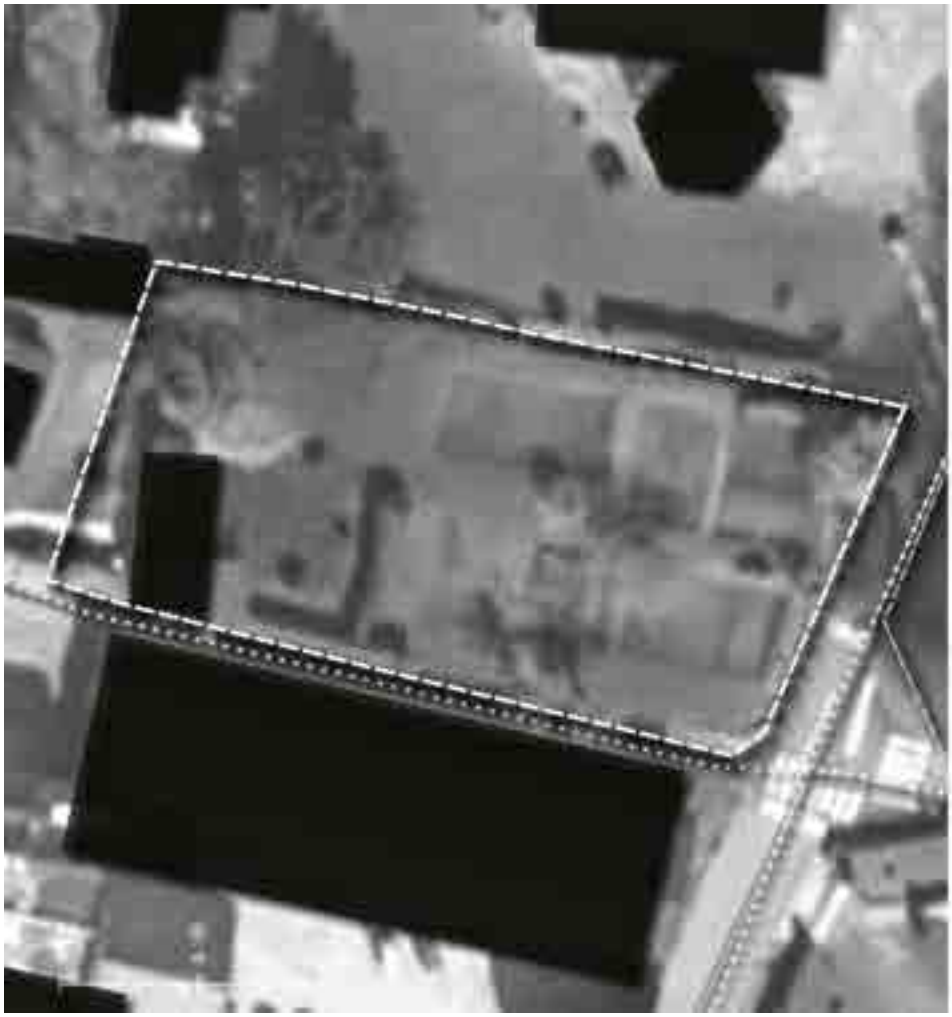
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



LUNERAY

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP DE LA CURE











Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

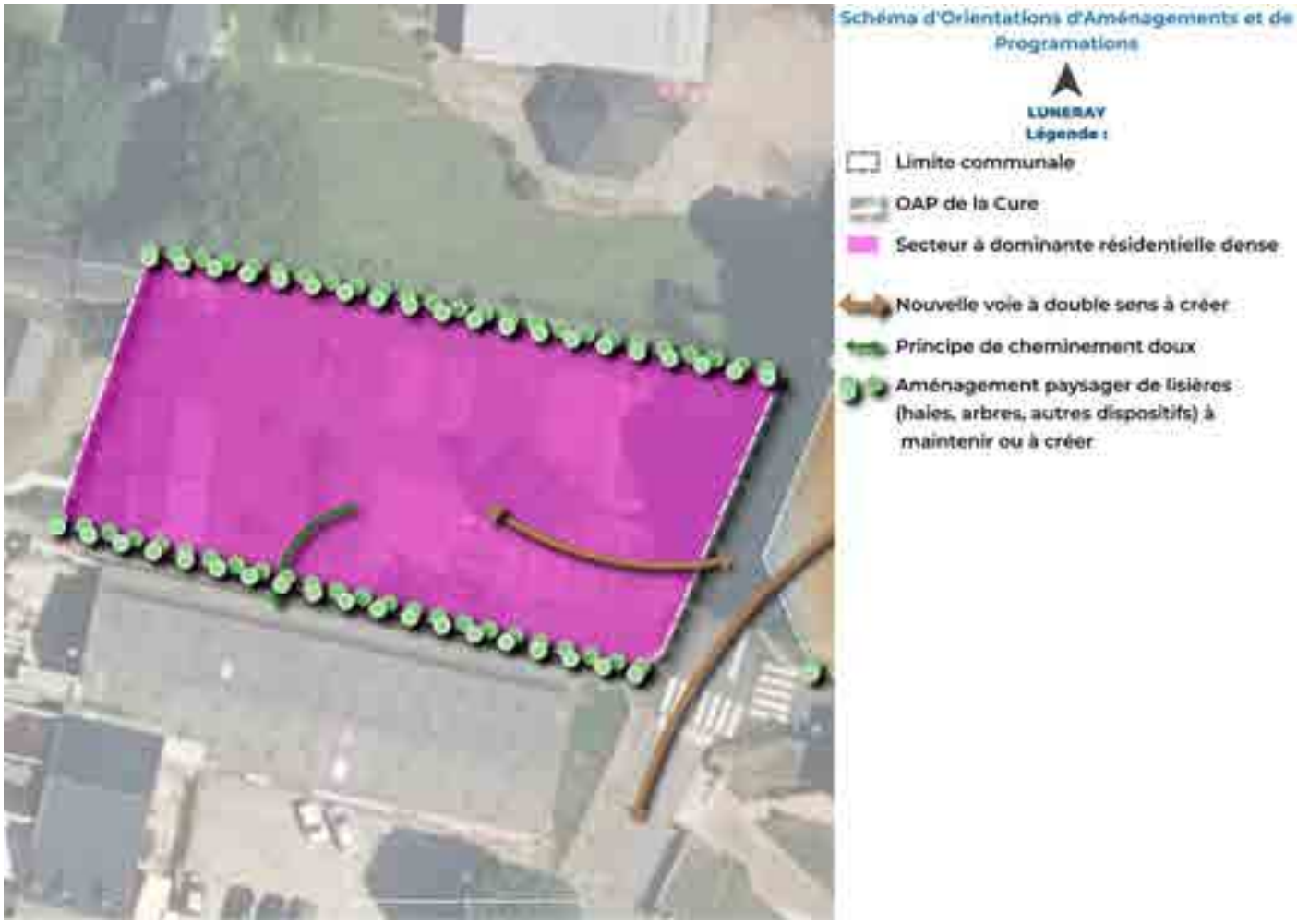
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



OAP DES FORRIERES











Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 1er janvier 2031 et est conditionné aux capacités d'approvisionnement en eau potable de la commune.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



OAP DU MARQUIS DE RADIOLLE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations

OAP DU MARQUIS DE RADIOLLE

LUNERAY (Commune pole)

Zonage : AUbl

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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

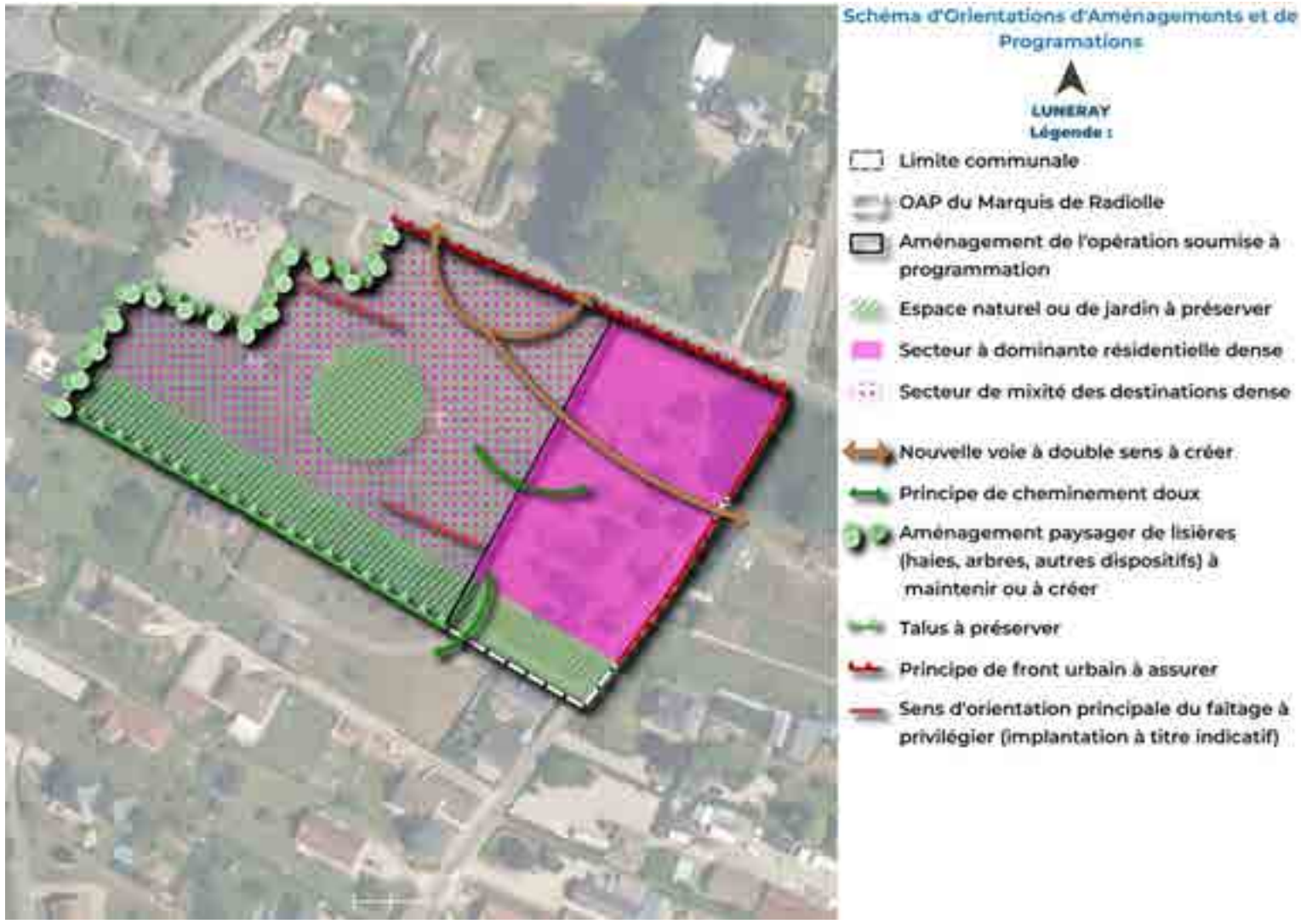
Programmation

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

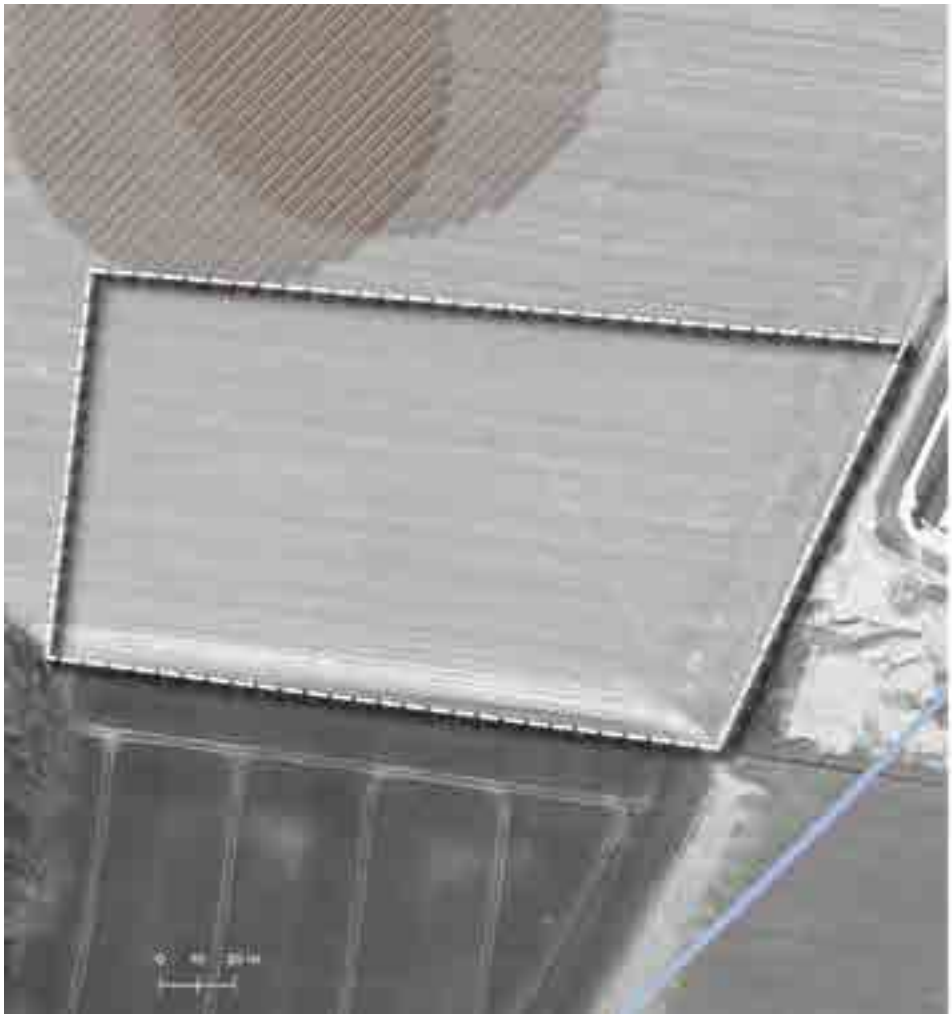
L'aménagement de la partie est du site ne pourra s'effectuer qu'après que l'aménagement de la partie ouest ait été entièrement réalisé (aménagement et constructions).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



OAP ZA DE LUNERAY











Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

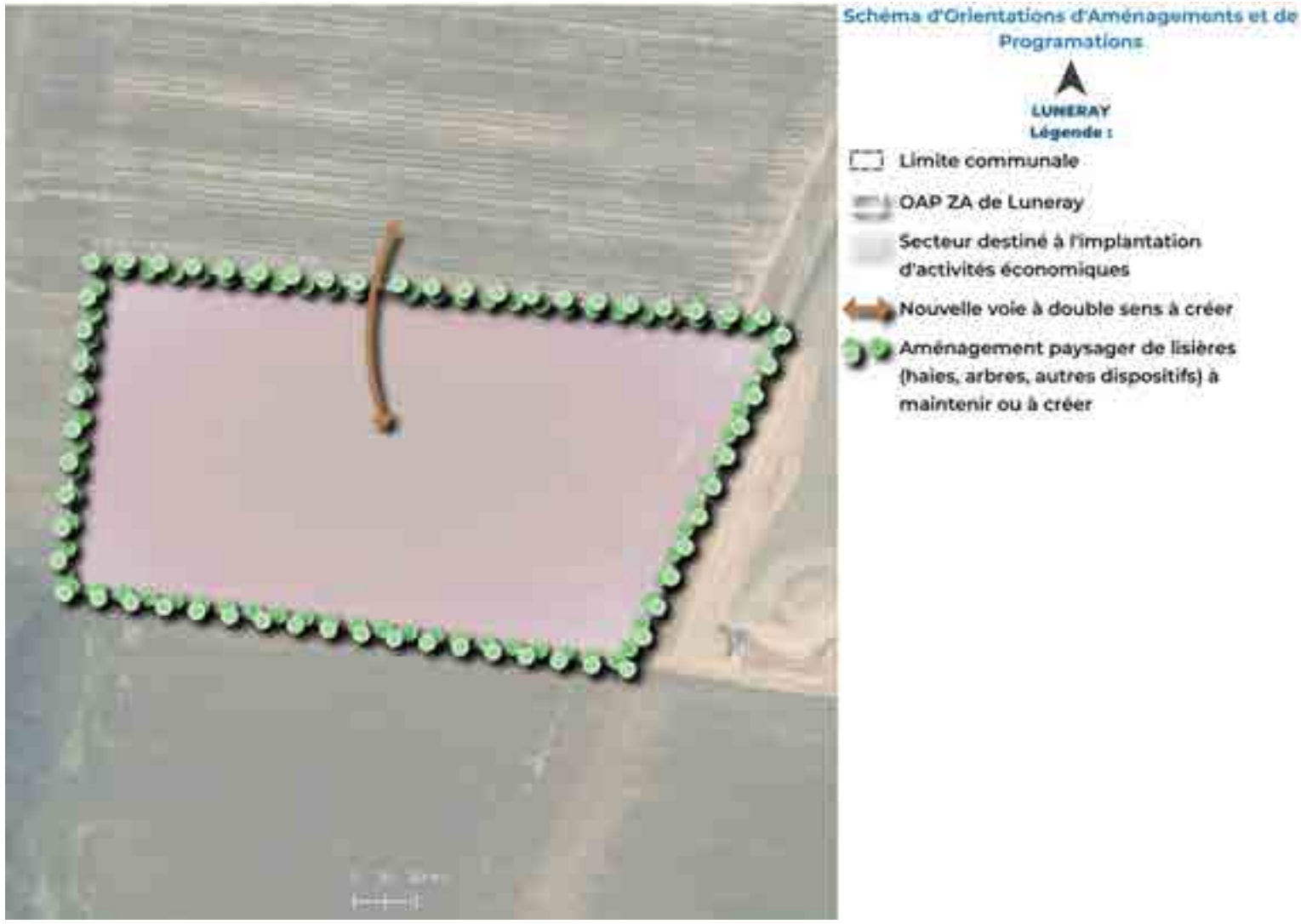
Les espaces extérieurs et les accès aux constructions devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



OAP SIAMOISIERS - POITREAUX











Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 Poitreaux. 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

