

Sainte-Marie-au-Bosc

1 secteur d'OAP

SMB01 Pôle de la Mairie



Pôle de la Mairie

SMB01



Sainte-Marie-au-Bosc • Pôle de la Mairie

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Sainte-Marie-au-Bosc, au voisinage immédiat de la mairie et de la salle polyvalente. Il s'agit d'un pré entretenu et représentant un potentiel de densification de près de 5,5 hectares. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Sainte-Marie-au-Bosc qui souhaite conserver un espace paysager autour de la salle polyvalente et encadrer la densification potentielle du site.

Objectifs

- Conserver un espace paysager à proximité de la salle polyvalente
- Encadrer la densification



Contexte et enjeux

Rang armature

Commune rurale

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

6 137 m²

Occupation actuelle

0 logement*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

0 local d'activité*

Occupation actuelle

2 propriétaires

10 % de foncier public *

Commune (1)

Personne physique (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

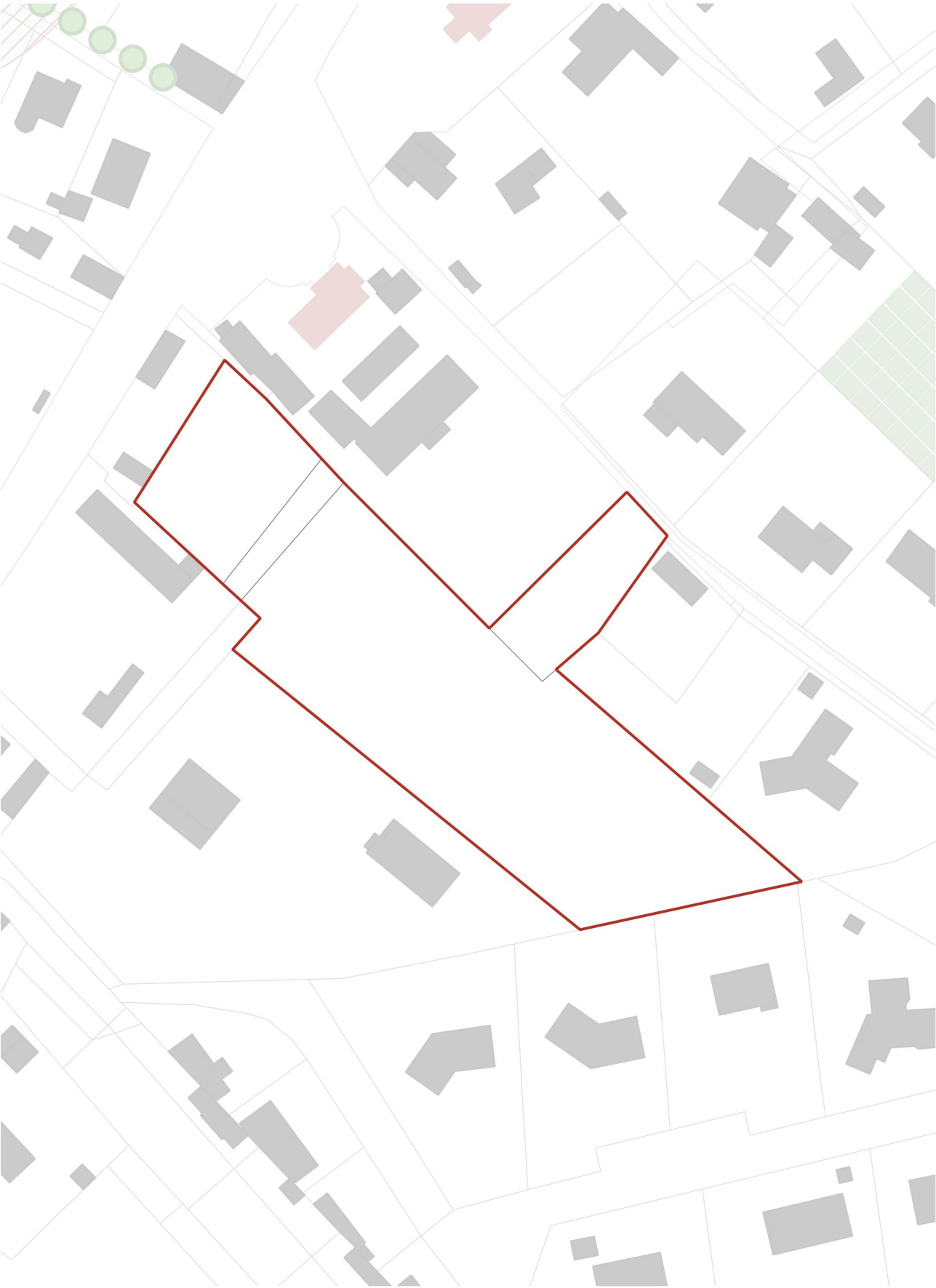


- Réseau d'eau potable
Servitude
- Réseau d'assainissement
Servitude

Emplacement réservé



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



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

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

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

Forme urbaine et organisation spatiale

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

Dans le but de valriser le foncier disponible et de cadrer l'espace paysager, les futurs logements s'implanteront au plus près de celui-ci, dans un principe d'alignement des constructions. Ils privilégieront des implantations mitoyennes, sur un ou deux côtés, susceptibles de construire un front bâti caractéristique des paysages de centre-bourg du pays de Caux.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé rue de l'Église, à proximité du parking de la salle polyvalente.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Elle cherchera à relier la rue de l'Église à la rue Guillaume le Conquérant en utilisant les chemins privatifs existants, éventuellement recalibrés, au sud du secteur. À défaut d'une réalisation immédiate, le projet réservera les emprises nécessaires pour un raccordement futur et la voirie interne proposera un espace permettant le retournement des véhicules.

