

Épouville

4 secteurs d'OAP

EPV01 Café de la gare
EPV02 EVERS sud

EPV03 Pôle d'équipement
EPV04 Rue de la Risle



Café de la gare

EPV01



Épouville • Café de la gare

Le secteur se situe dans le centre-bourg d'Épouville, à proximité immédiate de la centralité commerciale et le long de la future voie verte Le Havre / Goderville. Il se compose de deux bâtiments, dont un présentant un local d'activité commerciale vacant, et de leurs arrière-cours, en partie concernées par le risque ruissellement identifié au PPRi de la Lézarde. C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Épouville qui souhaite résorber la vacance de l'activité commerciale et affirmer sa centralité communale.

Objectifs

- Affirmer la centralité communale
- Renouveler le parc immobilier
- Préserver le patrimoine architectural et paysager



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle de proximité

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

1 884 m²

Occupation actuelle

5 logements*

4 logements vacants depuis 2 ans ou plus

2 locaux d'activité*

Occupation actuelle

2 propriétaires

0 % de foncier public *

Personne physique (2)

Risques et nuisances



- Risque d'inondation

PPRI

Ruissellement

Zone vert clair



Biodiversité



- Trame verte et bleue

Éléments de corridor boisé

Fond de vallée humide



Eau

Paysage et patrimoine



- Patrimoine bâti - L151-19 CU

Élément bâti



Loi littoral

Agriculture

Mobilité



- Proximité d'un arrêt de transport en commun
3 stations de bus à moins de 300m

Réseaux

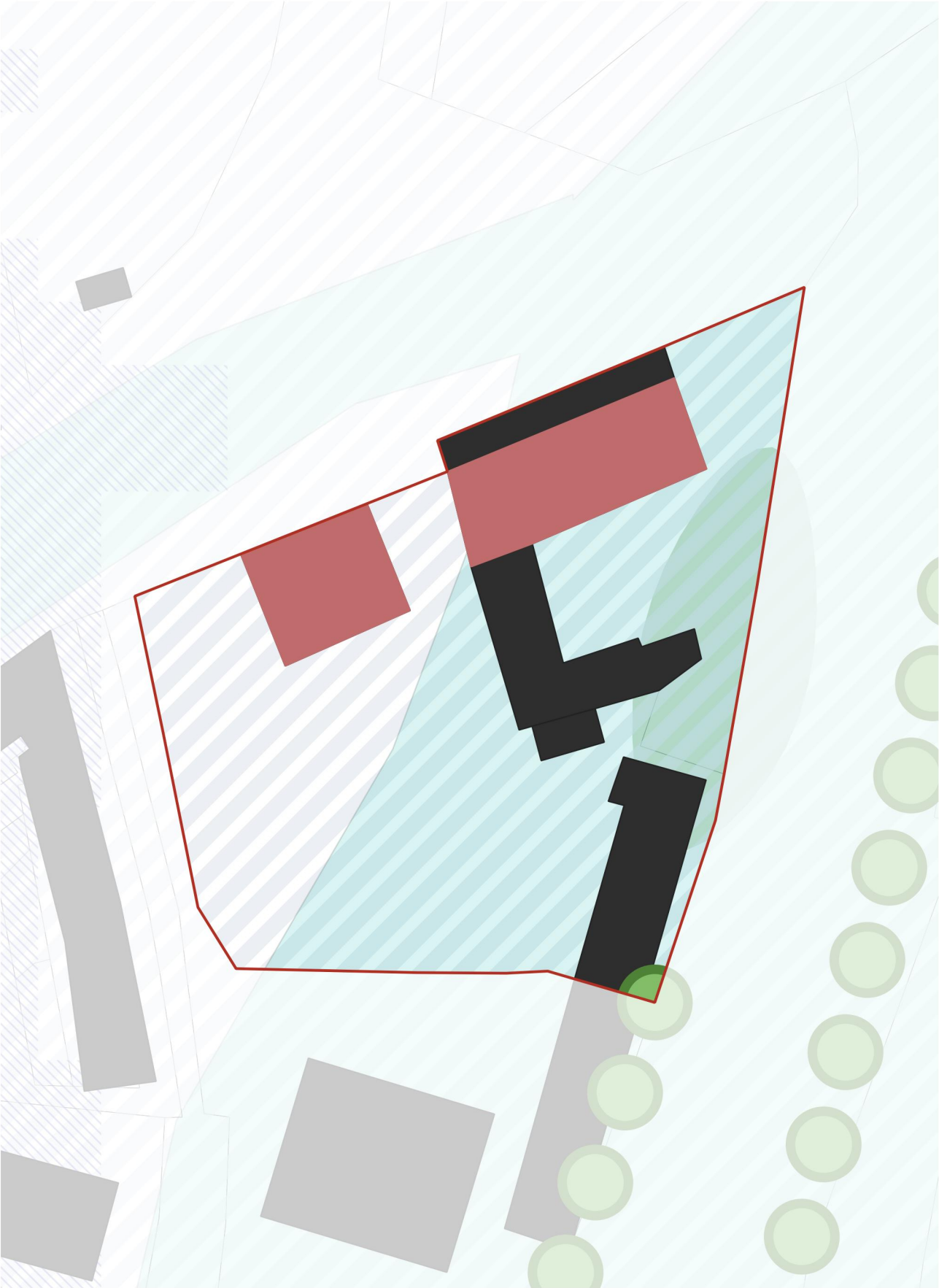


- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

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 deux parties distinctes :

- un secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs le long de la rue Aristide Briand ;
- un secteur sans vocation spécifiée, pouvant aussi bien servir à l'accueil d'activités en lien avec la future véloroute que de logements au sud.

Le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 35 logements / ha, soit 9 logements environ.

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

Desserte et organisation viaire

Un maximum d'un accès carrossable sera proposé pour desservir l'ensemble de l'opération.

Un cheminement doux, permettant la circulation confortable des vélos, reliera la rue Aristide Briand à la future voie verte. À défaut d'une réalisation immédiate, le projet réservera l'emprise nécessaire pour la réalisation ultérieure de ce cheminement.

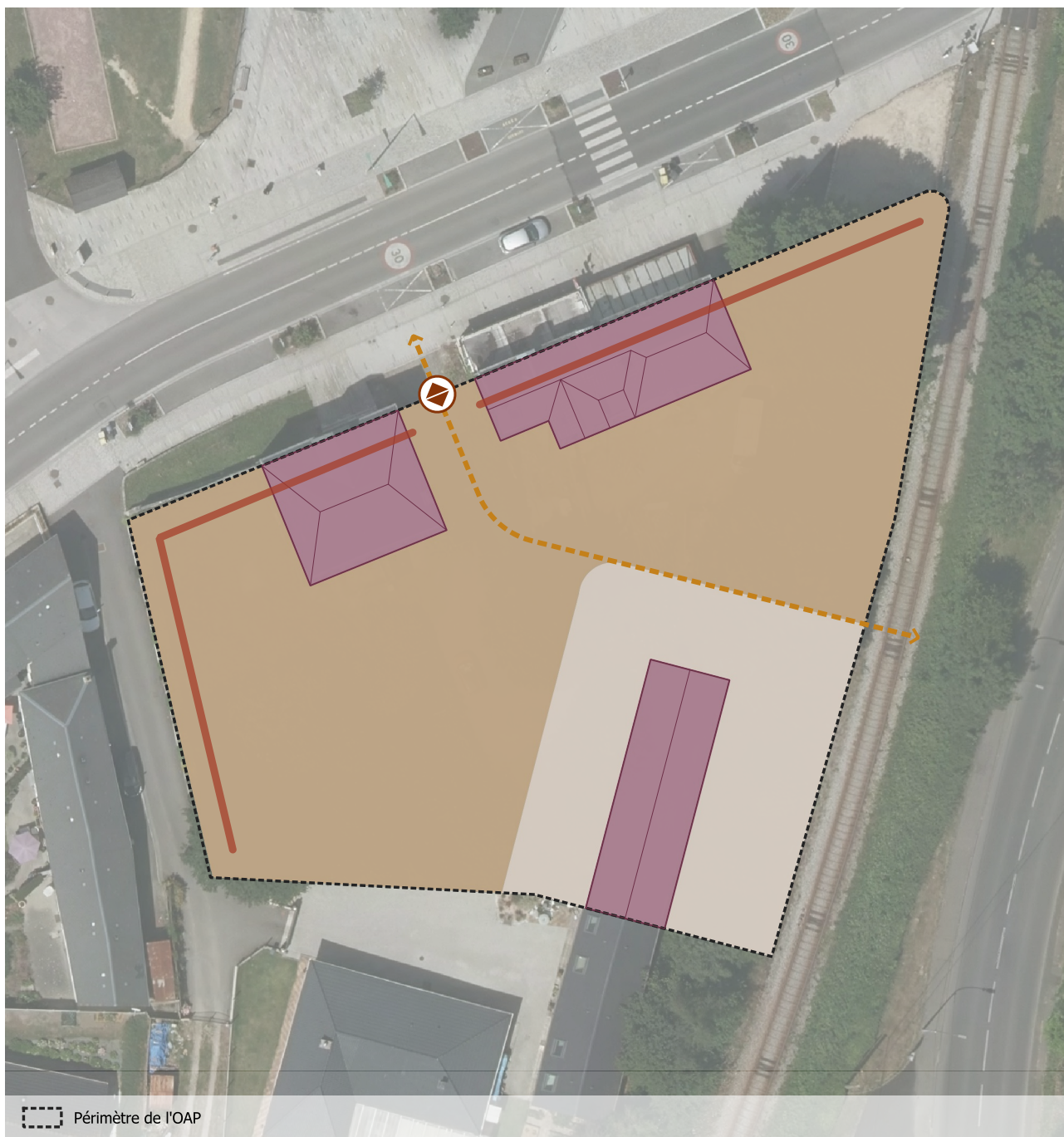
Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions du centre-bourg et sera compris entre R+1+C et R+2.