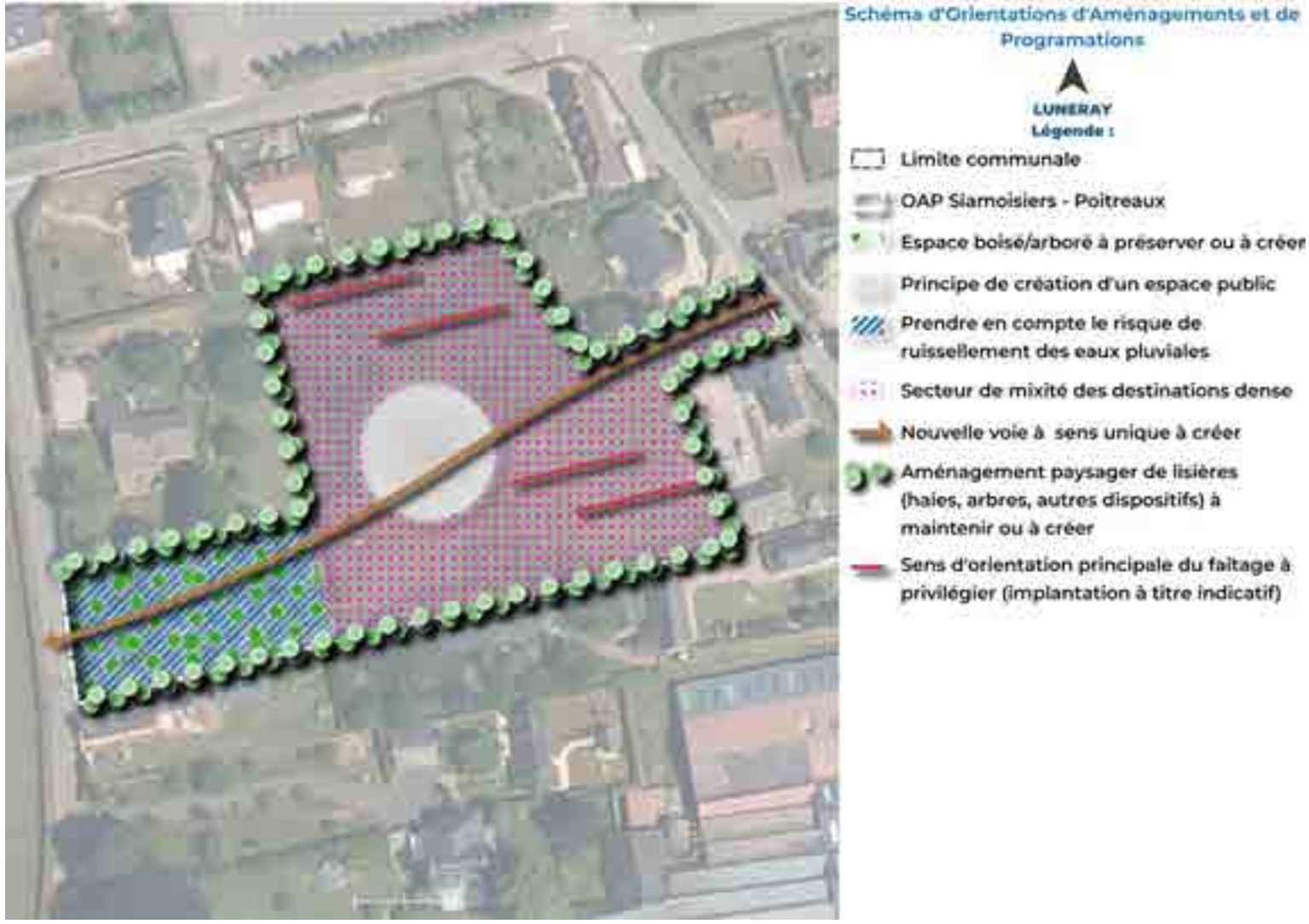
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



OAP DU CLOS DES DIX ACRES



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations

OAP DU CLOS DES DIX ACRES

LUNERAY (Commune pole)

Zonage : Ubl

Surface: 1.52ha

Caractéristique du site: Deux unités foncières différentes



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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).

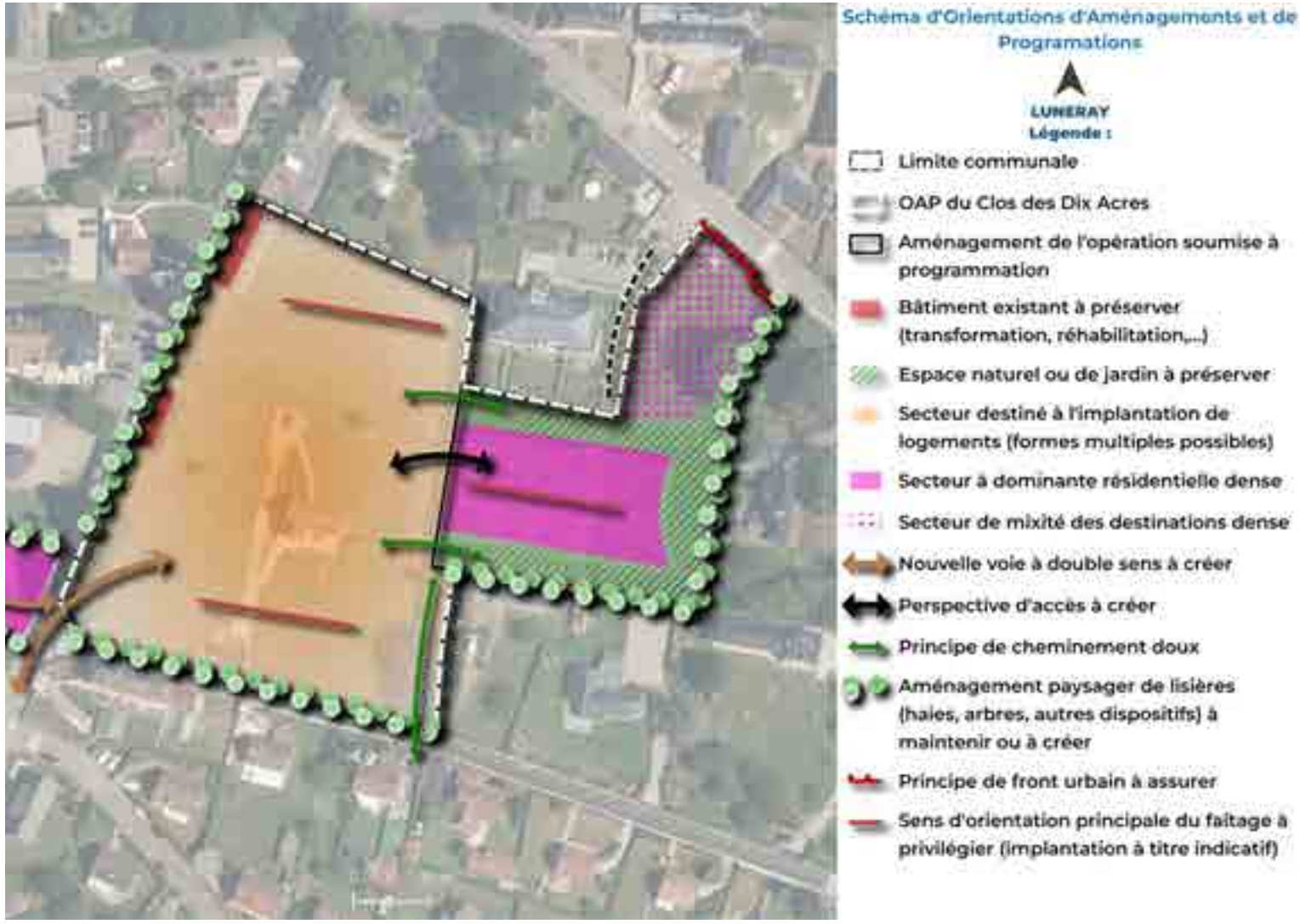
Programmation

L'aménagement du secteur pourra s'effectuer qu'à partir du 1er 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



OAP DU STADE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations

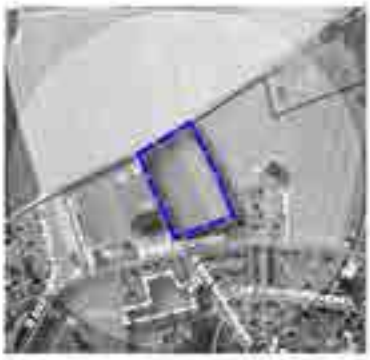
OAP DU STADE

LUNERAY (Commune pole)

Zonage : AUe

Surface: 2.07ha

Caractéristique du site: Pature



Limite communale
Batiment
Indice cavité
Réseaux d'eau potable







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 1er janvier 2031 et est conditionné aux capacités d'approvisionnement en eau potable de la commune.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



OAP ANCIEN LIDL



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

ANCIEN LIDL

LUNERAY (Commune pole)

Caractéristique du site: Ancien commerce



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200066841-20241219-20241219-DE_1-1-1
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 pourra s'effectuer qu'à partir du 1er janvier 2031 et est conditionné aux capacités d'approvisionnement en eau potable de la commune.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



MUCHEDENT

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP ROUTE DE DIEPPE











Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

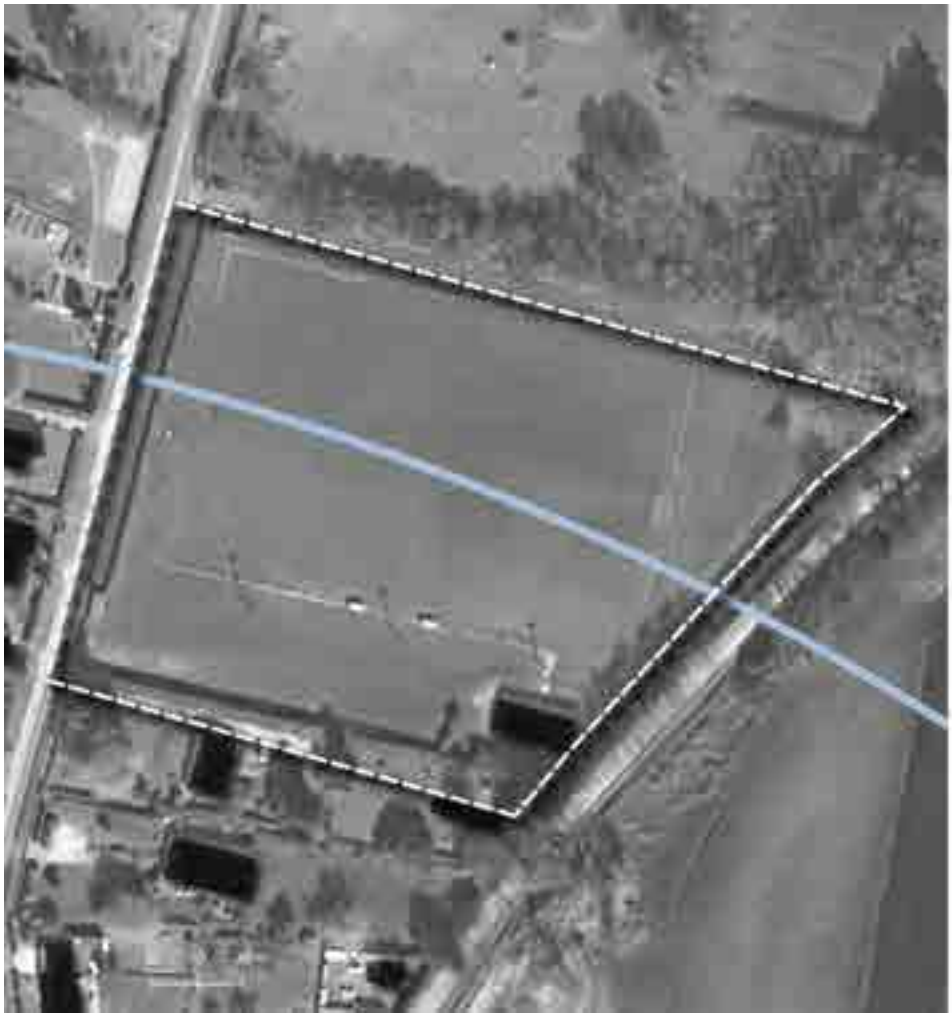
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



OUVILLE-LA-RIVIERE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP DU STADE











Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 Saâne, 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.

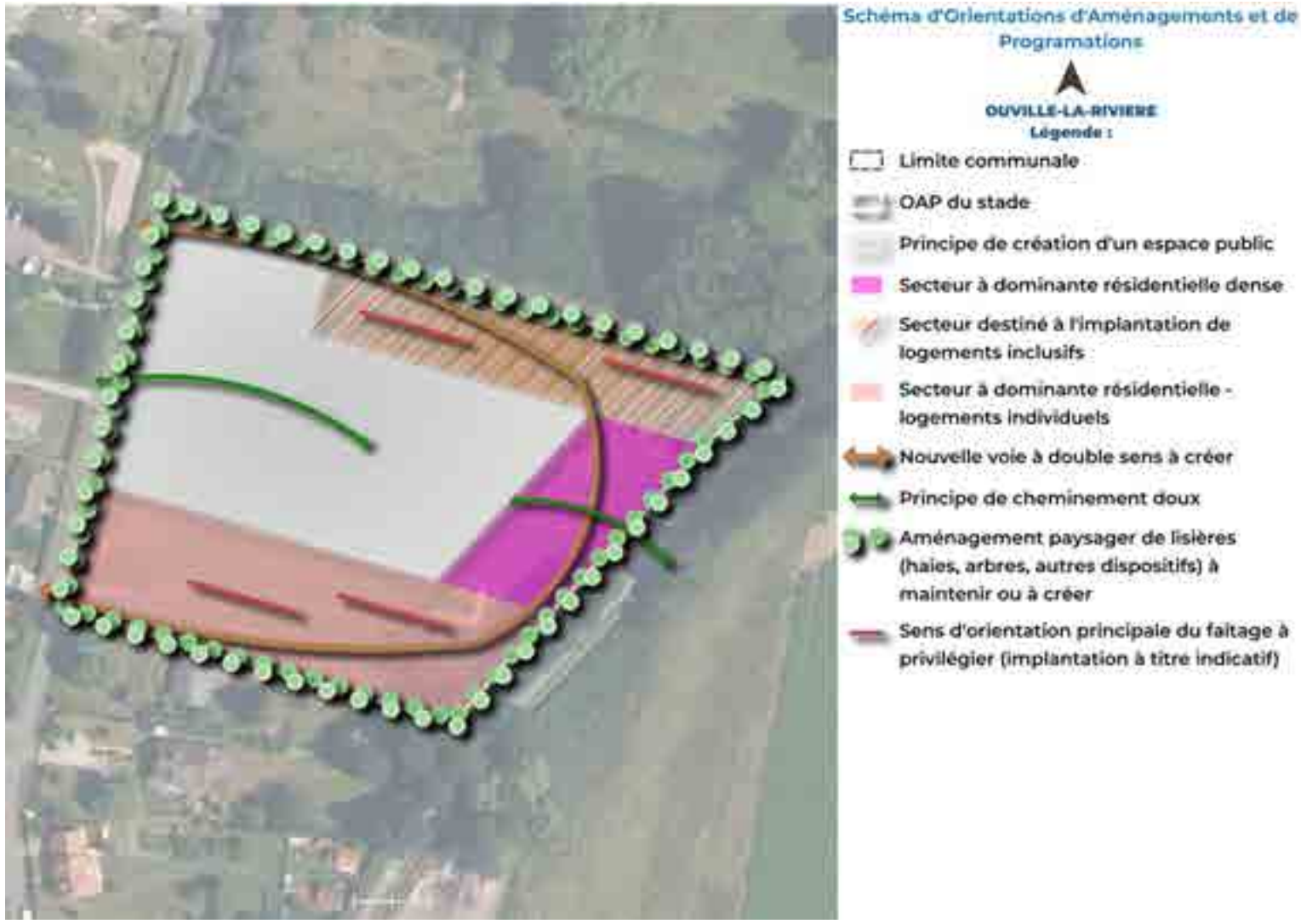
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200067452-20241220-202412-DE-1-1
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



QUIBERVILLE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP ANCIENNE FERME DU BOURG



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

OAP ANCIENNE FERME DU BOURG

QUIBERVILLE (Commune non pole)

Zonage : AUp

Surface: 2.72ha



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 recomposition 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-20241212-02_AI-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Programmation

L'aménagement du site n'est soumis à aucune programmation particulière.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 applique 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

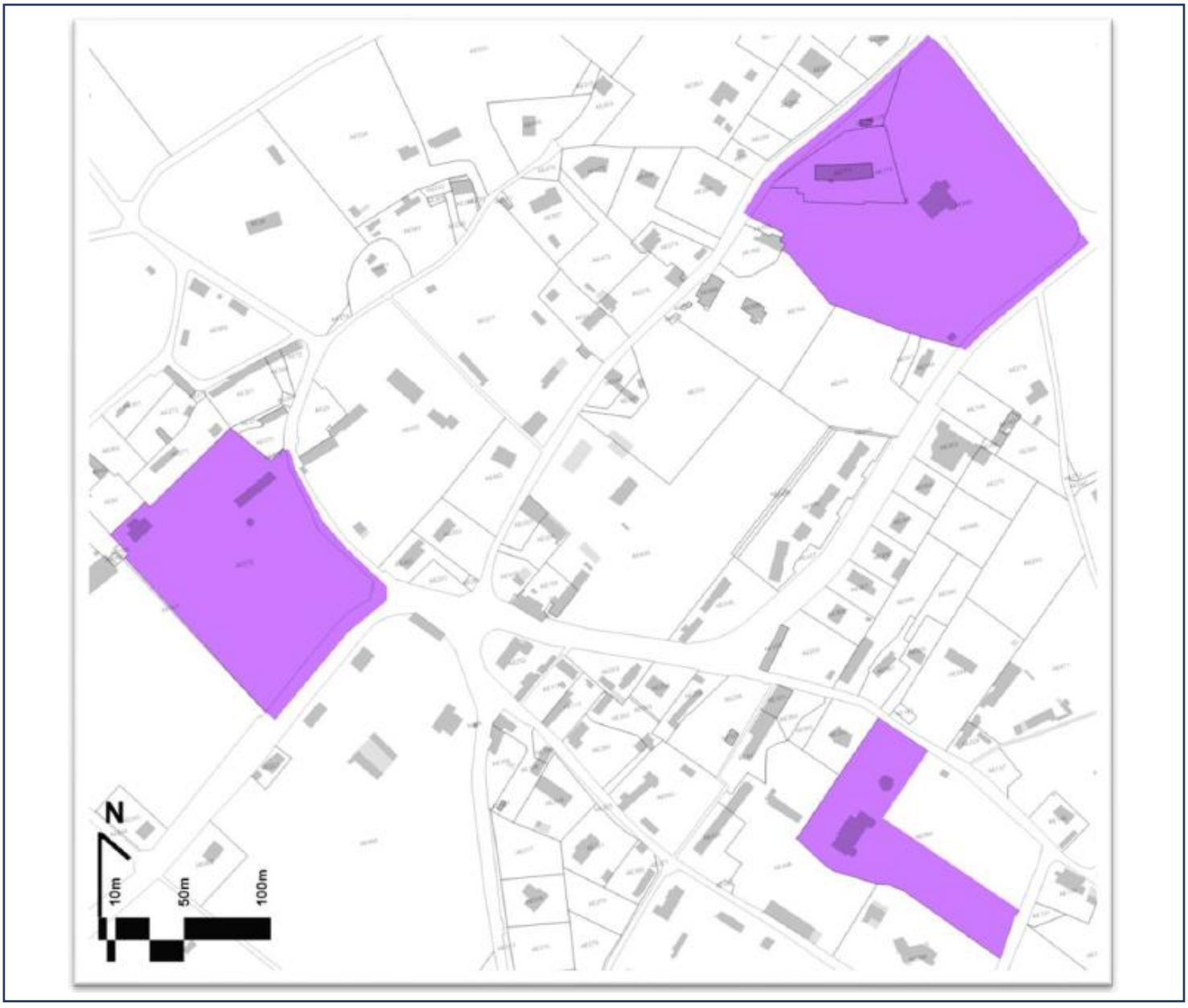
L'aménagement du site pourra être entrepris dès lors que la décision de relocalisation des habitations les plus exposées au risque d'éboulement de falaises aura été prise par les autorités publiques compétentes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



OAP PATRIMONIALES



Situation : La présente orientation correspond aux châteaux et au manoir à préserver.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



OAP TRANSVERSALE - STATIONNEMENT ET CIRCULATIONS DOUCES A QUIBERVILLE-SUR-MER



Situation : La présente orientation s'applique à l'emprise délimitée en violet.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 Saâne, 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).

