

La Poterie-Cap-d'Antifer

2 secteurs d'OAP

PCA01 La Brocante

PCA02 Route de la Côte



La Brocante

PCA01



La Poterie-Cap-d'Antifer • La Brocante

Le secteur se situe en centre-bourg de la Poterie-Cap-d'Antifer, à proximité immédiate de la mairie. Il est occupé par le parc de la commune, une parcelle en friche qui accueillait autrefois le bâtiment de « la Brocante », ainsi qu'un espace de stationnement. C'est un secteur à enjeux pour la commune de la Poterie-Cap-d'Antifer qui souhaite programmer un projet de renouvellement urbain sur ce site, compatible et cohérent avec les ambitions portées dans le cadre de la démarche grand site Falaise d'Étretat – Côte d'Albâtre.

Objectifs

- Développer un projet urbain
- Diversifier l'offre de logement communale
- Accueillir des activités économiques



Contexte et enjeux

Rang armature Commune rurale	Surface 11 757 m²	Occupation actuelle 2 propriétaires
Type enveloppe Village	Occupation actuelle 1 logement* Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus 0 local d'activité*	96 % de foncier public * Commune (1) Personne physique (1)

Risques et nuisances



- Risque d'inondation

Ruissellement

Aléa non défini

Zone de risque élevé

Biodiversité

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

Eau

Paysage et patrimoine

- Opération grand site

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

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

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé



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



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation mixte séparé en trois parties distinctes :

- un secteur destiné à l'accueil d'un espace de stationnement en partie est ;
- un secteur destiné à l'accueil de commerces ainsi que de logements intermédiaires et/ou collectifs en partie centrale;
- un secteur destiné à l'accueil d'un équipement public paysager à l'ouest.

Forme urbaine et organisation spatiale

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

Les constructions s'implanteront au plus près de l'espace public créé en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de ces espaces.

Desserte et organisation viaire

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

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

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la rue Major Frost au stationnement créé.

Insertion paysagère et environnement

Un espace public sera aménagé en partie sud de l'opération, à proximité des activités commerciales.

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

Les alignements boisés et le verger identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit.

Version graphique



--- Périmètre de l'OAP

Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Secteur à vocation d'équipement
- RDC à vocation d'activité à privilégier
- Espace public à créer ou à réaménager
- Espace paysager à préserver ou à mettre en valeur
- Principe d'alignement à respecter
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

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

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

► Rappel des dispositions réglementaires

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

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le règlement graphique

Risques naturels

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

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

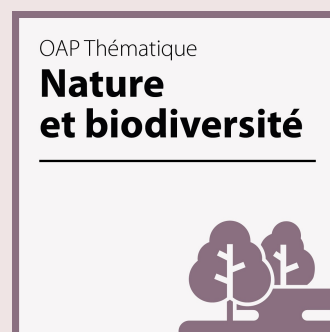
5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

5.7 – Prescriptions associées aux vergers – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

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

► Intégrer les OAP thématiques



Route de la Côte

PCA02



La Poterie-Cap-d'Antifer • Route de la Côte

Le secteur se situe dans le hameau de la Place, au nord du centre-bourg de la Poterie-Cap d'Antifer. C'est un pré enherbé, situé dans un corridor écologique du SRCE et sans contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de la Poterie-Cap d'Antifer qui souhaite encadrer la densification du secteur

