

Sainneville

2 secteurs d'OAP

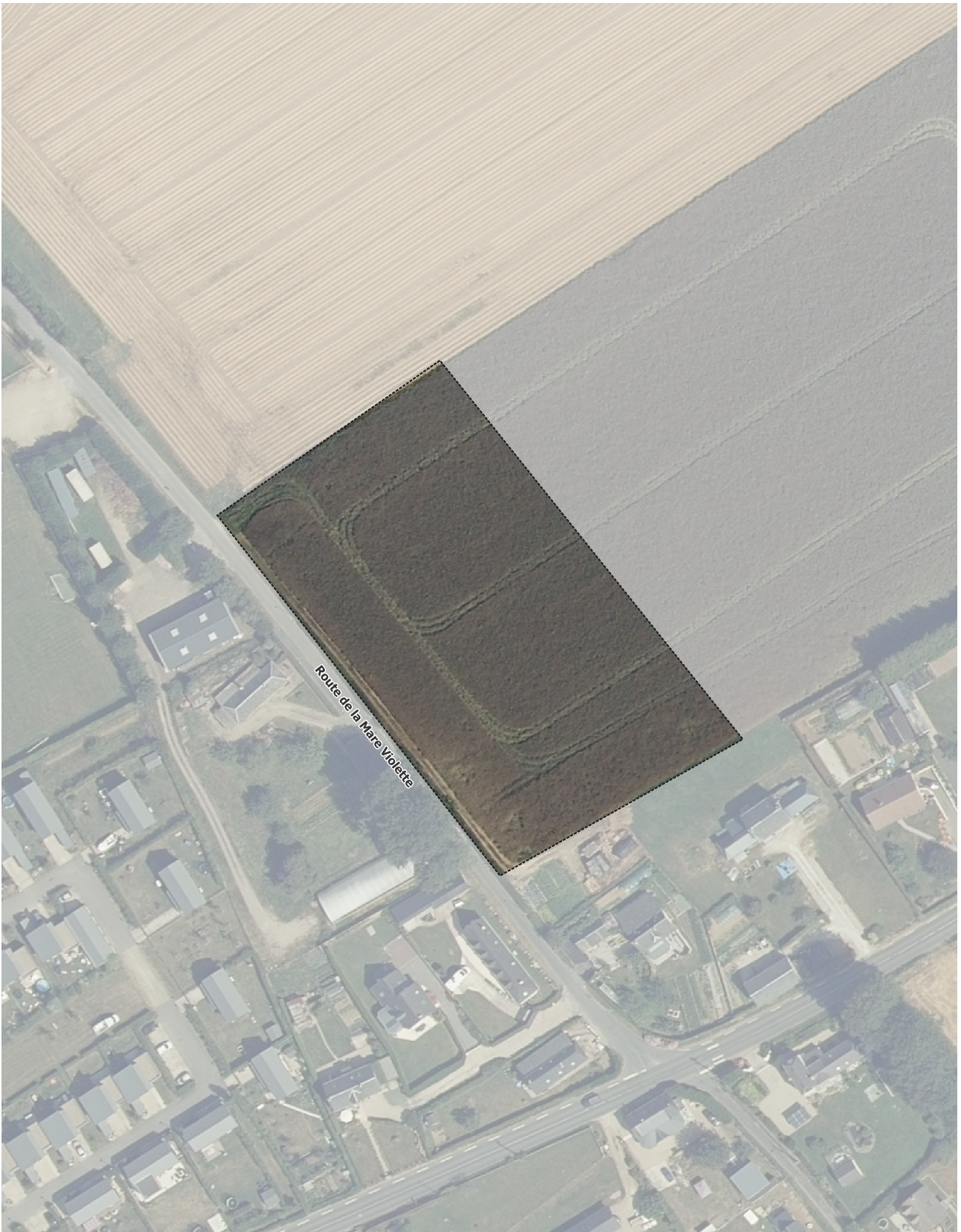
SAI01 Route de la Mare Violette

SAI02 Le verger de l'Église



Route de la Mare Violette

SAI01



Sainneville • Route de la Mare Violette

Le secteur se situe à l'est du centre-bourg de Sainneville, à proximité des équipements sportifs communaux. Il se compose d'une parcelle agricole cultivée qui ne présente pas de contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Sainneville qui souhaite accueillir de nouveaux habitants

Objectifs

- Accueillir de nouveaux habitants
- Encadrer la densification




Contexte et enjeux

Rang armature Commune rurale	Surface 8 216 m²	Occupation actuelle 1 propriétaire
Type enveloppe -	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 créer 

Eau

Paysage et patrimoine

- **Abords de monuments historiques**
1 monument concerné

Loi littoral

Agriculture

- **Parcelles agricoles** 
déclarées au Registre parcellaire
graphique 2022

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

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



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

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

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

Forme urbaine et organisation spatiale

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

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

Desserte et organisation viaire

Deux accès seront créés sur la route de la mare Violette. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à sens unique, donnant la priorité aux modes actifs. Elle reliera les accès créés sur la rue de la mare Violette du sud vers le nord.