Accusé de réception Préfecture
076-200068514-20241217-20241202-AR-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 évènementiel (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 hygrophiles[1] :

- 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,*

Accusé de réception Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

lentilles d'eau…) et les amphiphytes qui poussent à la limite terre-eau et sont adaptées aux deux environnements ; ce groupe inclut les hélophytes 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 Saâne.

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 Saâne (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).*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



ROYVILLE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP DU STADE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

OAP DU STADE

ROYVILLE (Commune non pole)

Zonage : Ubl

Surface: 1.39ha

Caractéristique du site: Terrrain de foot plus utilisé



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068554-20241217-202412-02_AI-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 1er janvier 2031.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



SAINT-DENIS-D'ACLON

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP RUE DU SAULE











Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 1er janvier 2031.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

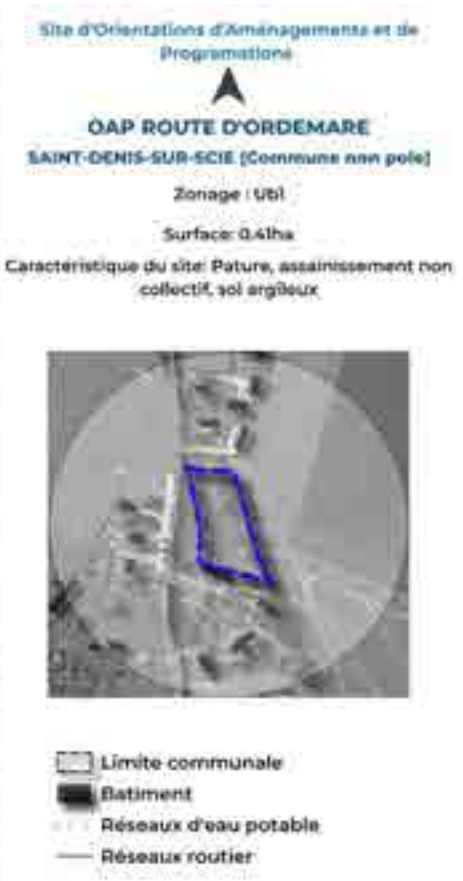


SAINT-DENIS-SUR-SCIE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP ROUTE D'ORDEMARE











Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 1er premier janvier 2031.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



SAINT-GERMAIN-D'ETABLES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP ROUTE DE TORCY











Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

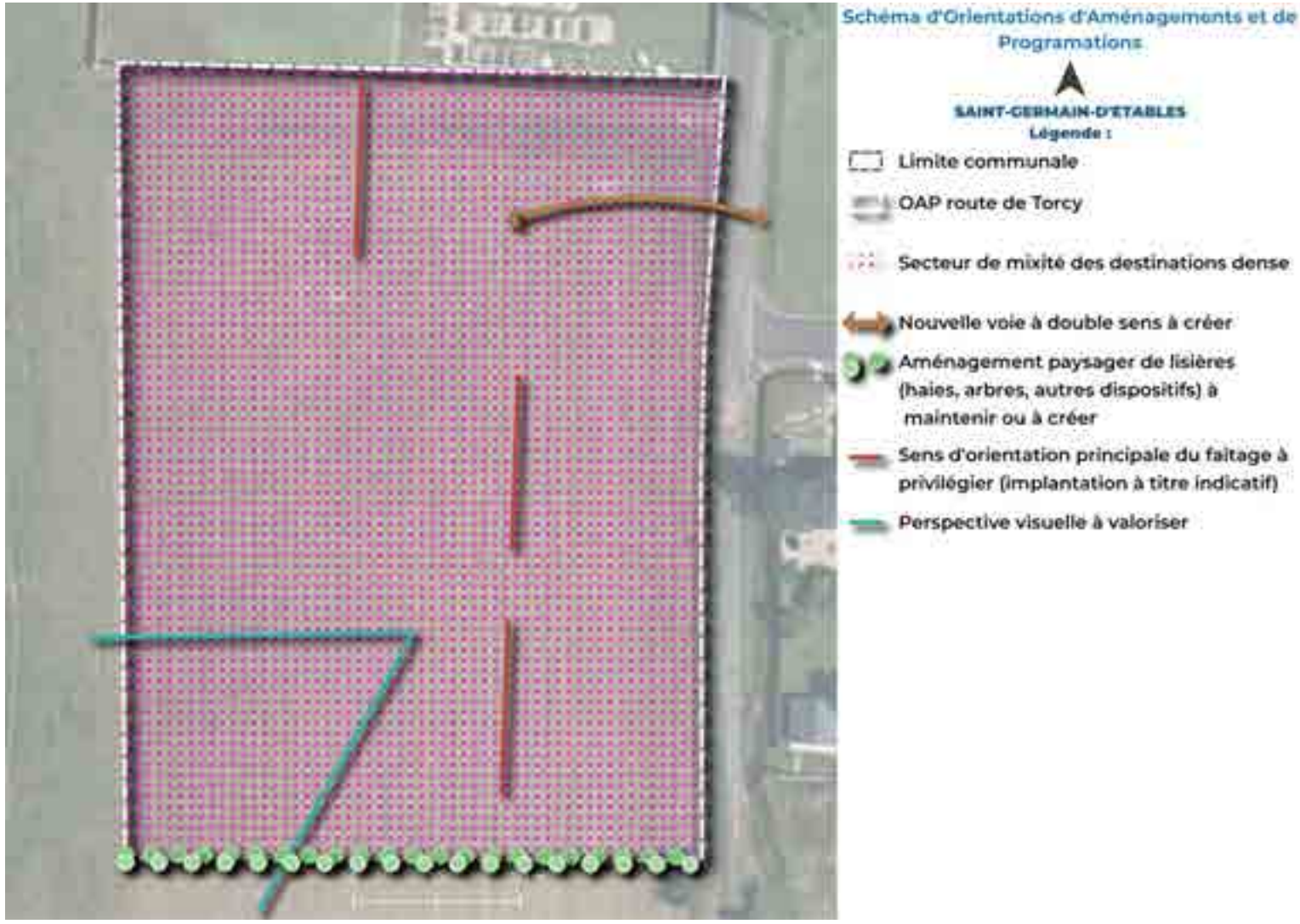
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

L'aménagement du secteur pourra s'effectuer qu'à partir du 1er janvier 2024.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



OAP ROUTE DE DIEPPE











Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068594-20241217-20241202_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

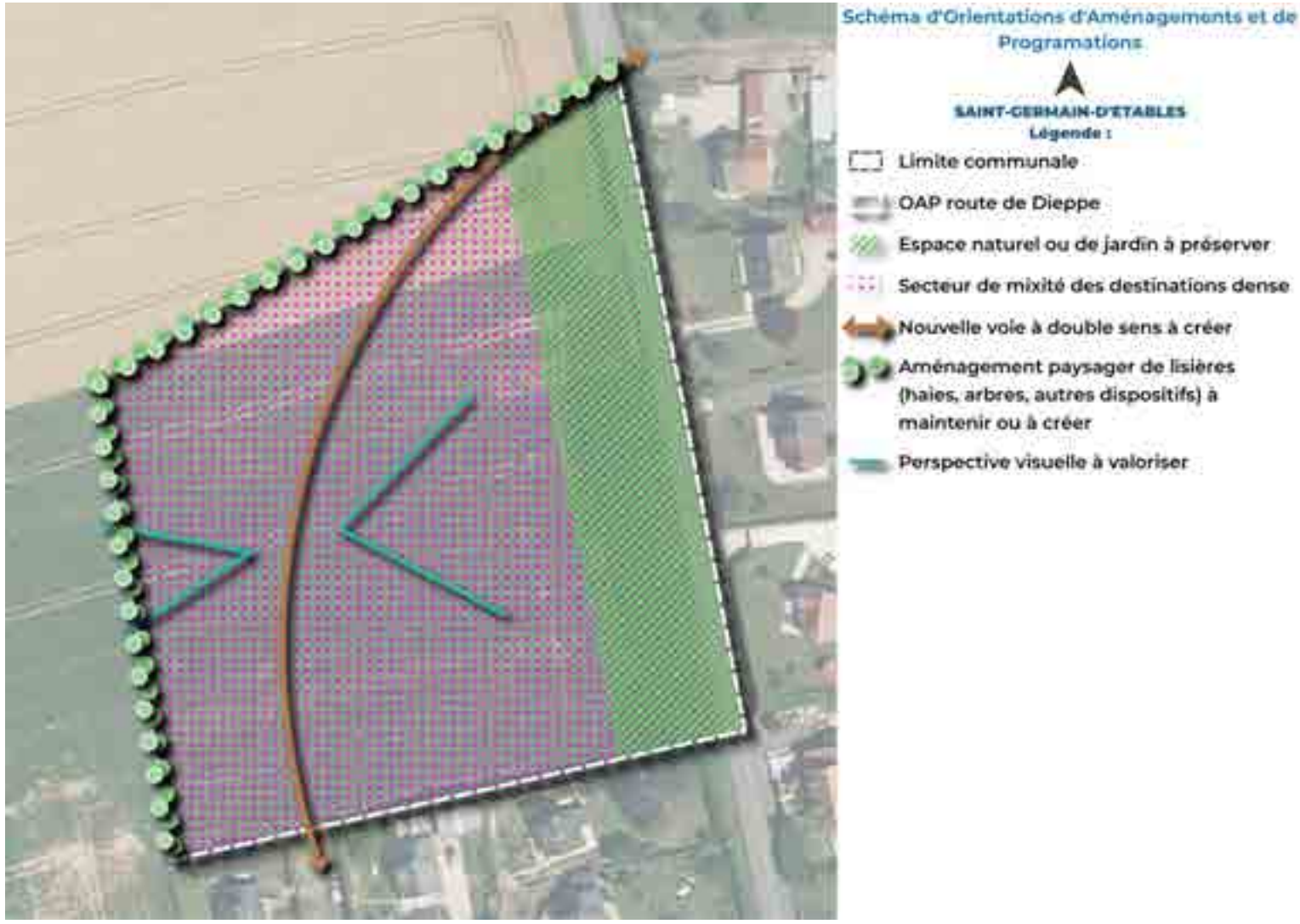
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



SAINT-HONORE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP DES PEUPLIERS



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

OAP DES PEUPLIERS

SAINT-HONORE (Commune non pole)

Zonage : AUbl

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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception en préfecture
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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

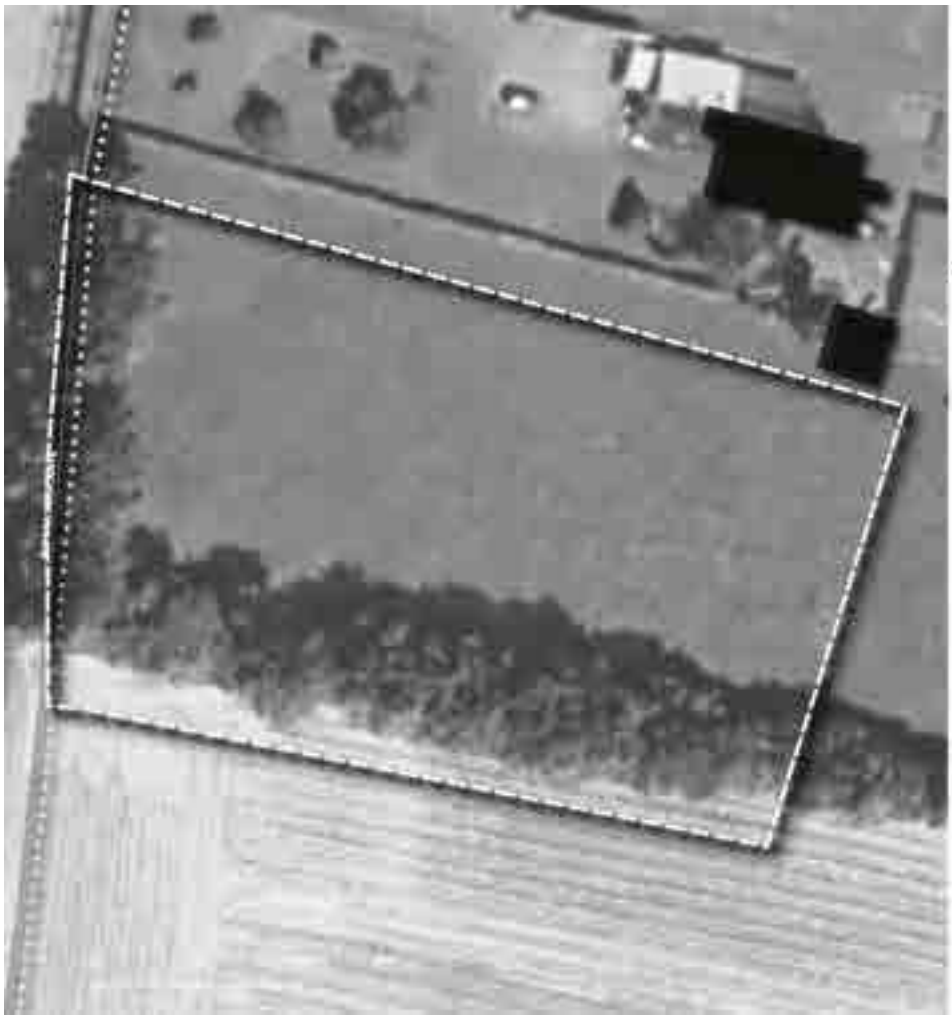
L'aménagement du secteur pourra s'effectuer qu'à partir du 1er janvier 2031.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



OAP RUE DE LA BROCANTE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations

OAP RUE DE LA BROCANTE

SAINT-HONORE (Commune non pole)

Zonage : AUbl

Surface: 0.36ha

Caracteristique du site: Pature, accès depuis la rue de la Brocante



Limite communale
Batiment
Réseaux d'eau potable
Réseaux routier







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068594-20241217-20241202_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

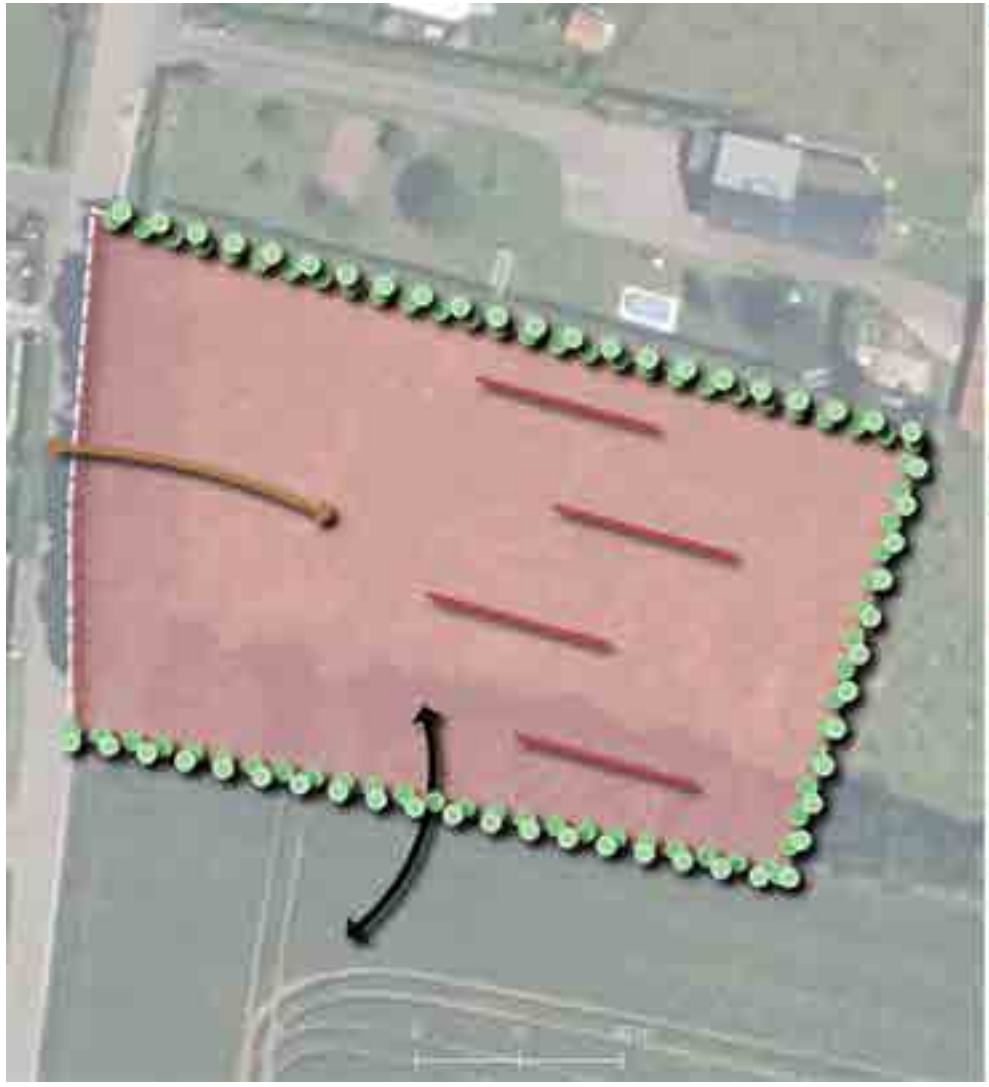


Schéma d'Orientations d'Aménagements et de Programations

SAINT-HONORE

Légende :

- Limite communale
- OAP rue de la Brocante
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
- Nouvelle voie à double sens à créer
- Perspective d'accès 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)

SAINT-MACLOU-DE-FOLLEVILLE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP ROUTE DE LA GARE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

OAP ROUTE DE LA GARE

SAINT-MACLOU-DE-FOLLEVILLE (Commune non pole)

Zonage : Ubl

Surface: 0.7ha

Caractéristique du site: Friche agricole



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



Schéma d'Orientations d'Aménagements et de Programations

SAINT-MACLOU-DE-FOLLEVILLE

Légende :

- Limite communale
- OAP Route de la gare
- Espace naturel ou de jardin à préserver
- Secteur de mixité des destinations dense
- 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 faîtage à privilégier (implantation à titre indicatif)

SAINT-OUEN-LE-MAUGER

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP ROUTE DU MANOIR DE LESTANVILLE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

OAP ROUTE DU MANOIR DE LESTANVILLE

SAINT-OUEN-LE-MAUGER (Commune non pole)

Zonage : AUbl

Surface: 1.32ha

Caractéristique du site: Pature



Limite communale
Batiment
Réseaux d'eau potable
Réseaux routier







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 1er janvier 2031.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