Objectifs

- Encadrer la densification



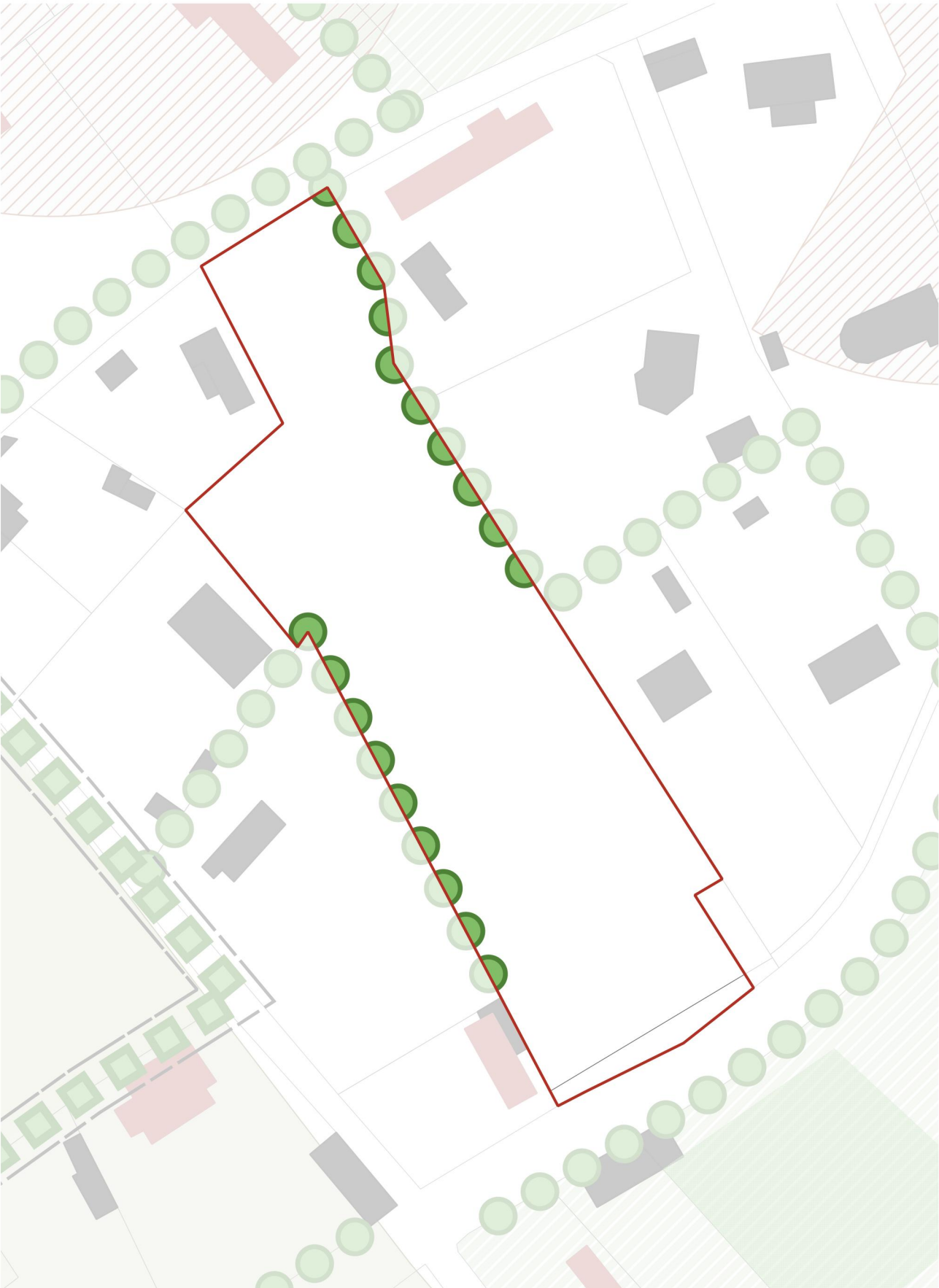
Contexte et enjeux

Rang armature Commune rurale	Surface 4 740 m²	Occupation actuelle 1 propriétaire
Type enveloppe Secteur déjà urbanisé	Occupation actuelle 0 logement* Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus 0 local d'activité*	0 % de foncier public * Personne physique (1)

Risques et nuisances
Biodiversité ▼
• Alignement boisé - L151-23 CU Alignement boisé à préserver ●●●
Eau
Paysage et patrimoine ▼
• Opération grand site
Loi littoral

Agriculture
Mobilité
Réseaux ▼
• Réseau d'eau potable • Absence de réseau d'assainissement
Emplacement réservé

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



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

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

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

Forme urbaine et organisation spatiale

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

Desserte et organisation viaire

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

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

Insertion paysagère et environnement

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

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

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

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

Desserte et organisation viaire

- Ⓜ Accès à créer

Insertion paysagère et environnementale

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

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

► Rappel des dispositions réglementaires

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

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le règlement graphique

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

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

Dispositions applicables aux zones urbaines

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

► Intégrer les OAP thématiques