Insertion paysagère et environnement

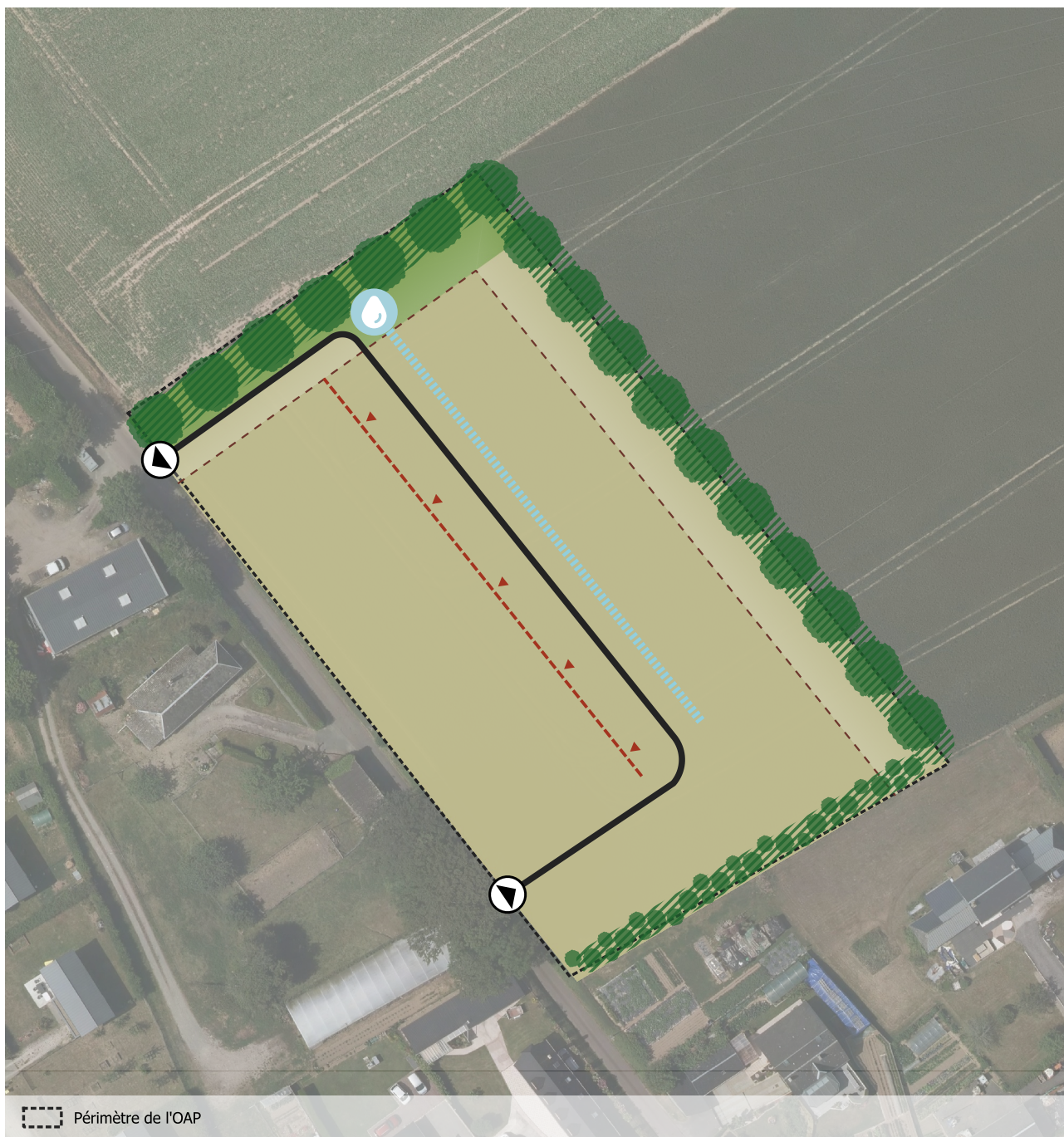
Un espace paysager sera aménagé en partie nord de l'opération. Il proposera un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé afin de s'intégrer dans le paysage de l'opération.