Schéma d'Orientations d'Aménagements et de Programations

SAINT-OUEN-LE-MAUGER

Légende :

- Limite communale
- OAP route du Manoir de Lestanville
- Espace naturel ou de jardin à préserver
- Secteur de mixité des destinations 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
- Sens d'orientation principale du faîtage à privilégier (implantation à titre indicatif)

SAINT-PIERRE-BENOUVILLE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP RUE DE LA PLAINE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

OAP RUE DE LA PLAINE

SAINT-PIERRE-BENOUVILLE (Commune non pole)

Zonage : Ubl

Surface: 0.46ha

Caractéristique du site: Pature, friche



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 habitions 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



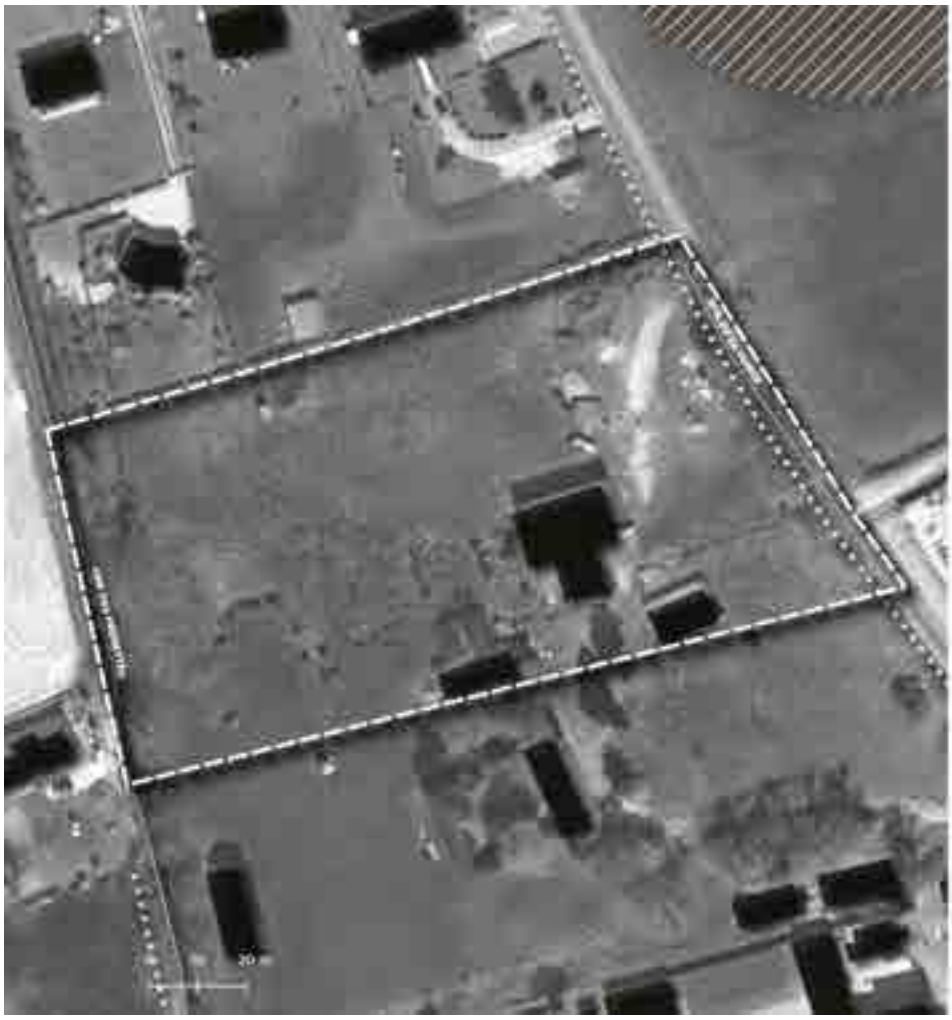
Schéma d'Orientations d'Aménagements et de Programations

SAINT-PIERRE-EN-OUVILLE

Légende :

- Limite communale
- OAP rue de la Plaine
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
- Mare et abords à préserver
- 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)

OAP ROUTE DE LA FORGE











Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068641-20241219-202412-02_AR-1-1
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



Schéma d'Orientations d'Aménagements et de Programations

SAINT-PIERRE-EN-ROUVILLE

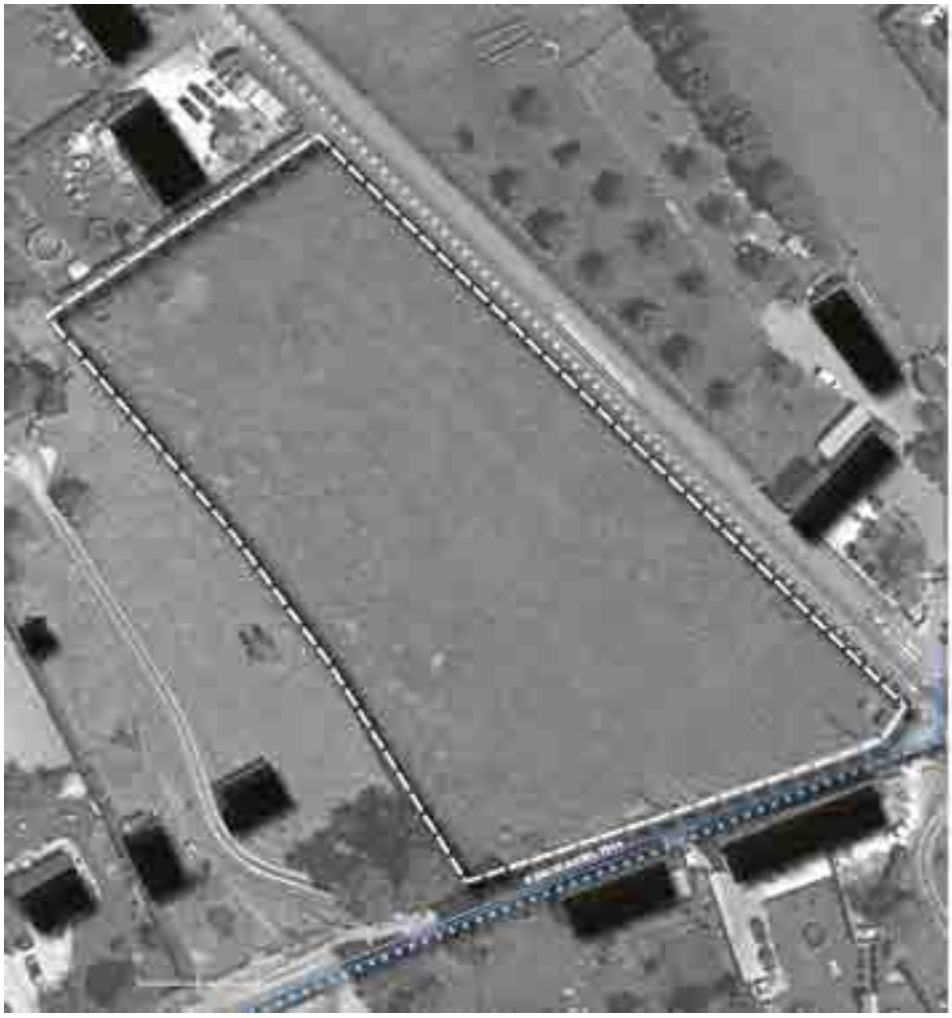
Légende :

- Limite communale
- OAP route de la Forge
- Secteur de mixité des destinations dense
- Nouvelle voie à sens unique à créer
- 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 faîtage à privilégier (implantation à titre indicatif)

SAINT-VAAST-DU-VAL

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP RUE DU 19 AVRIL 1944











Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 1er janvier 2031.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



Schéma d'Orientations d'Aménagements et de Programations

SAINT-VAAST-DU-VAL

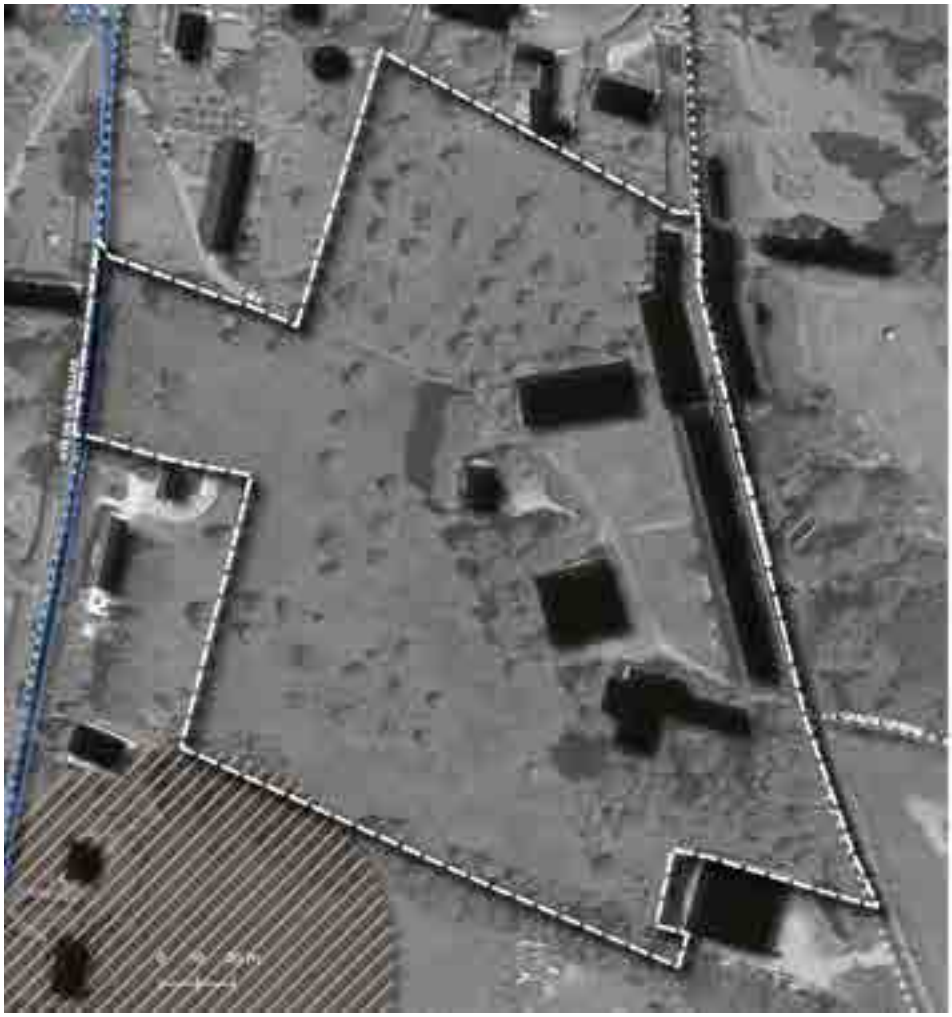
Légende :

- Limite communale
- OAP rue du 19 avril 1944
- Espace naturel ou de jardin à préserver
- Prendre en compte le risque de ruissellement des eaux pluviales
- Secteur de mixité des destinations dense
- Nouvelle voie à sens unique 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 faîtage à privilégier (implantation à titre indicatif)

SAINT-VICTOR-L'ABBAYE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP ROUTE DE LA VALLEE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

OAP ROUTE DE LA VALLÉE

SAINT-VICTOR-L'ABBAYE (Commune pole)

Zonage : AUbl - Ubl

Surface: 2.98ha

Caractéristique du site: Verger, corps de ferme



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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'Epine 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

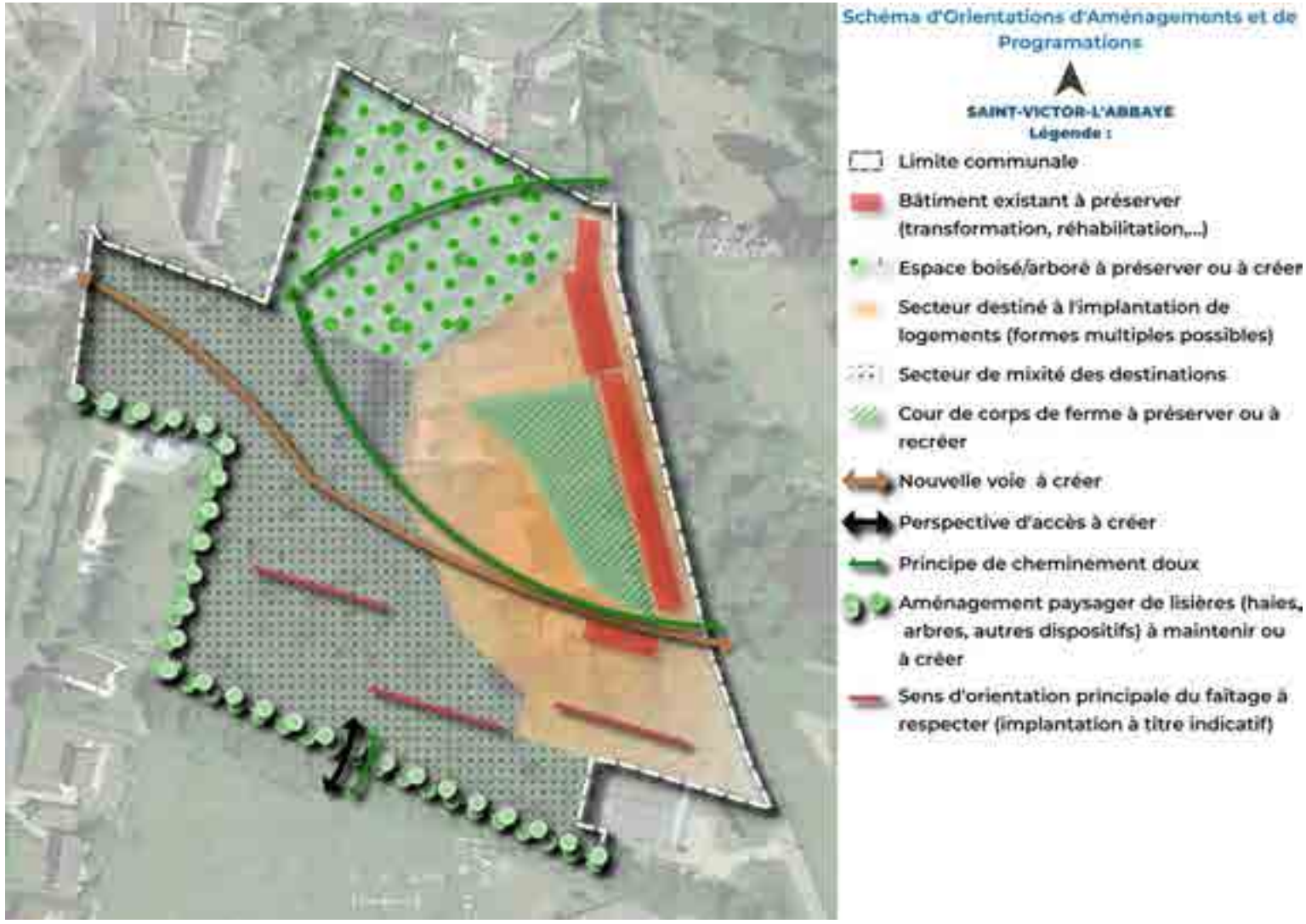
Au nord, une partie du verger devra être préservé pour offrir un espace vert commun.

Programmation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



SAINTE-FOY

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP CŒUR DE BOURG



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

OAP COEUR DE BOURG

SAINTE-FOY (Commune non pole)

Zonage : Ubl

Surface: 1.13ha

Caractéristique du site: Pature



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

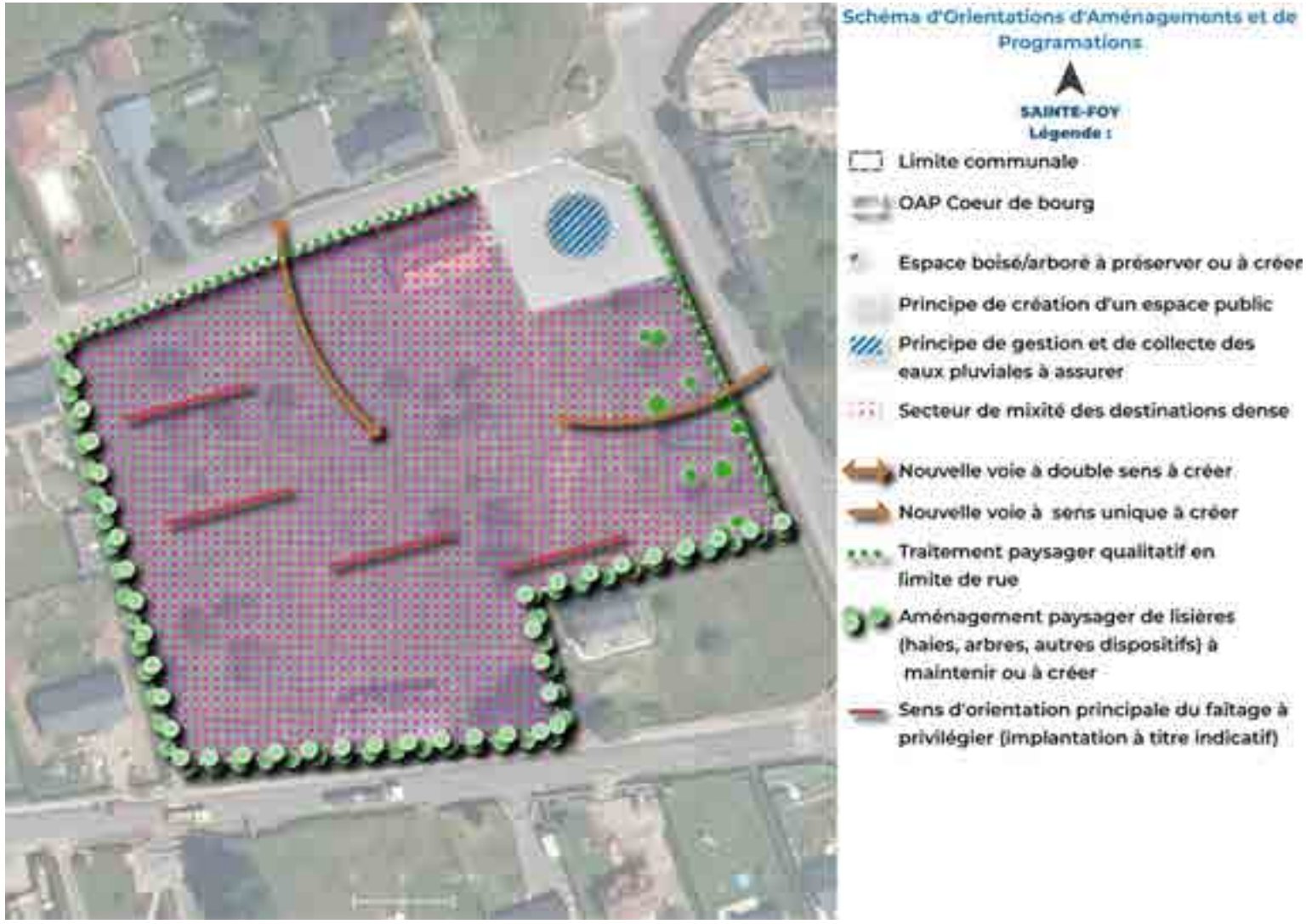
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



THIL-MANNEVILLE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP ROUTE D'AUPPEGARD











Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



Schéma d'Orientations d'Aménagements et de Programations

THIL-MANNEVILLE

Légende :

- Limite communale
- OAP route d'Auppegard
- Carrefour à sécuriser
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
- Nouvelle voie à double sens à créer
- Talus à préserver
- Sens d'orientation principale du faitage à privilégier (implantation à titre indicatif)

OAP RUE DU CALVAIRE











Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 voire (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.

