

Angerville-l'Orcher

1 secteur d'OAP

A001 Rue des Hellandes



Rue des Hellandes

A001



Angerville-l'Orcher • Rue des Hellandes

Le secteur se situe à l'ouest du centre-bourg, entre la rue d'Auzouville et la rue des Hellandes. Ce sont deux parcelles agricoles, l'une cultivée, l'autre pâturée, qui ne présentent pas de contraintes réglementaires particulières. C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Angerville-l'Orcher 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

Pôle de proximité

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

21 337 m²

Occupation actuelle

0 logement*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

0 local d'activité*

Occupation actuelle

3 propriétaires

0 % de foncier public *

Personne physique (3)

Risques et nuisances



- **Risque d'effondrement**

Cavités souterraines



Biodiversité



- **Alignement boisé - L151-23 CU**

Alignement boisé à préserver



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 séparé en deux parties distinctes :

- un secteur destiné à l'accueil de logements individuels sur les franges ;
- un secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs en cœur d'opération.

Le projet présentera une densité nette minimale de 25 logements / ha, soit une quarantaine de logements.

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.

Dans le but de valoriser le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée pour les logements individuels.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants rue des Hellandes et rue d'Auzouville seront maintenus. Ils constitueront les seuls accès carrossables pour l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Elle reliera la rue des Hellandes à la rue d'Auzouville. Elle pourra être complétée par une voirie secondaire, également traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens et terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules.

Un espace de stationnement mutualisé sera proposé en partie centrale de l'opération, à proximité des logements intermédiaires et/ou collectifs. Il proposera 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.

Insertion paysagère et environnement

Une ouverture visuelle depuis le cœur d'opération et vers l'église à l'est de la parcelle sera maintenue. Elle pourra donner lieu à une valorisation paysagère et/ou patrimoniale.

La gestion des eaux pluviales se fera au moyen d'une noue paysagère située à proximité de la voirie créée. Au moins un espace de récupération des eaux pluviales sera aménagé à proximité de la rue des Hellandes. Ses abords seront valorisés par un traitement paysager afin de proposer une image qualitative de l'entrée sud de l'opération.

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 à l'ouest seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. Au sud, l'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé, 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.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Espace paysager à créer
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- ↻ Accès à conserver
- P Stationnement mutualisé à créer ou à conserver
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Alignement boisé à préserver
- Gestion paysagère des eaux pluviales (noue)
- Ouverture visuelle à préserver
- 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

Risques naturels

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

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**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Dispositions applicables à la zone AUC – **p.204**

► Intégrer les OAP thématiques