La gestion des eaux pluviales se fera au moyen d'une noue paysagère parallèle à la voirie créée et débouchant dans l'espace paysager aménagé.

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

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

Version graphique



--- Périmètre de l'OAP

Forme urbaine et organisation spatiale

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

Desserte et organisation viaire

- ⓪ Accès à créer
- Voie à créer (zone de rencontre)

Insertion paysagère et environnementale

- ▨ Masque végétal à créer
- ▨ Alignement boisé à créer
- ▨ Gestion paysagère des eaux pluviales (noue)
- ⓪ Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

► Rappel des dispositions réglementaires

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

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le règlement graphique

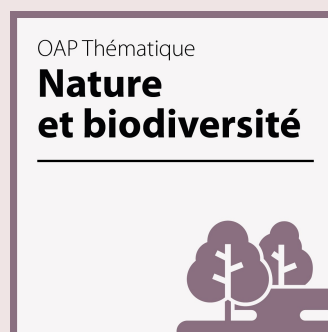
Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

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

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

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

► Intégrer les OAP thématiques



Le verger de l'Église

SAI02



Sainneville • Le verger de l'Église

Le secteur se situe au nord du centre-bourg de Sainneville, à proximité immédiate de l'église. Il se compose d'une parcelle agricole cultivée ainsi que d'un fond de jardin privatif qui sont en partie concernés par le PPRi de la Lézarde (érosion). C'est un secteur à enjeux pour la commune de Sainneville qui souhaite accueillir de nouveaux habitants tout en diversifiant le parc de logement communal.

Objectifs

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




Contexte et enjeux

Rang armature Commune rurale	Surface 8 845 m²	Occupation actuelle 2 propriétaires
Type enveloppe Centre-bourg	Occupation actuelle 0 logement* Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus 0 local d'activité*	0 % de foncier public * Personne physique (2)

Risques et nuisances

- Risque d'érosion 
- Risque d'effondrement
Cavités souterraines 

Biodiversité

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

Eau

Paysage et patrimoine

- Abords de monuments historiques
1 monument concerné

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles 
déclarées au Registre parcellaire
graphique 2022

Mobilité

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

Réseaux

- Réseau d'eau potable
Extension ~ 100 m
- Réseau d'assainissement
Sous réserve d'un poste de refoulement

Emplacement réservé

- 4 emplacements réservés 
SAI 01 - Voie publique
SAI 03 - Voie publique
SAI 02 - Voie publique
SAI 04 - Installation d'intérêt général

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



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle séparé en deux parties distinctes :

- un secteur destiné à l'accueil de logements individuels à l'est ;
- un secteur destiné à l'accueil de commerces, activités de services et/ou activités tertiaires ainsi que de logements intermédiaires et/ou collectifs à l'ouest.

Le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 30 logements / ha, soit 10 logements environ.

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

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements sera hiérarchisé et dépendant de la typologie bâtie :

- pour les logements individuels, les gabarits seront compris entre R+C et R+1 ;
- pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, les gabarits seront compris entre R+1 et R+1+C. Le dépassement ponctuel de ce gabarit est possible en cas de programmation mixte.

Afin de valoriser le foncier disponible, les logements s'implanteront au plus près de l'espace public créé.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé impasse de la Lagune. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

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

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

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la place de retournement à l'église à l'est de l'opération.

Insertion paysagère et environnement

Un espace public sera créé à proximité immédiate des logements intermédiaires et/ou collectifs. Il proposera des espaces identifiés susceptibles d'être utilisés par les commerces voisins (terrasse, vente extérieur).

Deux espaces paysagers distincts seront créés de part et d'autre des opérations de logements. Ils seront plantés, idéalement de vergers.

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

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

Version graphique



Périmètre de l'OAP

Forme urbaine et organisation spatiale

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

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- Accroche douce pour un développement de long terme
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

► Rappel des dispositions réglementaires

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

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le règlement graphique

Risques naturels

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

1.3 – Risques liés à l'érosion – **p.37**

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

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

Emplacements réservés

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

Emplacement(s) réservé(s)

SAI01 - Voie publique

SAI02 - Voie publique

SAI03 - Voie publique

SAI04 - Installation d'intérêt général

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

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

► Intégrer les OAP thématiques