Afin de dessiner un paysage plus urbain, les logements situés en partie nord de l'opération s'implanteront au plus près de la rue Aristide Briand et du chemin d'accès axistant à l'ouest de l'opération 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.

Les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme seront préférentiellement maintenues en suivant les prescriptions correspondantes du règlement écrit.

Version graphique



--- Périmètre de l'OAP

Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Secteur à vocation non spécifiée
- Batiment à préserver ou à mettre en valeur
- Principe d'alignement à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver
- Accroche douce pour un développement de long terme

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 - L151-19 CU

4.1 – Prescriptions associées aux bâtiments remarquables – p.49

Élément(s) bâti(s)

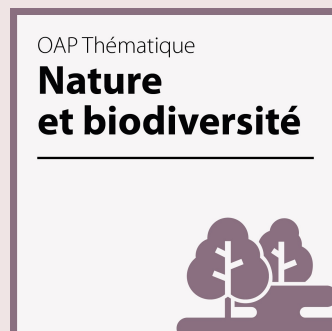
EPV1 - Niveau 3

EPV2 - Niveau 3

Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UB – p.104

► Intégrer les OAP thématiques



► Annexes à consulter

Risque inondation



- Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde (PPRI)

EVERS sud

EPV02



Épouville • EVERS sud

Le secteur se situe en cœur de bourg d'Épouville, à proximité des équipements commerciaux et de la RD 925. Il se compose de la partie sud de la friche EVERS, un terrain vague pollué par des fibres d'amiante et de quelques cellules commerciales. Le site est quasi-intégralement concerné par le PPRI de la Lézarde (risque de débordement de cours d'eau) qui pose de fortes contraintes sur le développement de la future opération. C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Épouville qui souhaite préparer une opération urbaine à long terme susceptible d'affirmer la centralité communale.

Objectifs

- Proposer un projet urbain pour le centre-bourg
- Affirmer la centralité communale
- Adapter le projet aux risques naturels



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle de proximité

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

15 623 m²

Occupation actuelle

1 logement*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

7 locaux d'activité*

Occupation actuelle

2 propriétaires

83 % de foncier public *

Commune (1)

Propriété divisée en lot (1)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation

PPRI

Débordement de cours d'eau

Zone rouge

Zone bleu clair

Ruissellement

Zone vert clair

- Site pollué

Présence avérée de pollution - Site Basol

Biodiversité

- Trame verte et bleue

Fond de vallée humide

Eau

- Milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun
3 stations de bus à moins de 300m