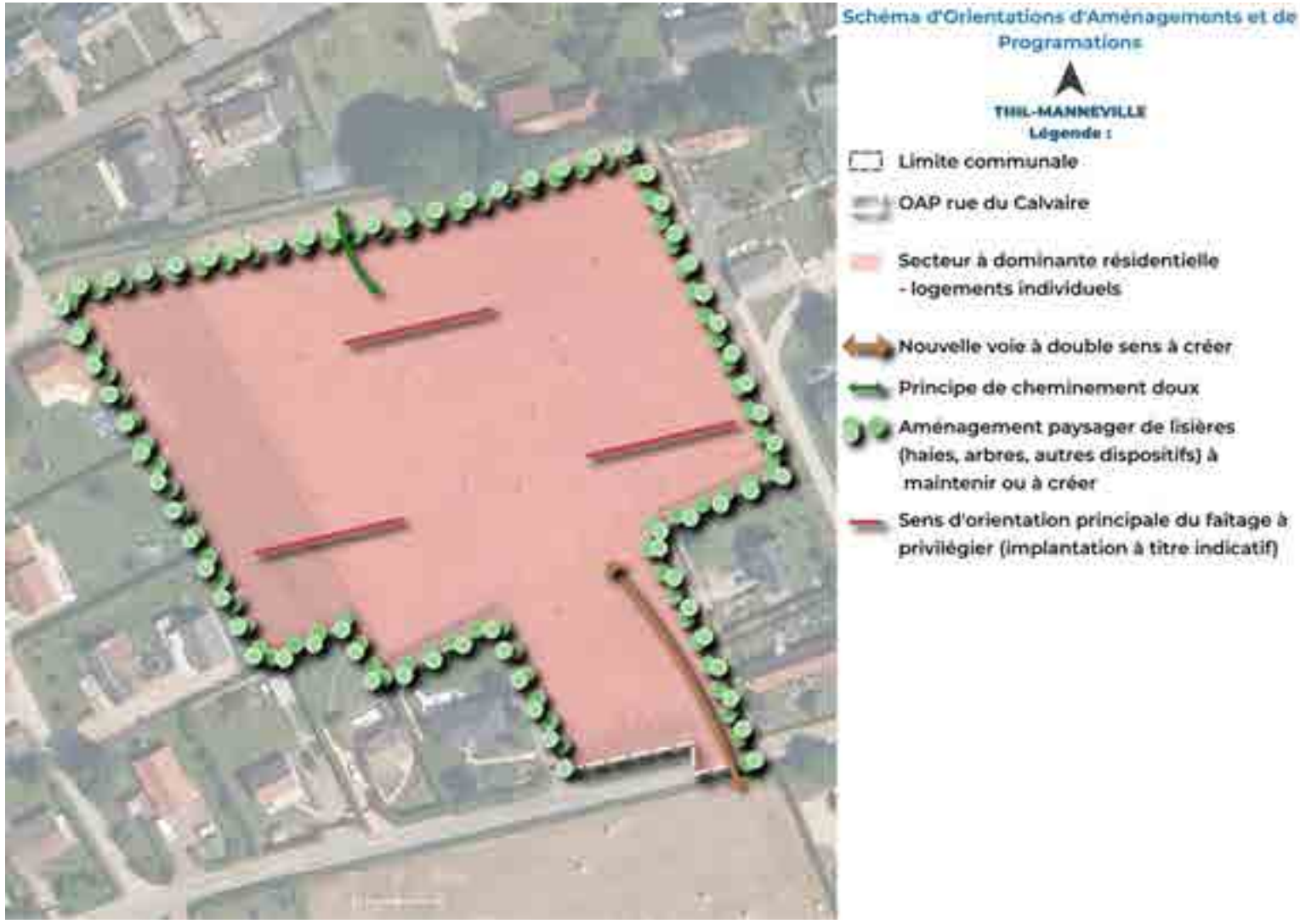
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés et constitueront un espace public utilisable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

Programmation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



TORCY-LE-GRAND

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP RUE DU STADE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

OAP RUE DU STADE

TORCY-LE-GRAND (Commune pole)

Zonage : AUbl

Surface: 1.64ha

Caractéristique du site: Pature



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Programmation

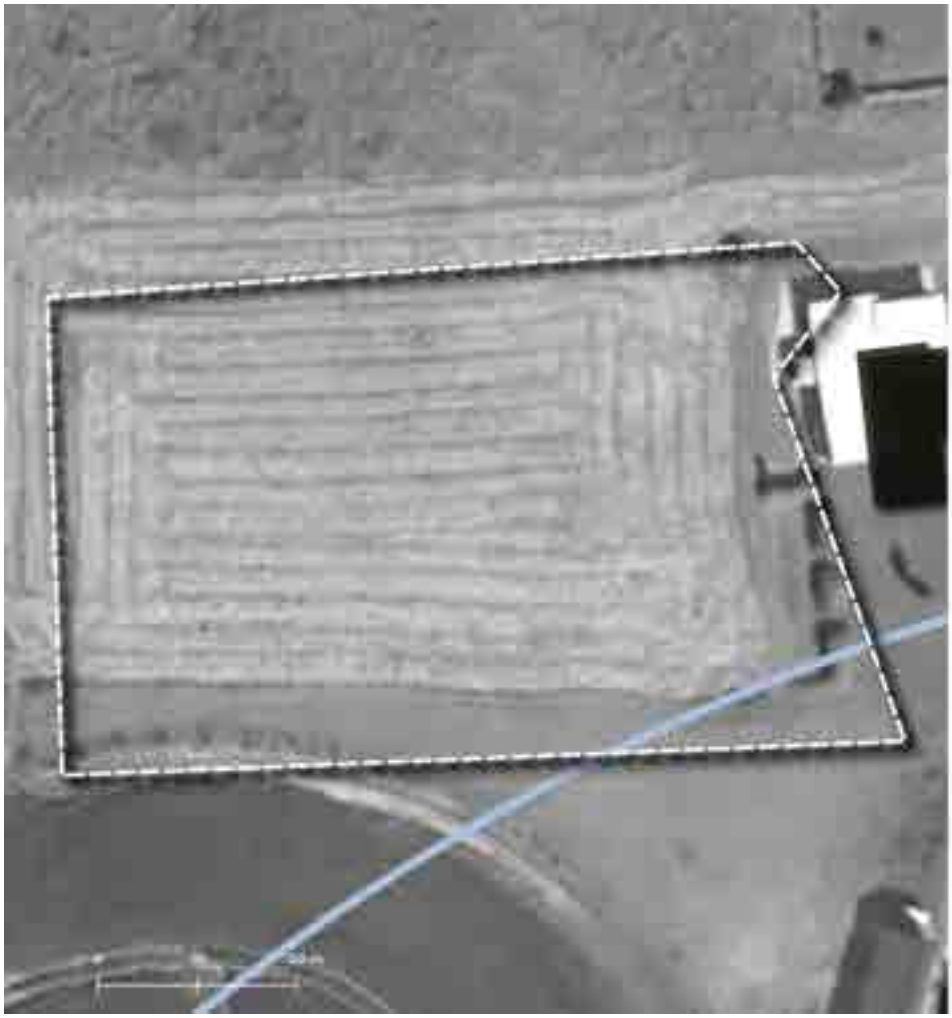
L'aménagement du secteur fait l'objet d'un phasage à respecter. L'ouverture à l'urbanisation de la partie nord (parcelle C 98) du site couvert par l'OAP ne pourra être effectuée qu'à partir du 1er premier janvier 2031.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



OAP ROUTE DE LA MER OUEST



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations

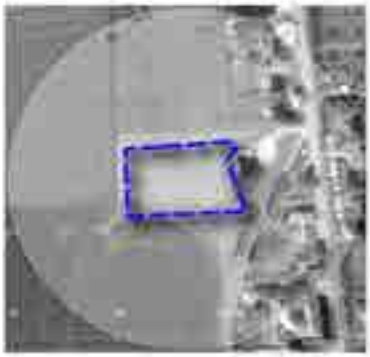
OAP ROUTE DE LA MER OUEST

TORCY-LE-GRAND (Commune pole)

Zonage : AUe

Surface: 0.38ha

Caractéristique du site: Pature



Limite communale

Batiment

Axe de ruissellement







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



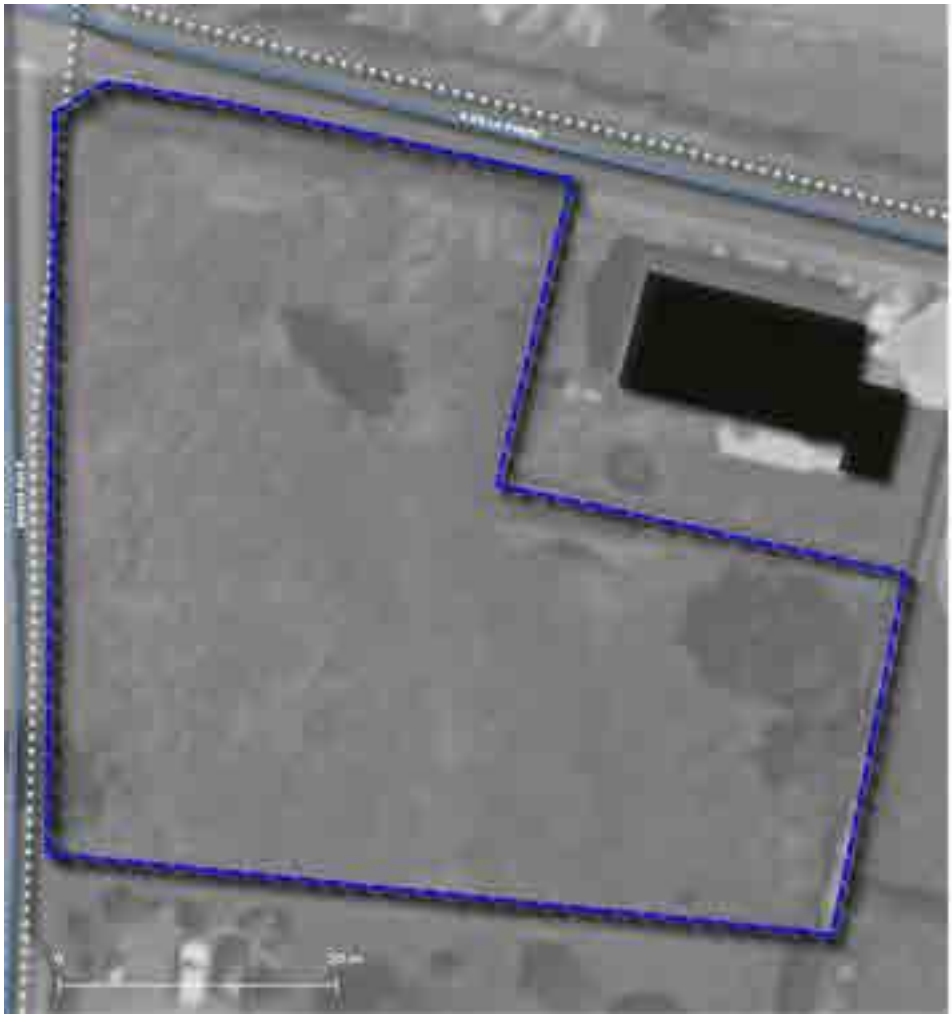
Schéma d'Orientations d'Aménagements et de Programations

TORCY-LE-GRAND

Légende :

- Limite communale
- OAP route de la Mer ouest
- Secteur de mixité des destinations
- Nouvelle voie à double sens à créer
- Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer

OAP RUE DE LA POSTE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

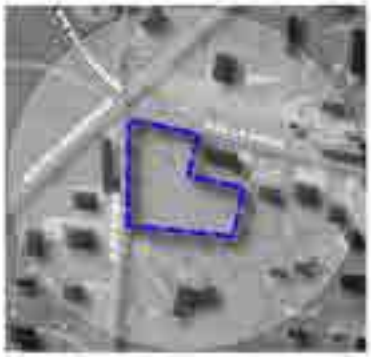
OAP RUE DE LA POSTE

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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

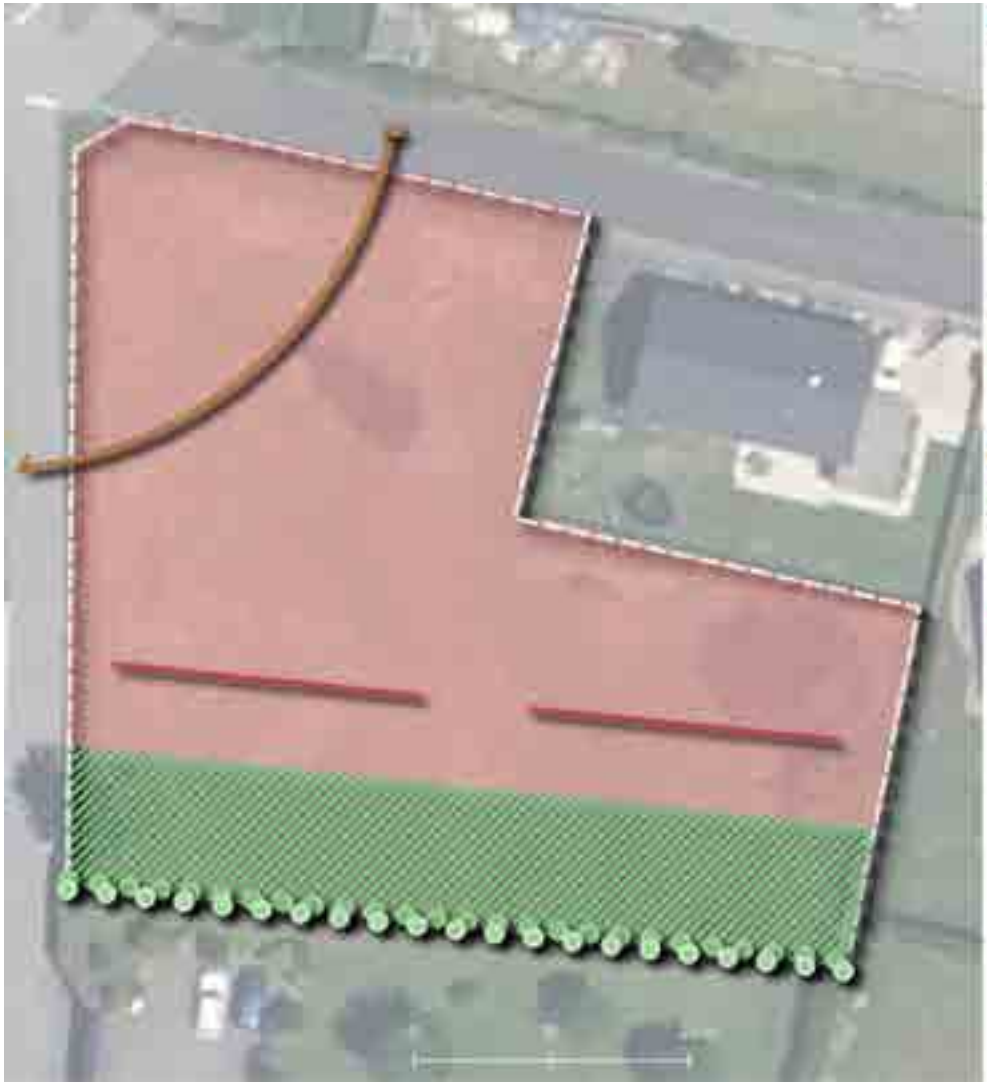


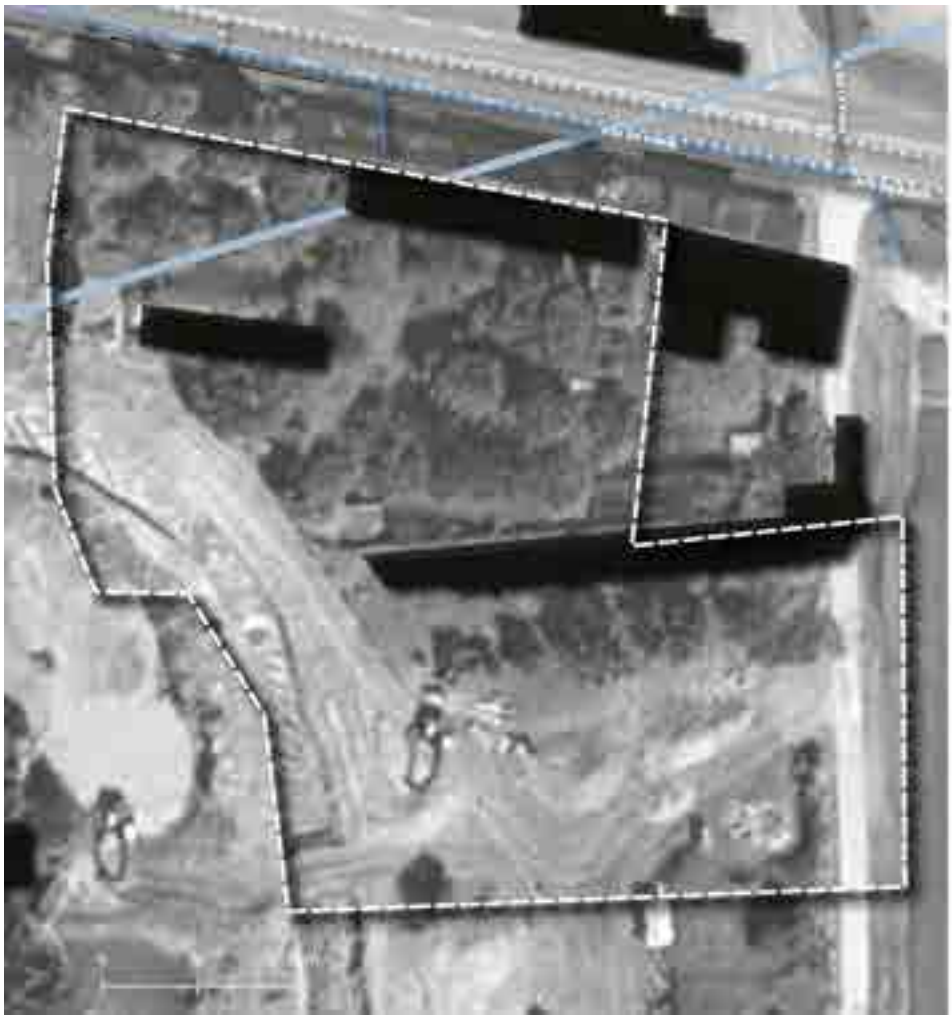
Schéma d'Orientations d'Aménagements et de Programations

TORCY-LE-GRAND

Légende :

