

Cauville-sur-Mer

1 secteur d'OAP

CSM01 Versailles



Versailles

CSM01



Le secteur se situe au sud du centre-bourg de Cauville-sur-Mer, le long de la RD 940, entre deux opérations de lotissements pavillonnaires. 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 Cauville-sur-Mer qui souhaite accueillir de nouveaux habitants et terminer l'aménagement de la partie sud du centre-bourg

Objectifs

- Accueillir de nouveaux habitants
- Encadrer la densification



Contexte et enjeux

Rang armature

Commune rurale

Type enveloppe

Village

Surface

13 450 m²

Occupation actuelle

0 logement*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

0 local d'activité*

Occupation actuelle

1 propriétaire

0 % de foncier public *

Aménageur (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

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 14 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 des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1.

Desserte et organisation viaire

Deux accès seront créés, le premier rue des Brumes et le second rue des Embruns. Ils constitueront les seuls accès carrossables de 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 Brumes à la rue des Embruns.

Insertion paysagère et environnement

L'espace paysager existant en partie sud sera maintenu.

La gestion des eaux pluviales se fera au moyen d'une noue paysagère parallèle à la voirie créée et débouchant dans un espace paysager accueillant un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager 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.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la RD 940 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 préserver les conditions d'ensoleillement des jardins.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Espace paysager à préserver ou à mettre en valeur
- Espace paysager à créer
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- ⬇ 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)
- 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 à urbaniser



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

► Intégrer les OAP thématiques