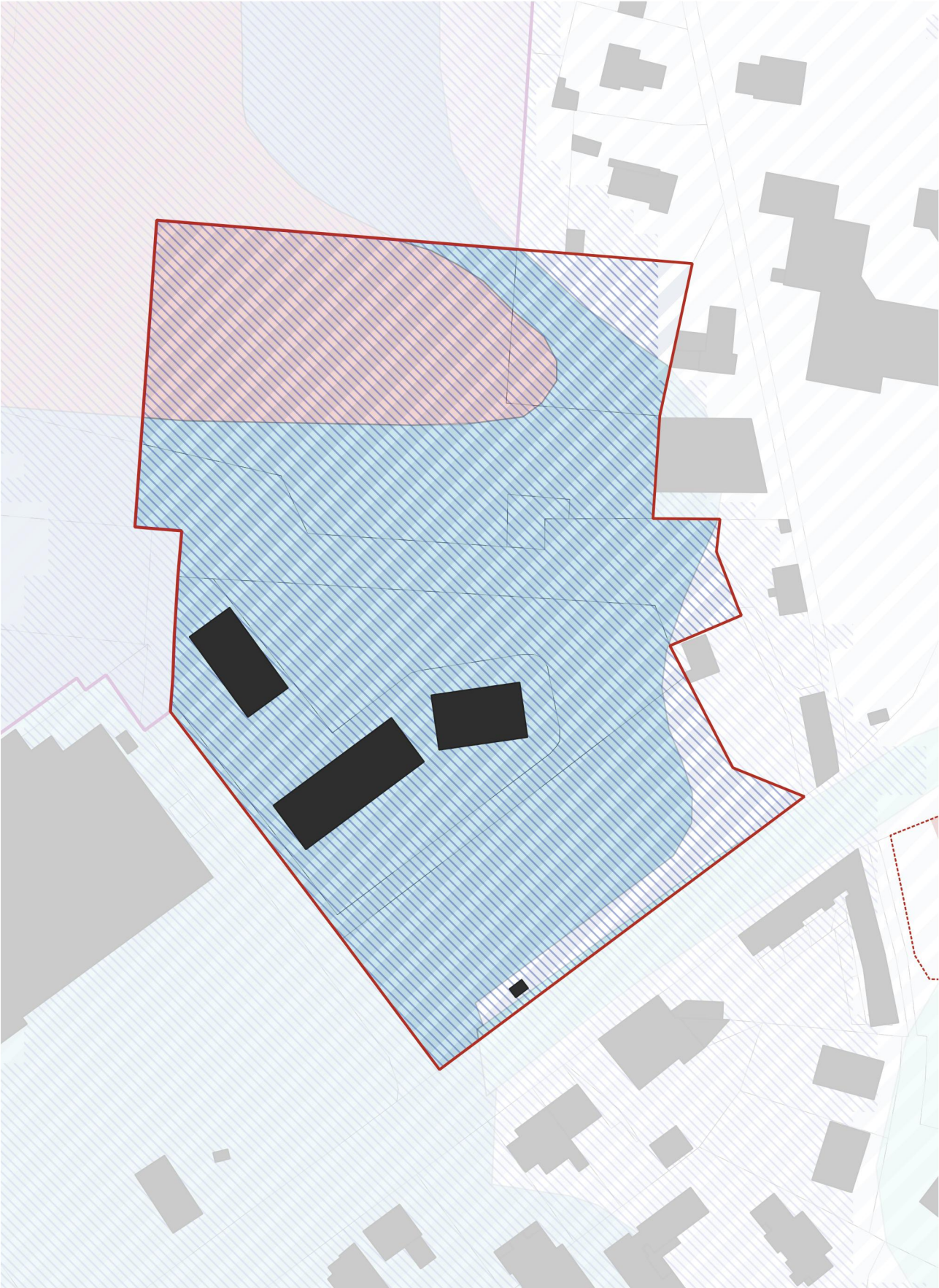
Réseaux

- 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 de logements au nord ;
- un secteur destiné à l'accueil de commerces, activités de services et/ou activités tertiaires ainsi que de logements intermédiaires et/ou collectifs au sud ;
- un secteur destiné au maintien et au développement de la maison médicale rue Marguerite Muller ;

Dans le secteur destiné à l'accueil de logements au nord, le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 30 logements / ha, soit 14 logements environ.

Dans le secteur destiné à l'accueil de commerces, activités de services et/ou activités tertiaires ainsi que de logements intermédiaires et/ou collectifs au sud, le projet proposera un minimum de 16 logements.

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+1 et R+1+C ;
- pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, les gabarits seront compris entre R+1+C et R+2+C.

Les logements situés en partie nord 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.

Dans le but d'augmenter le nombre de logement susceptibles de profiter d'une bonne orientation, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés est recommandée en cas de logements individuels.