- Limite communale
- OAP rue de la Poste
- Espace naturel ou de jardin à préserver
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
- 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)

OAP ROUTE DE PARIS



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

OAP ROUTE DE PARIS

TORCY-LE-GRAND (Commune pole)

Zonage : Ubl

Surface: 0.5Iha

Caractéristique du site: Friche



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 préserver 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

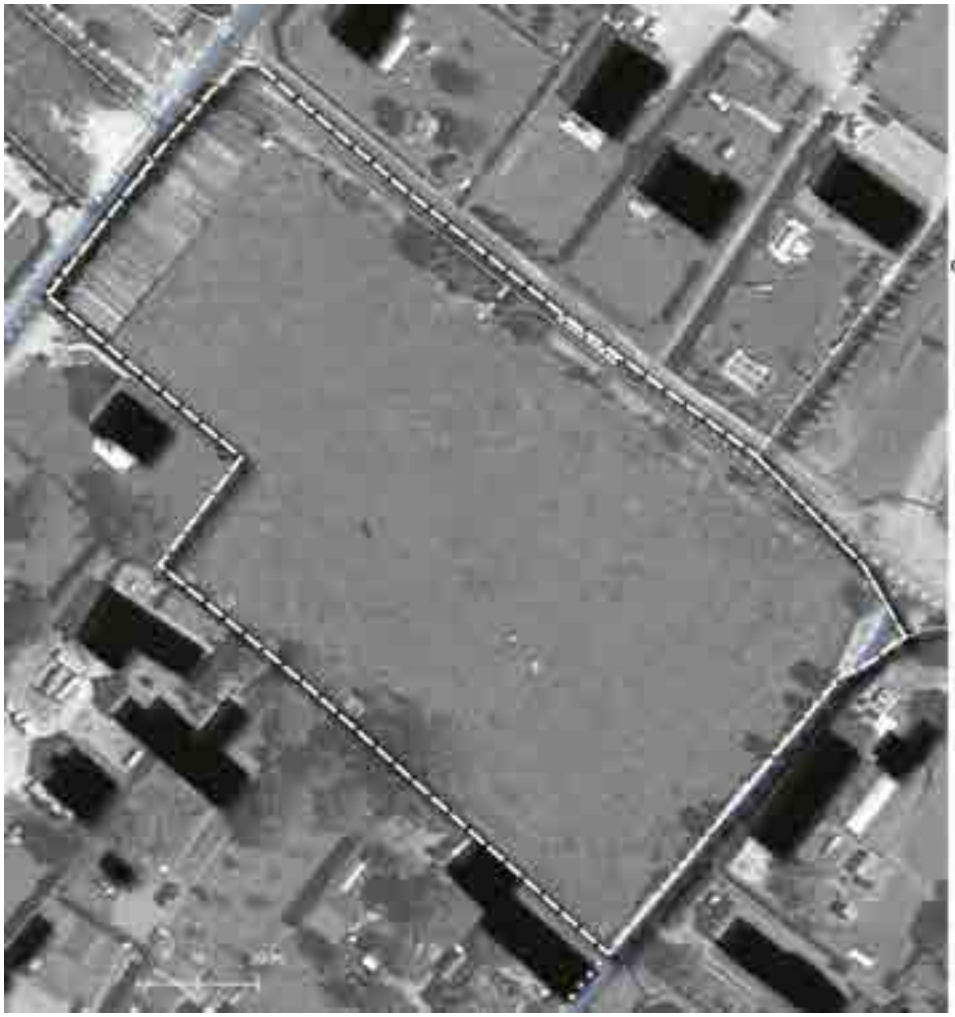
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



TOTES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP HARAS 1



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

OAP HARAS 1

TOTES (Commune pole)

Zonage : Ubl

Surface: 0.97ha

Caractéristique du site: Pature et equipement d'interet collectif



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

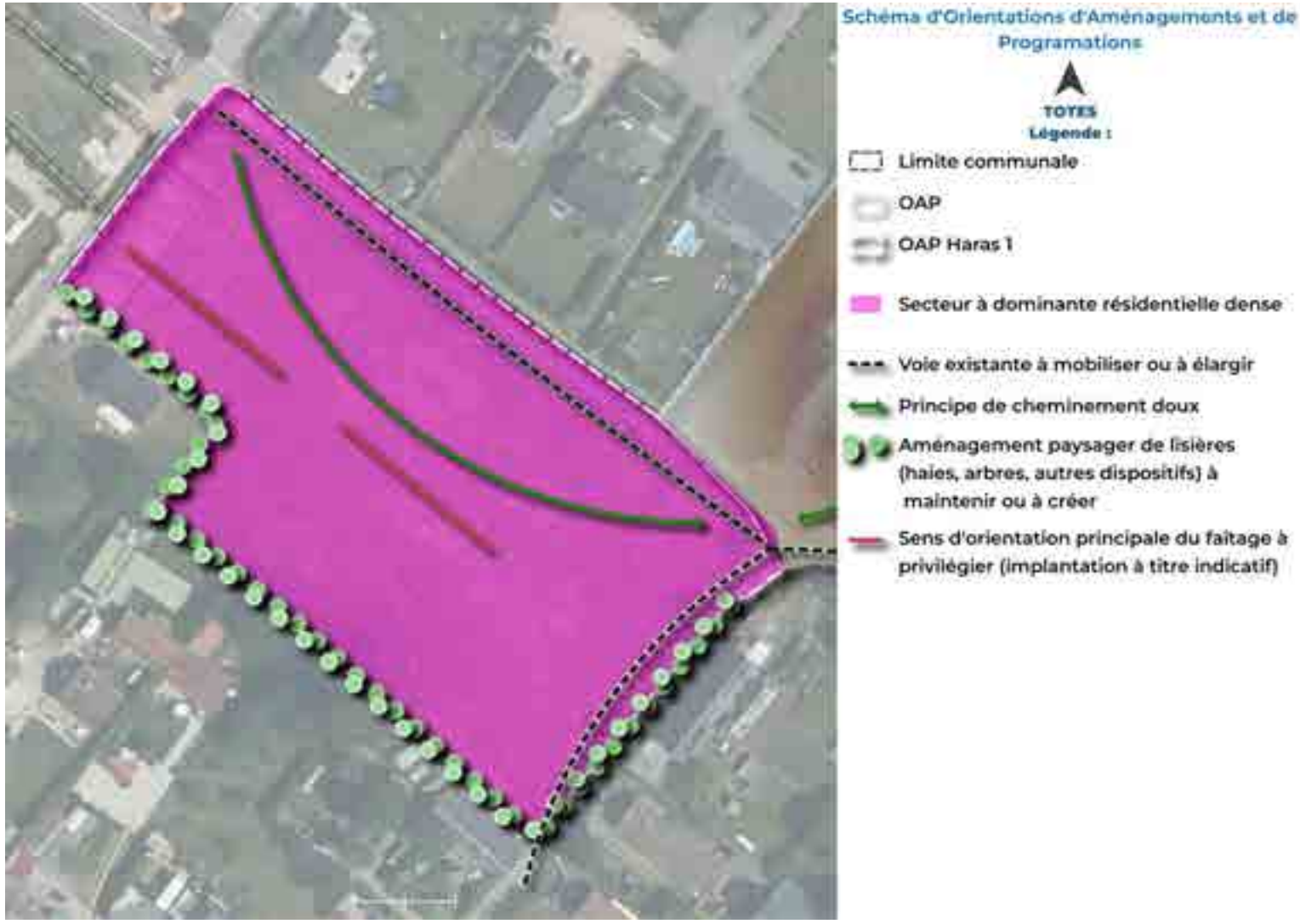
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



OAP LES ALIZES



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations

OAP LES ALIZÉS

TOTES (Commune pole)

Zonage : AUbl

Surface: 1.97ha

Caractéristique du site: Terrain agricole



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 au commerces et services au nord du site,
- de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

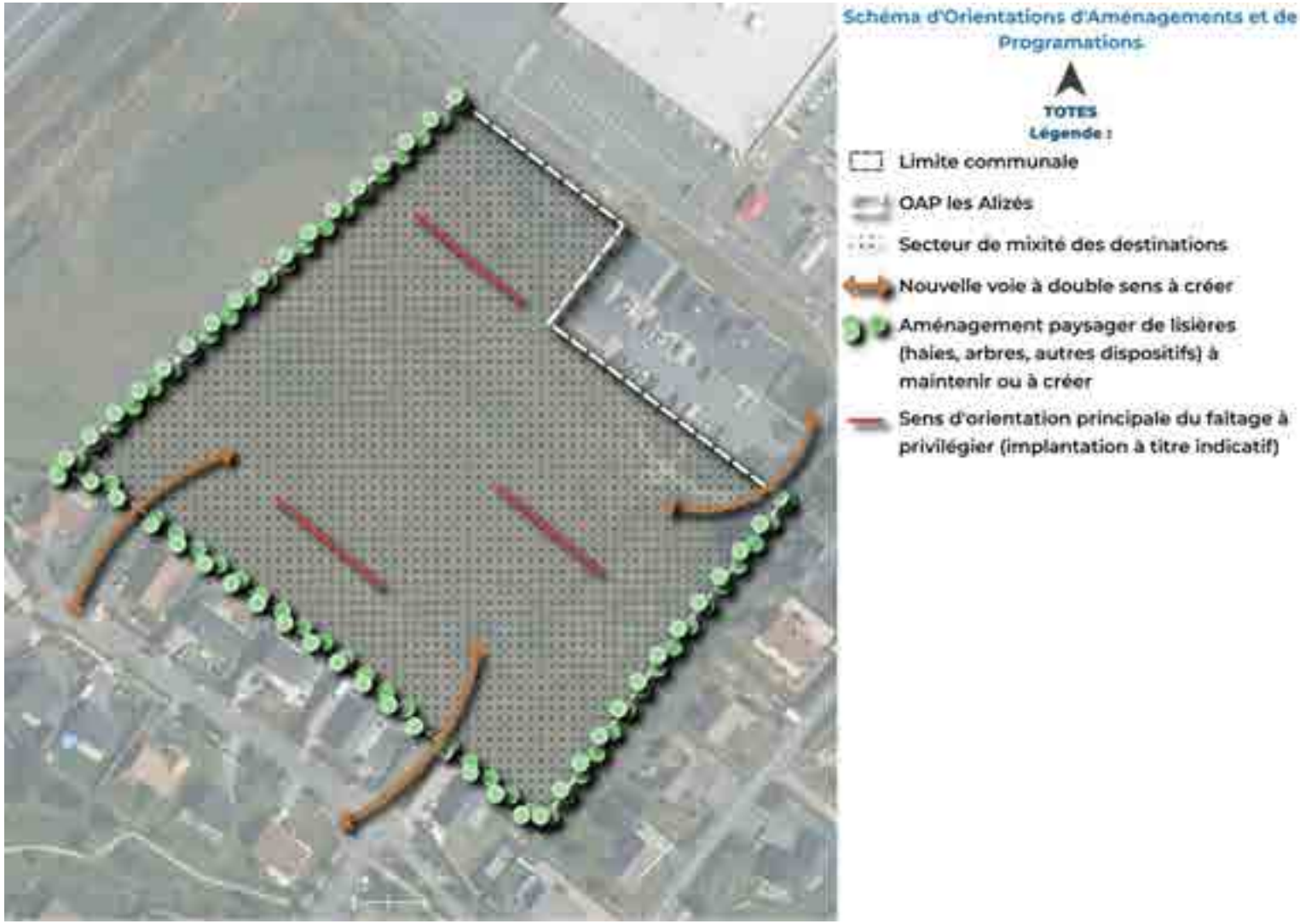
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés et constitueront un espace public utilisable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

Programmation

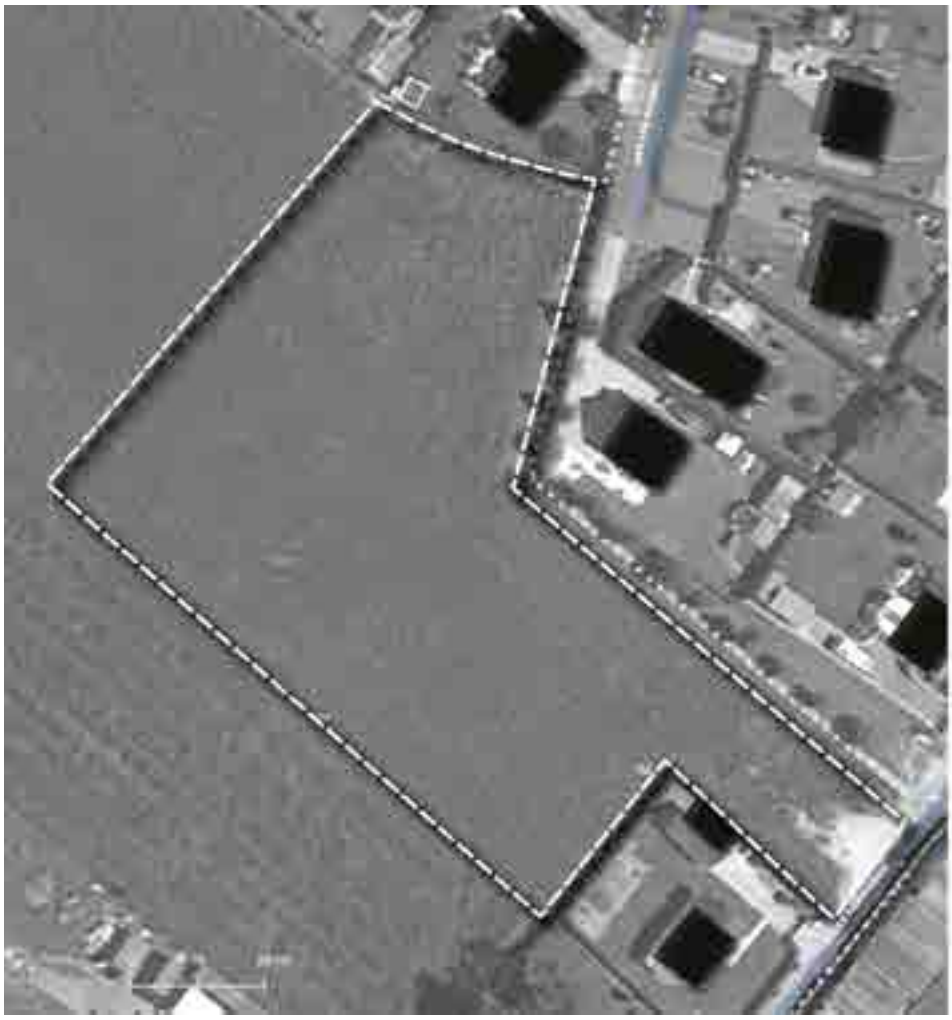
L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



OAP RUE DES FORRIERES











Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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).

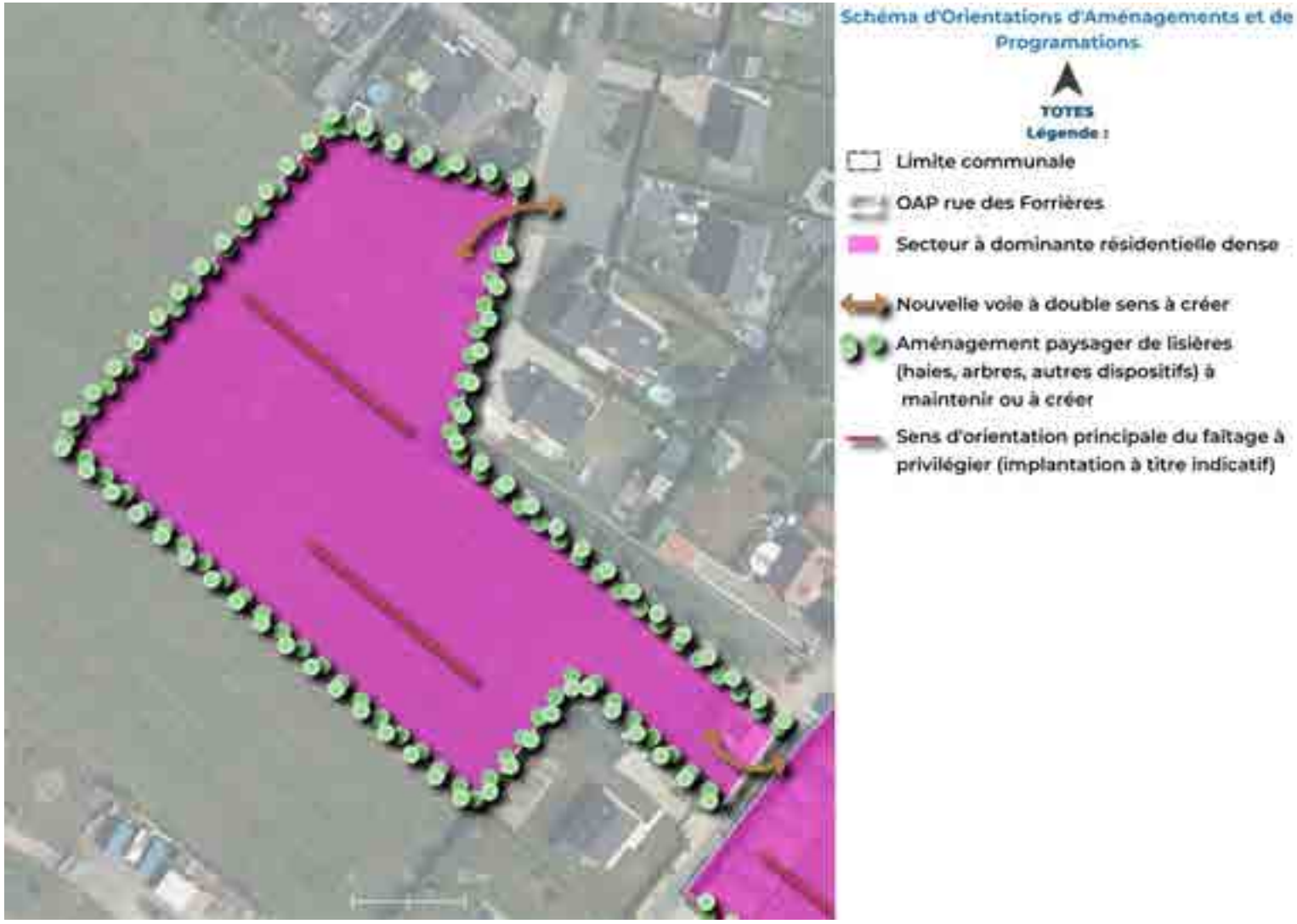
Plusieurs périmètres liés à des indices de cavités couvrent le terrain au sud et à l'ouest. Ces indices devront être levés pour permettre la réalisation du projet.