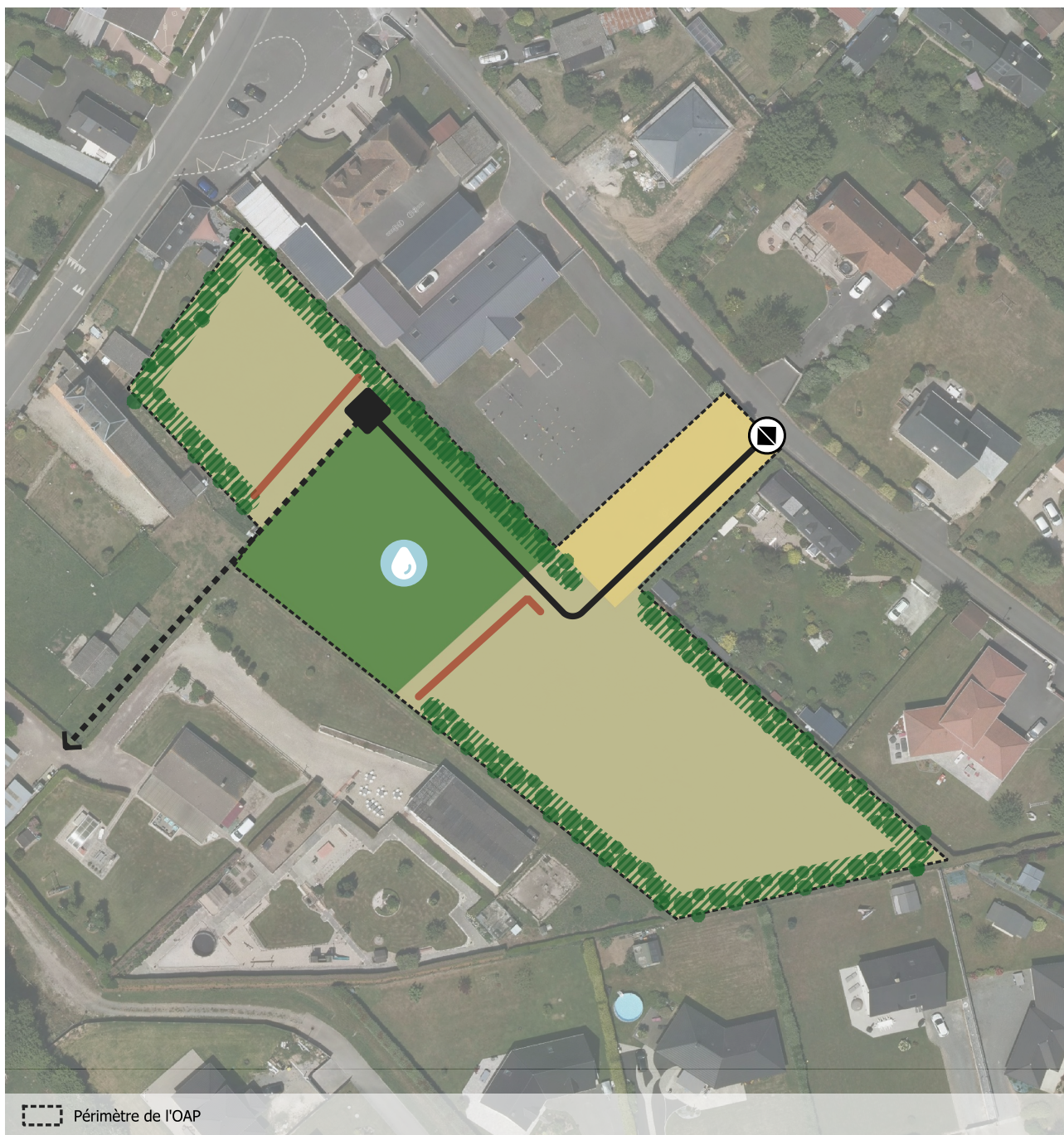
Les chemins d'accès privatifs des logements situés au sud de l'espace paysager seront mutualisés autant que possible.

Insertion paysagère et environnement

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

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

Version graphique



--- Périmètre de l'OAP

Forme urbaine et organisation spatiale

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

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Accroche fonctionnelle pour un développement de long terme
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

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

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

► Rappel des dispositions réglementaires

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

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le règlement graphique

Dispositions applicables aux zones urbaines



- Dispositions applicables à la zone UD – p.129

► Intégrer les OAP thématiques