En partie sud de l'opération, les logements s'implanteront au plus près de l'espace public créé, dans un principe d'alignement des façades afin de conforter l'ambiance urbaine de centralité.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant sur la rue du Commerce sera maintenu. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous la forme d'une voie à double sens, satisfaisant aux caractéristiques techniques demandées par le service voirie de la collectivité compétente en prévision de sa rétrocession. Elle devra avoir la capacité de relier, à terme, la rue Aristide Briand à la rue Henri Temon. Elle sera doublée par des plantations susceptibles de favoriser les fonctionnalités écologiques pour la faune et la flore.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la rue du Commerce, sera proposé en partie ouest 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.

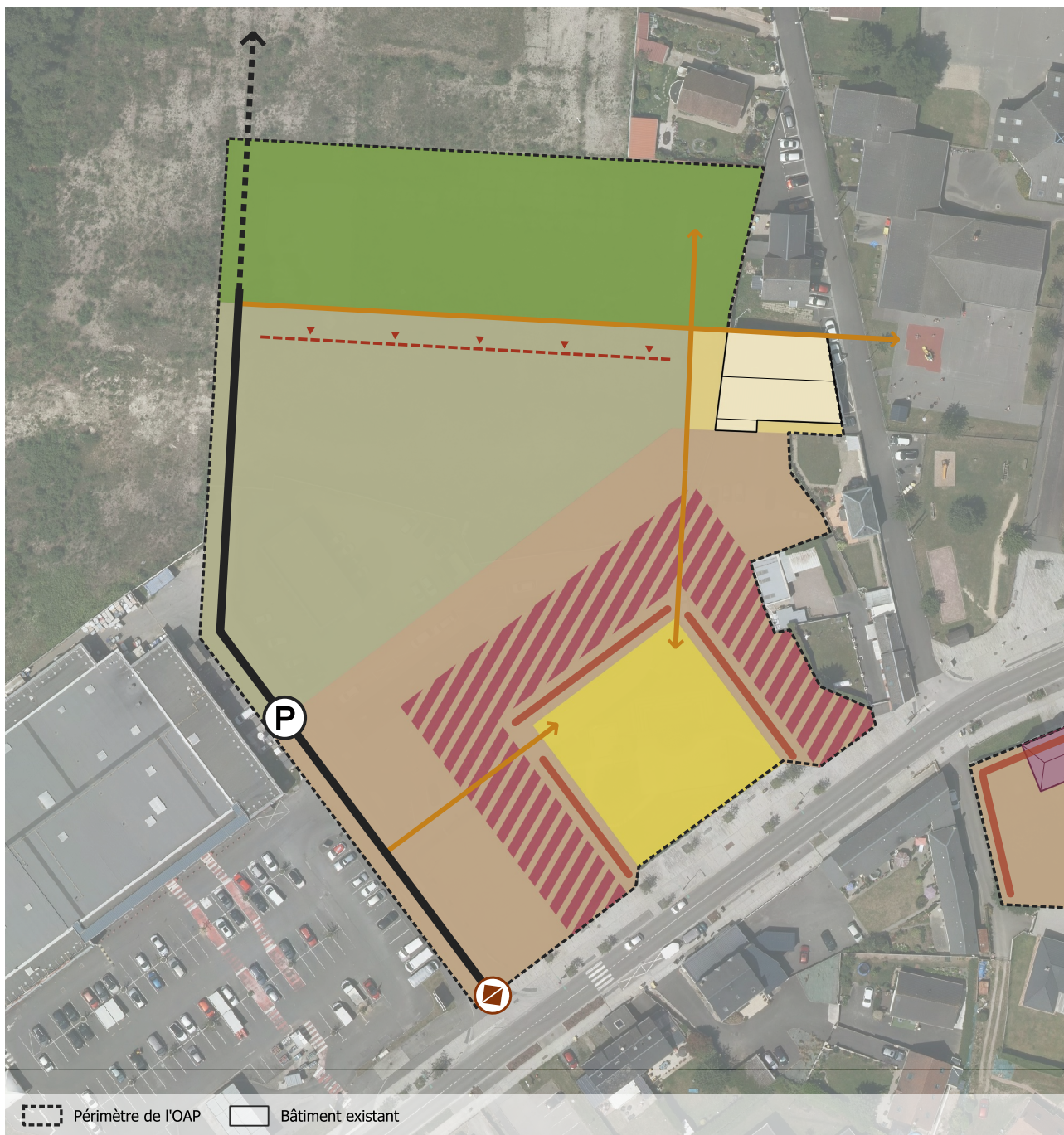
Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la voirie créée, la maison médicale rue Marguerite Muller et l'espace public central entre-eux.