Programmation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



OAP HARAS 2











Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

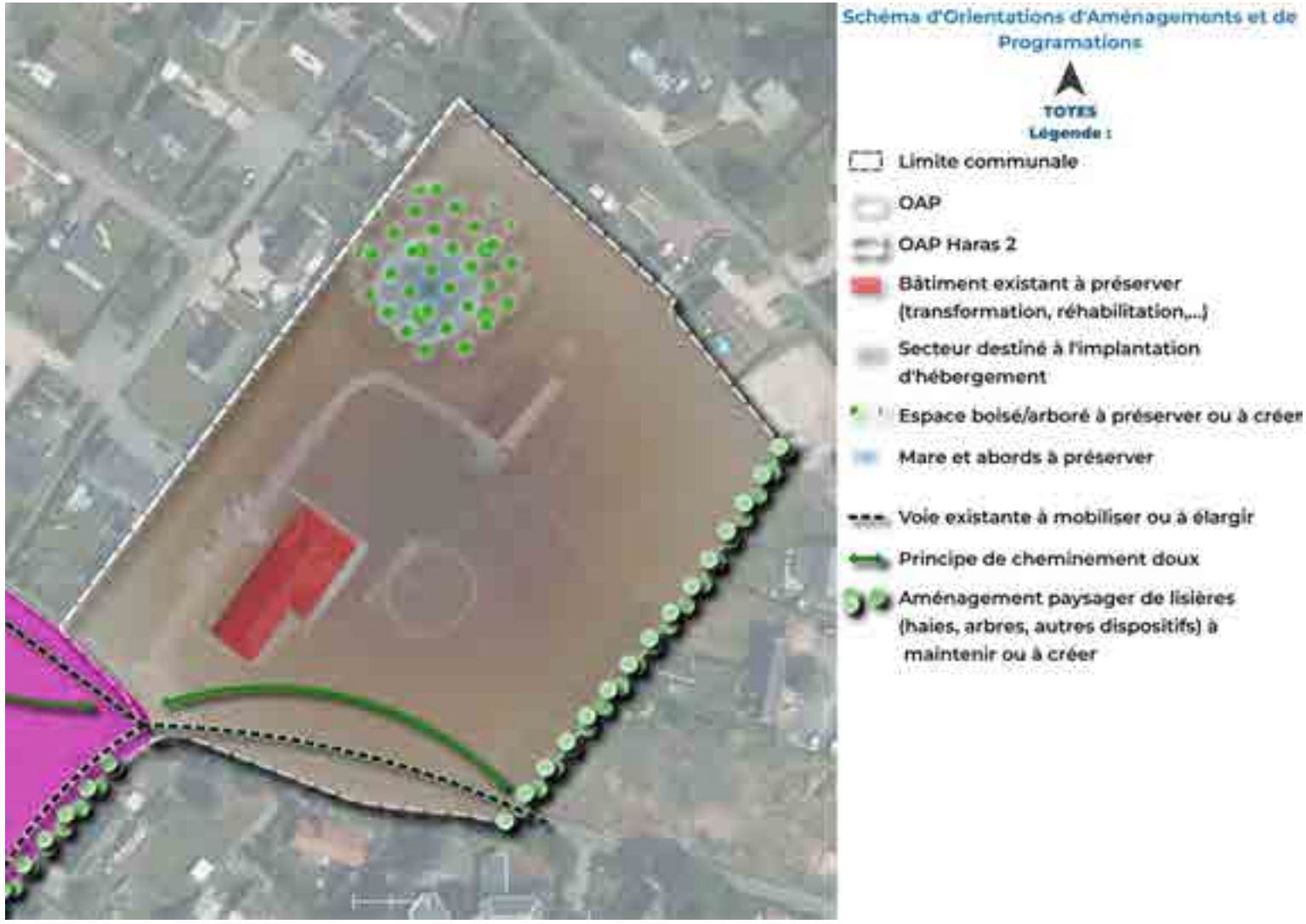
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



VAL-DE-SAANE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP ROUTE D'EURVILLE











Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-00_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

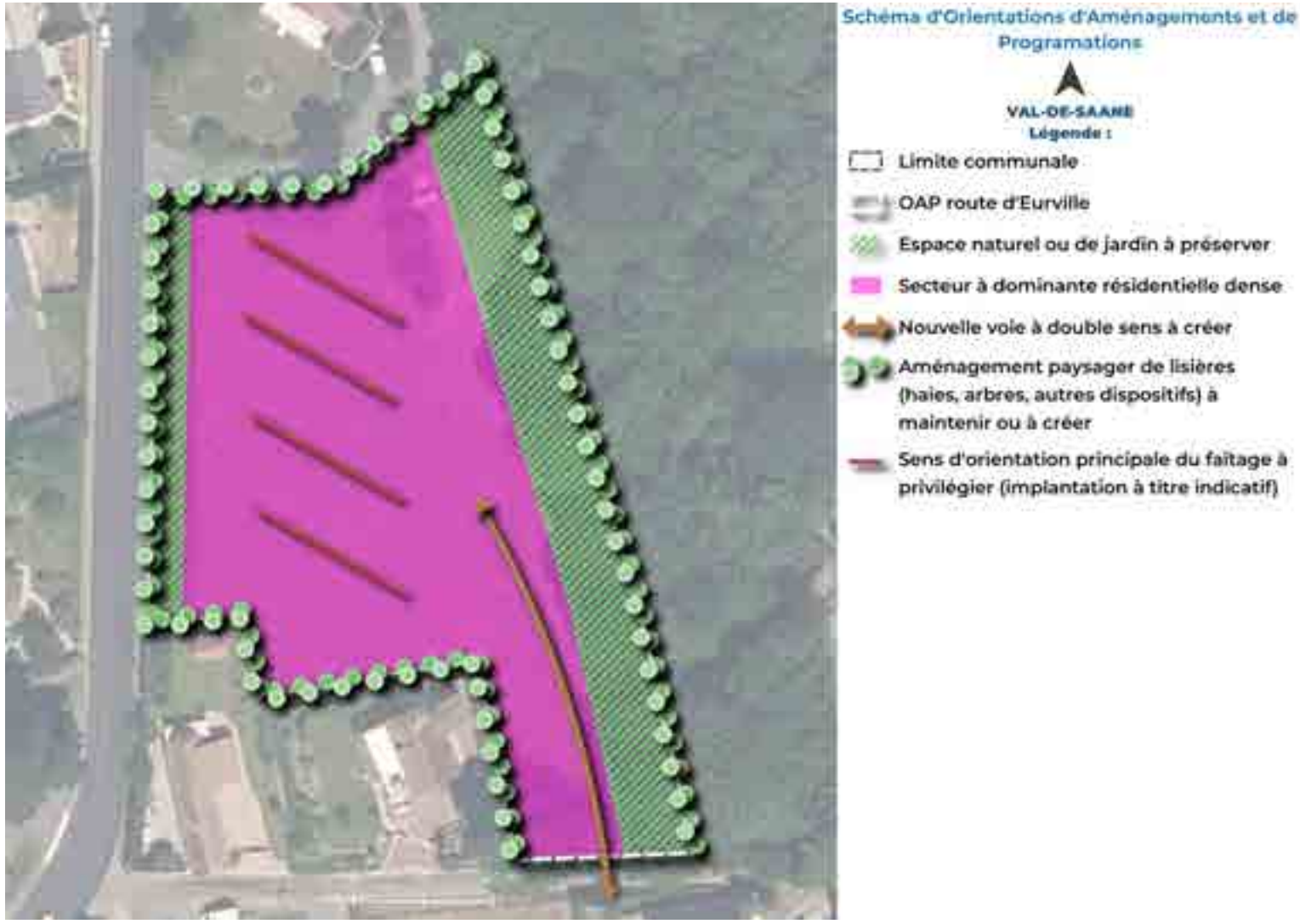
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

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

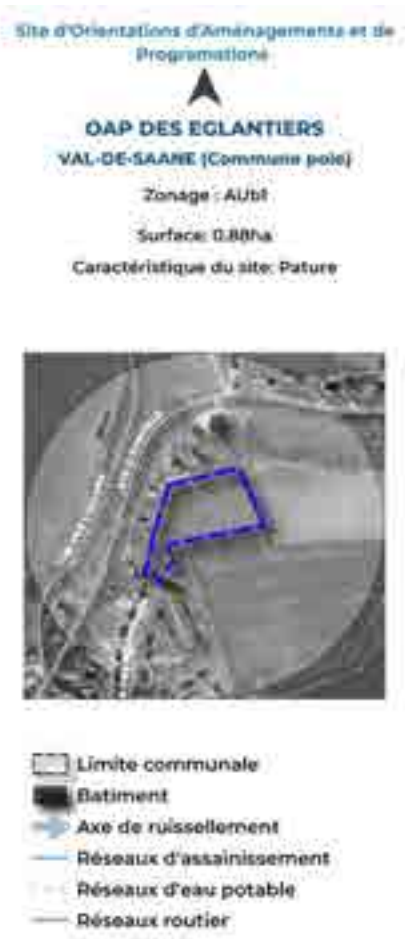
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



OAP DES EGLANTIERS











Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

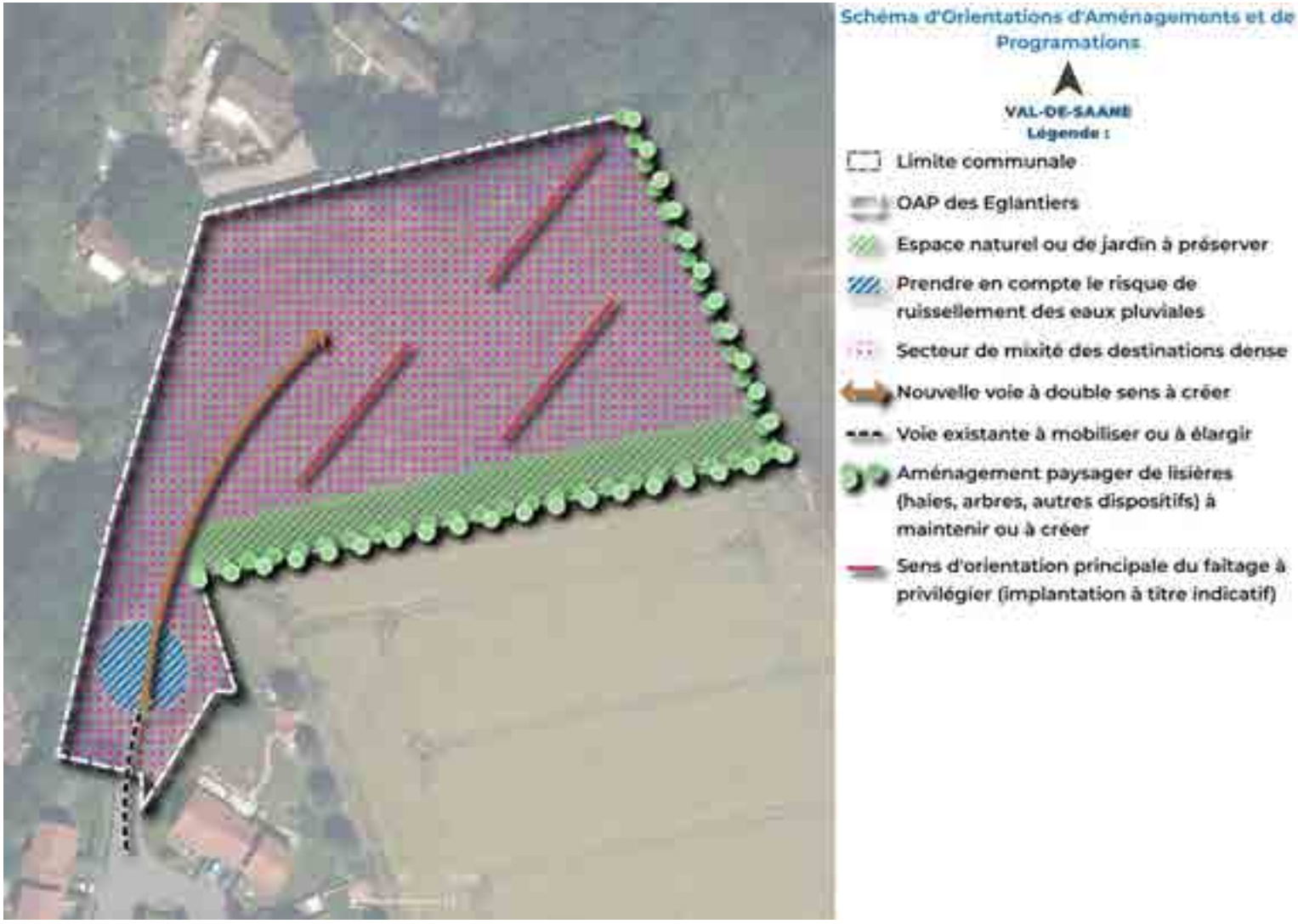
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



OAP ROUTE DE VARVANNES



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations

OAP ROUTE DE VARVANNES

VAL-DE-SAANE (Commune pole)

Zonage : Ubl

Surface: 0.34ha

Caractéristique du site: Pature



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

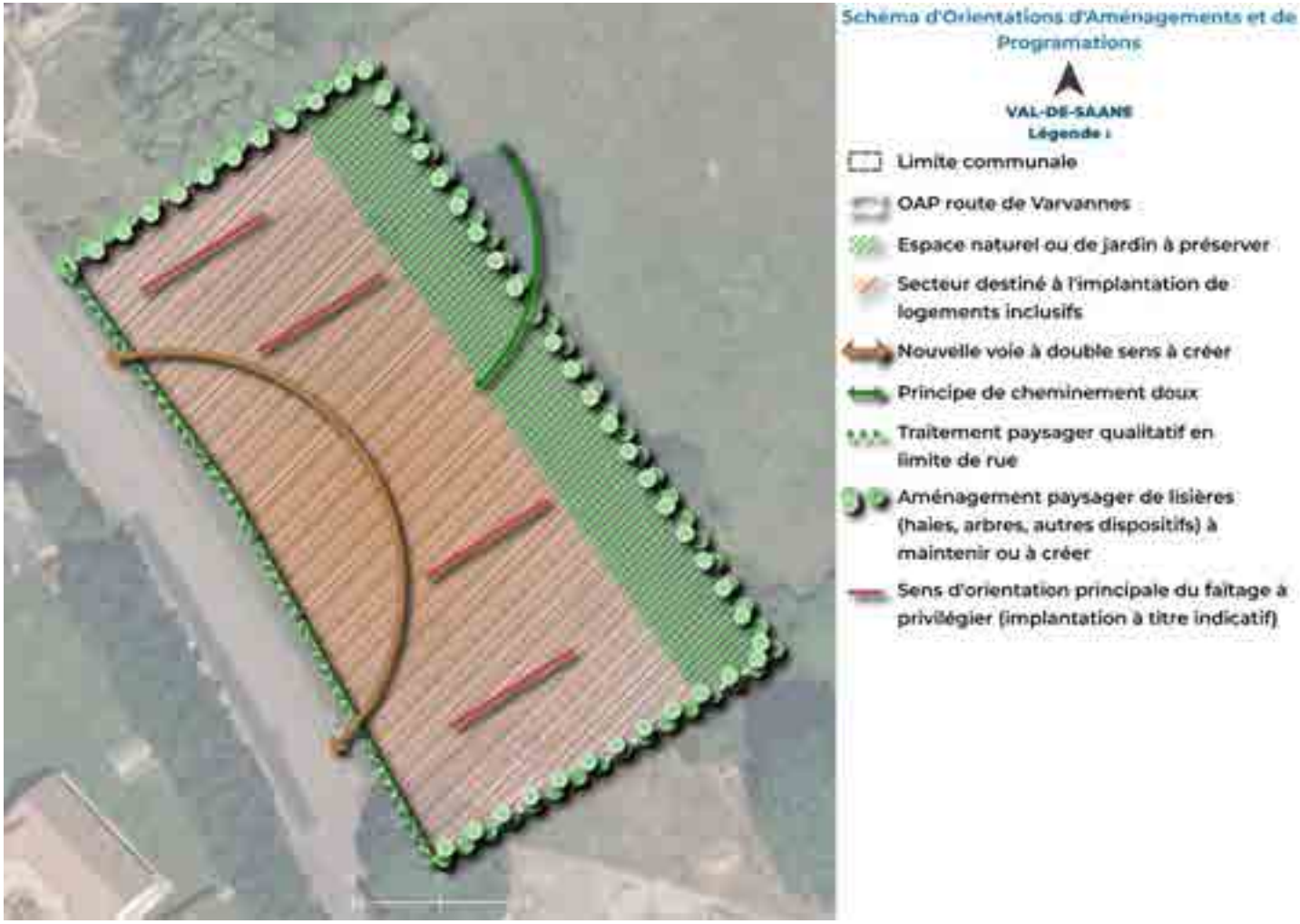
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

Programmation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



VAL-DE-SCIE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP RUE JEAN MACE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations

OAP RUE JEAN MACÉ

VAL-DE-SCIE (Commune pole)

Zonage : Ubl

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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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).

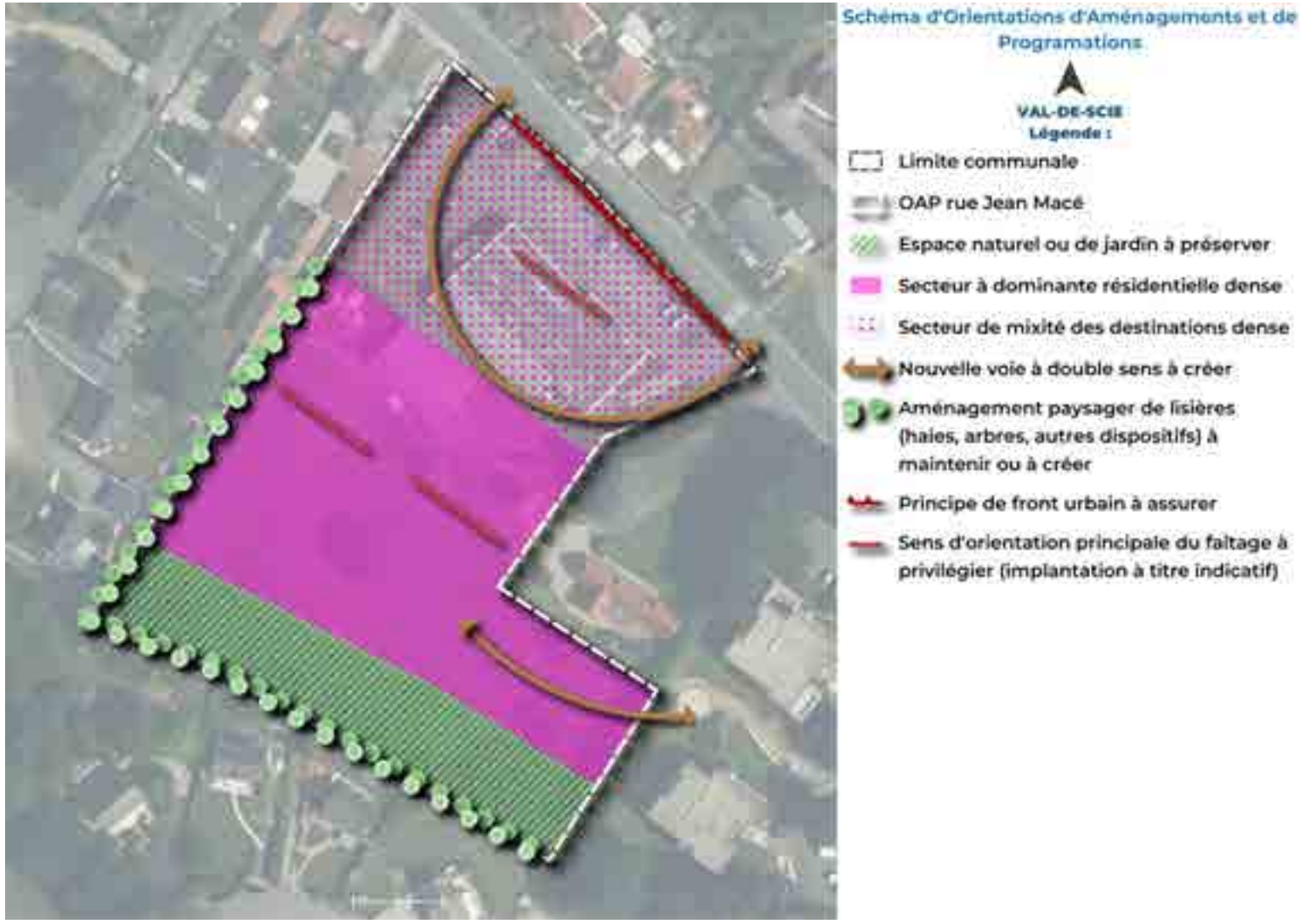
Il est rappelé que le site est concerné, à la marge, par la présence d'un périmètre de sécurité au sud, du fait de la proximité d'un indice de cavité souterraine.