Insertion paysagère et environnement

Un espace public sera aménagé en partie sud de l'opération, le long de la rue Aristide Briand. Il proposera des espaces identifiés susceptibles d'être utilisés par les commerces voisins (terrasse, vente extérieur) ainsi que des plantations susceptibles de favoriser la biodiversité locale.

Un espace paysager sera aménagé en partie nord de l'opération, dans le secteur concerné par le champ d'expansion de crue de la Lézarde (zone rouge du PPRi). Il sera traité de manière cohérente avec le milieu humide et proposera des solutions susceptibles d'améliorer localement le risque de débordement de cours d'eau identifié.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- 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 créer
- Principe d'alignement à respecter
- Orientation préférentielle des façades principales

Desserte et organisation viaire

- ↻ Accès à conserver
- Voie à créer
- Accroche fonctionnelle pour un développement de long terme
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- P Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

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

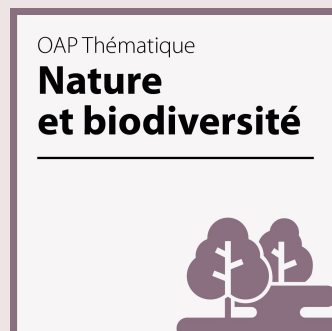
1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**

1.5 – Risques d'inondation par débordement de cours d'eau – **p.38**

Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UB – **p.104**

► Intégrer les OAP thématiques



► Annexes à consulter

Risque inondation



- Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde (PPRI)

Pôle d'équipement

EPV03



Épouville • Pôle d'équipement

Le secteur se situe à l'est du centre-bourg d'Épouville, à proximité immédiate des équipements sportifs et du centre John Bost. Il est occupé par une parcelle agricole inscrite dans un corridor prioritaire à intensifier de la trame verte et bleue et en partie concernée par le risque érosion du PPRi de la vallée de la Lézarde. Cela reste toutefois un secteur à enjeux pour la commune d'Épouville qui souhaite prévoir la reconstruction du collège Georges Brassens, dont la parcelle serait renaturée, et en profiter pour repenser l'aménagement des équipements sportifs communaux.

Objectifs

- Permettre le déménagement du collège
- Penser un projet global pour les équipements sportifs
- Garantir le maintien d'un corridor pour le déplacement des espèces



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle de proximité

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

93 548 m²

Occupation actuelle

0 logement*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

1 local d'activité*

Occupation actuelle

2 propriétaires

98 % de foncier public *

Commune (1)

Établissement de santé (1)

Risques et nuisances



- Risque d'érosion



Biodiversité



- Trame verte et bleue
Corridor écologique
- Alignement boisé - L151-23 CU
Alignement boisé à préserver
Alignement boisé à créer



Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture



- Parcelles agricoles
déclarées au Registre parcellaire
graphique 2022



Mobilité



- Proximité d'un arrêt
de transport en commun
2 stations de bus à moins de 300m

Réseaux

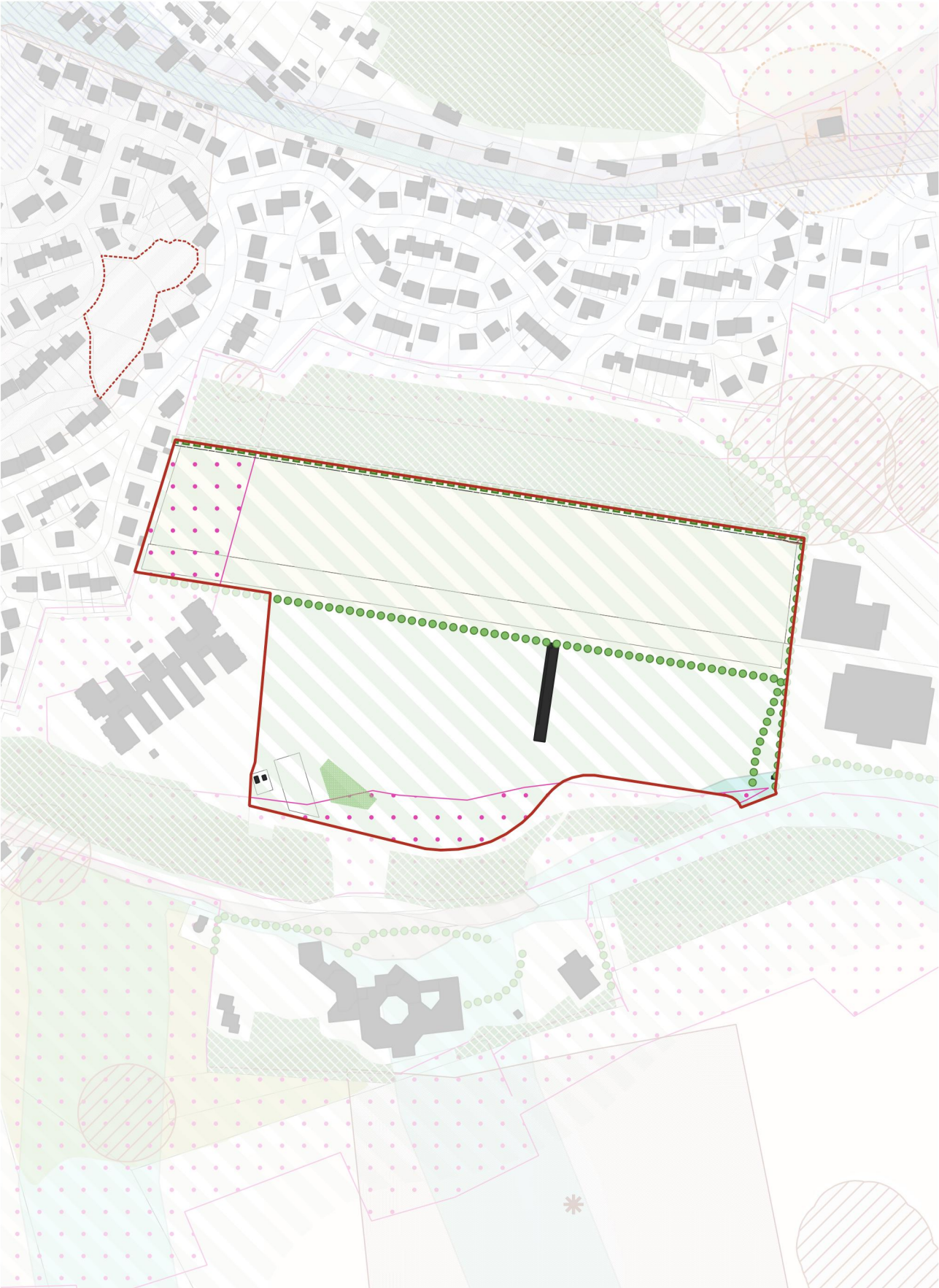


- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé



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



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, susceptible d'accueillir un collège, des équipements sportifs et/ou des établissements de santé et d'action sociale.

Insertion paysagère et environnement

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone naturelle au nord seront plantées d'un alignement boisé, préférentiellement composé d'arbres de moyen ou de haut jet. 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 prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre. Cette zone de recul sera laissée en pleine terre et libre de tout obstacle pour permettre le développement de la flore et le déplacement de la faune.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'équipement
- Espace paysager à créer
- Recul à respecter (alignement boisé)

Insertion paysagère et environnementale

- Alignement boisé 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

Risques naturels

- 1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**
- 1.3 – Risques liés à l'érosion – **p.37**
- 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**

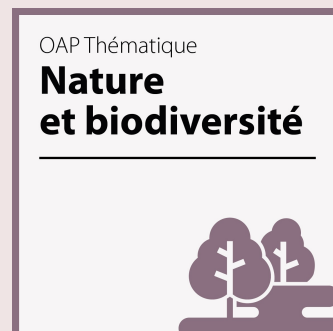
Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UG – **p.146**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Dispositions applicables à la zone AUG – **p.221**

► Intégrer les OAP thématiques



Rue de la Risle

EPV04



Épouville • Rue de la Risle

Le secteur se situe au sein d'un lotissement, dans au sud du centre-bourg d'Épouville. C'est un espace non bâti, enherbé et en pente sans contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Épouville qui souhaite encadrer la densification de cet espace.