Programmation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



OAP RUE DE VERDUN



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations

OAP RUE DE VERDUN

VAL-DE-SCIE (Commune pole)

Zonage : AUa - Ua

Surface: 3.46ha

Caractéristique du site: Verger, pature, le site est dans la zone ABF



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 sera intégrée au paysage naturel du site. Un axe de ruissellement est existant. Il pourra être aménagé pour freiner les écoulements de la plaine. De ce fait, 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.

Une bétoire est également présente sur le 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.

L'infiltration des eaux pluviales dans la bétoire ne devra être réalisée qu'en dernier recours, à la suite d'études déterminant ses capacités d'infiltration. La présence de la bétoire induit un périmètre de zone de risque de 35 mètres de rayon.

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, ...).

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 :

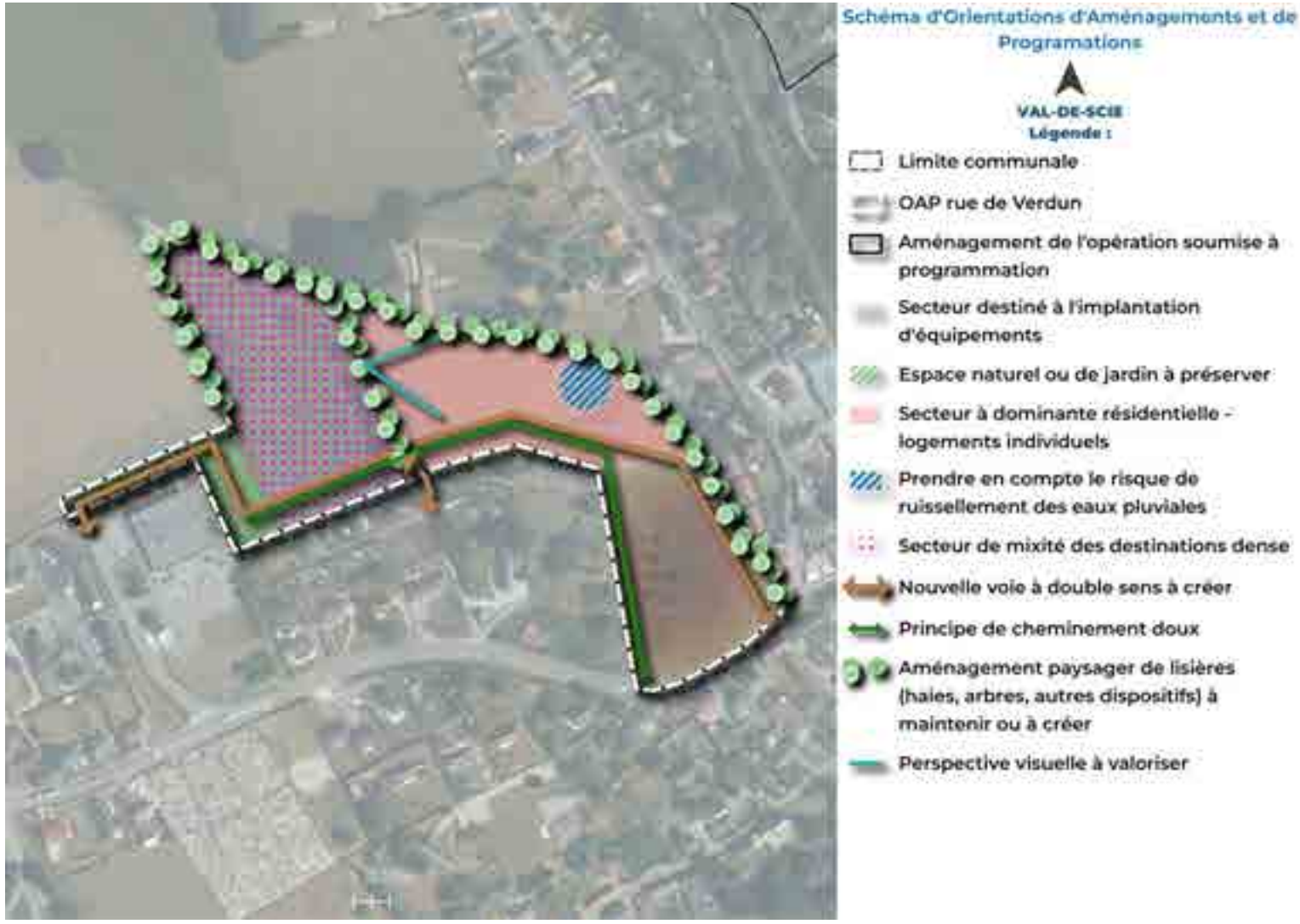
- L'aménagement de la partie sud du site couvert par l'OAP n'est soumis à aucune programmation, ni échéance particulière ;

Accusé de réception Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

- L'aménagement de la partie nord du site d'OAP ne pourra être entrepris qu'à partir du 1er 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 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



VARNEVILLE-BRETTEVILLE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP RUE DES GRES



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations

OAP RUE DES GRÈS

VARNEVILLE-BRETTEVILLE (Commune non pole)

Zonage : AUbf

Surface: 0.76ha

Caractéristique du site: Pature



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 1er janvier 2031.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

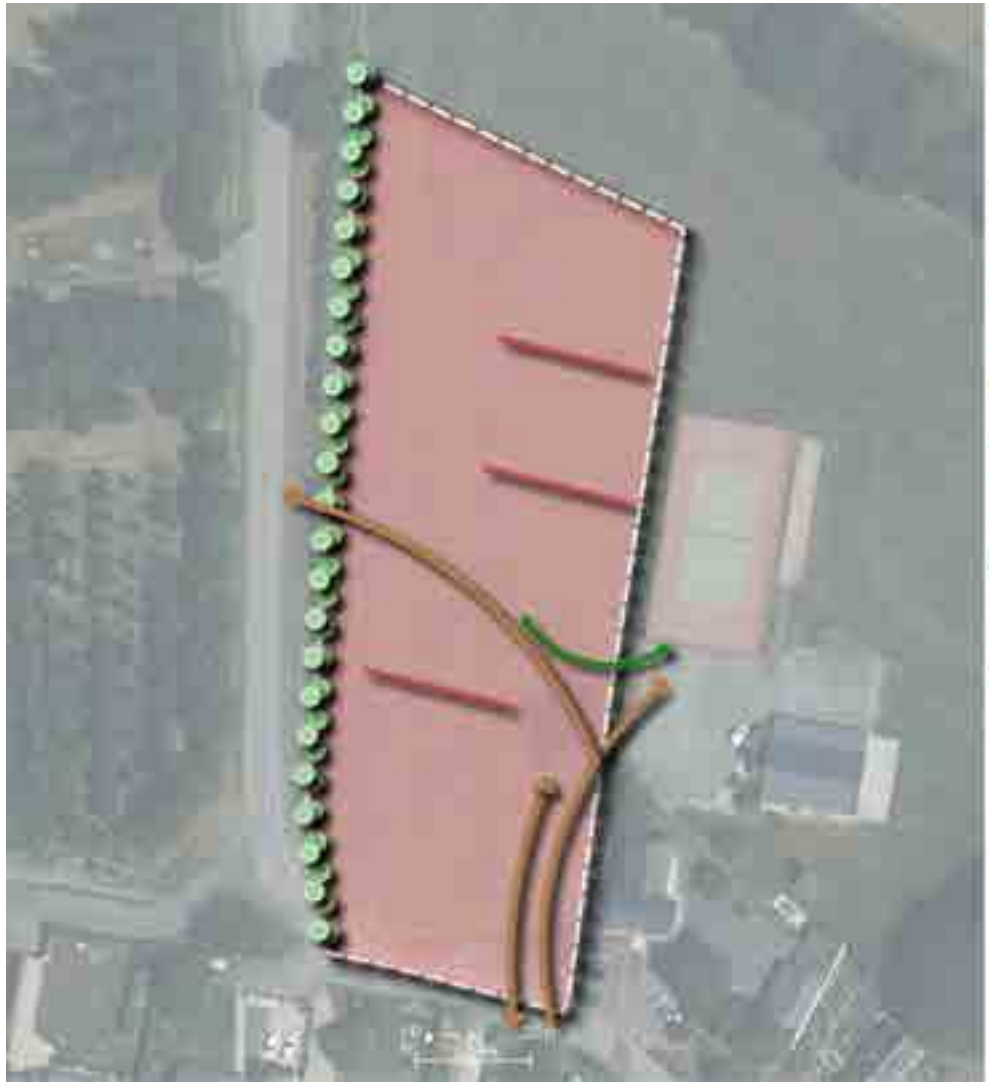


Schéma d'Orientations d'Aménagements et de Programations

VARNEVILLE-BRETTEVILLE

Légende :

- Limite communale
- OAP rue des Grés
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
- Nouvelle voie à double sens à créer
- Nouvelle voie à sens unique à créer
- Principe de cheminement doux
- 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)

VENESTANVILLE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

OAP RUE DE L'EGLISE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programmations

OAP RUE DE L'EGLISE

VENESTANVILLE (Commune non pole)

Zonage : AUbl

Surface: 0.8ha

Caractéristique du site: Pature, Périmètre cavité sur la moitié nord du terrain



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







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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 1er janvier 2031 et est conditionné aux capacités d'approvisionnement en eau potable de la commune.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation



Schéma d'Orientations d'Aménagements et de Programations

VENESTANVILLE

Légende :

- OAP rue de l'Eglise
- Limite communale
- Espace naturel ou de jardin à préserver
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
- 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 respecter (implantation à titre indicatif)

OAP DU CHENE



Site d'Orientations d'Aménagements et de Programations

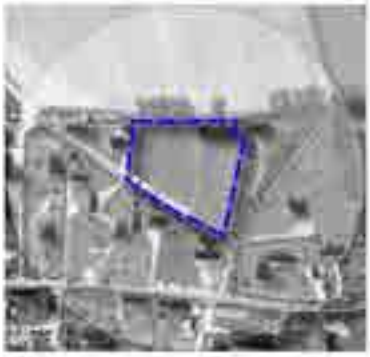
OAP DU CHÊNE

VENESTANVILLE (Commune non pole)

Zonage : Ubl

Surface: 0.62ha

Caractéristique du site: friche



Limite communale
Batiment
Réseaux d'eau potable
Réseaux routier







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

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.

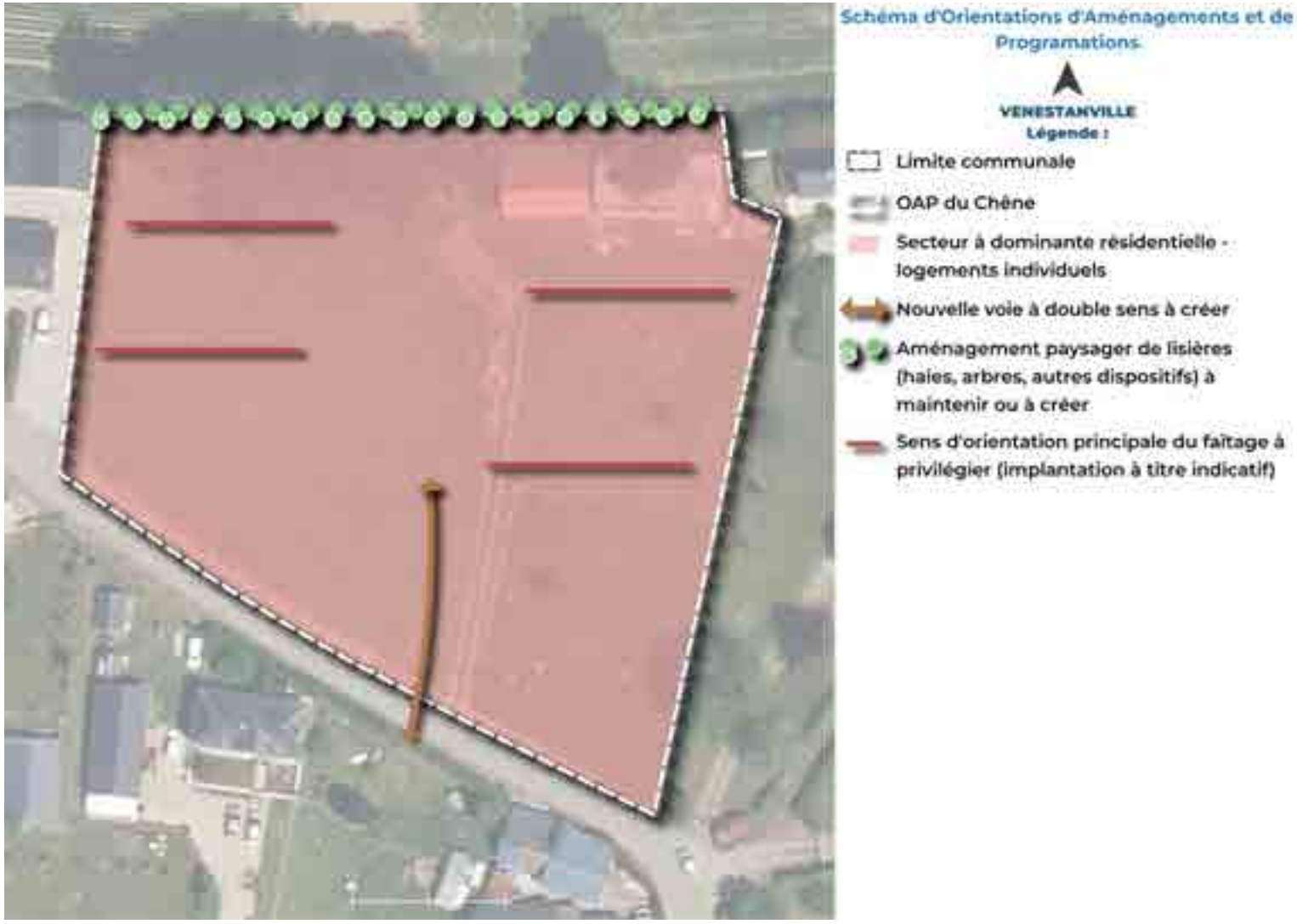
Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

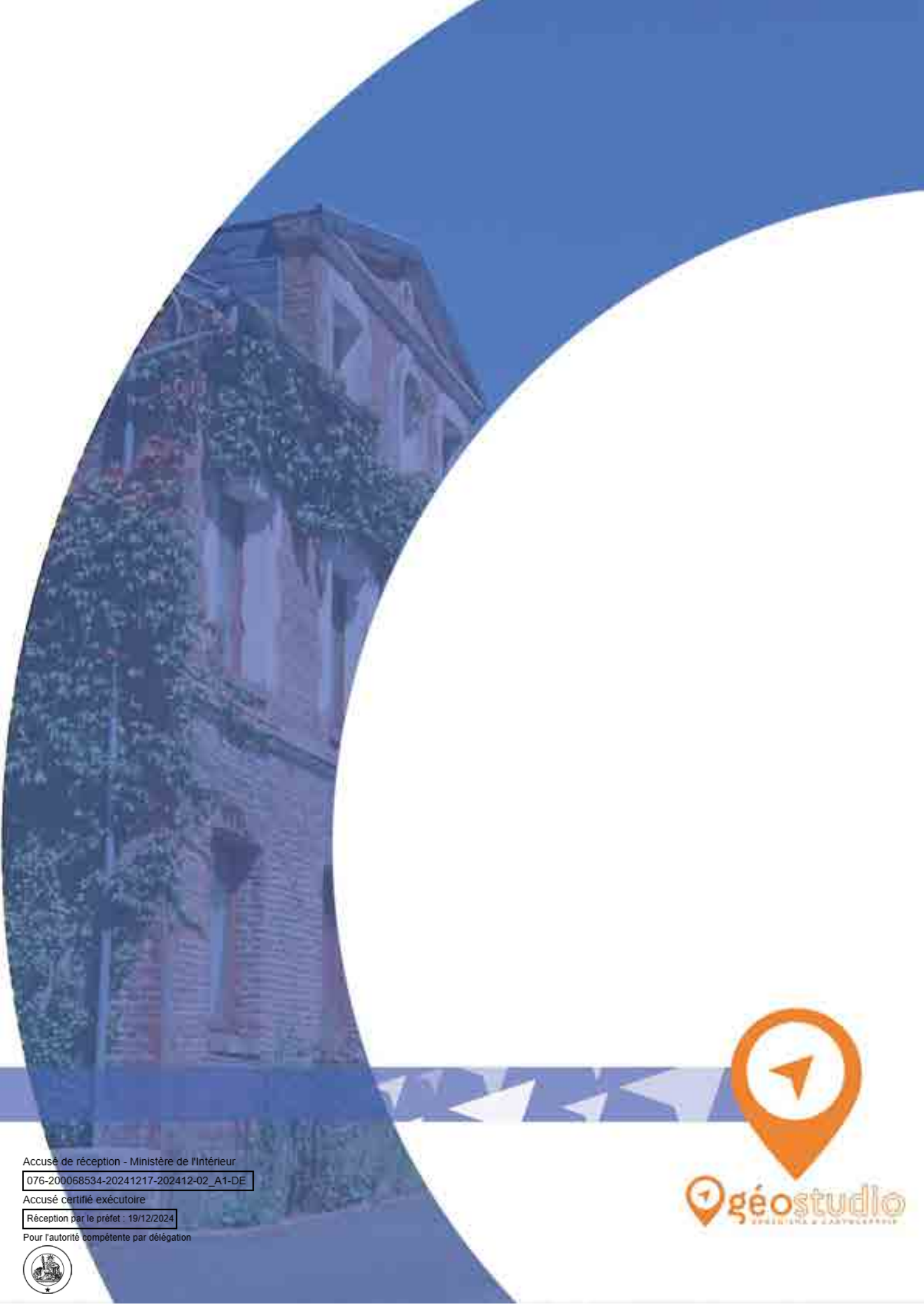
Programmation

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-200068534-20241217-202412-02_A1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2024
Pour l'autorité compétente par délégation