Objectifs

- Encadrer la densification



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle de proximité

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

4 388 m²

Occupation actuelle

0 logement*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

0 local d'activité*

Occupation actuelle

1 propriétaire

100 % de foncier public *

Commune (1)

Risques et nuisances

Biodiversité



- Trame verte et bleue
Fond de vallée humide



Eau

Paysage et patrimoine



- Site de présomption archéologique



Loi littoral

Agriculture

Mobilité



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

Réseaux

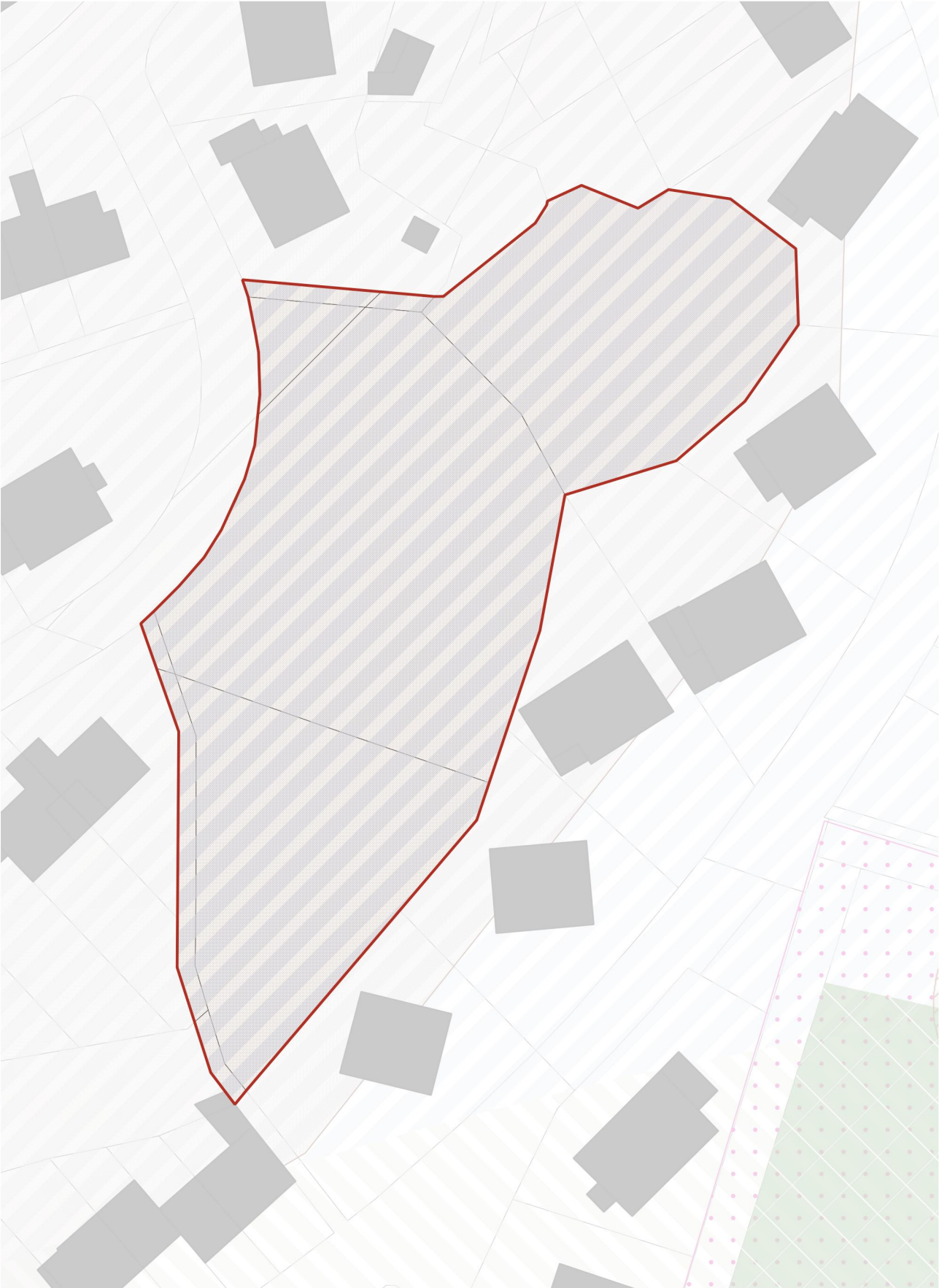


- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé



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



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 20 logements / ha, soit 7 logements environ.

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

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.

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.

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

Desserte et organisation viaire

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

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la rue de la Risle et la rue de la Lézarde.

Version graphique



--- Périmètre de l'OAP

Forme urbaine et organisation spatiale

■ Secteur à vocation d'habitat non spécifiée

Desserte et organisation viaire

— Cheminement doux à créer
ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

■ Masque végétal 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

Dispositions applicables aux zones urbaines



- Dispositions applicables à la zone UC – p.111

► Intégrer les OAP thématiques

