

Épretot

2 secteurs d'OAP

EPT01 Bois-Gaillot

EPT02 Abords de l'école



Bois-Gaillot

EPT01



Épretot • Bois-Gaillot

Le secteur se situe dans le hameau du Bois Gaillot, au sud-ouest du centre-bourg d'Épretot. C'est un potentiel de densification comprenant un logement privé et son jardin et ne présentant pas de contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Épretot qui souhaite encadrer la densification potentielle du secteur.

Objectifs

- Encadrer la densification



Contexte et enjeux

Rang armature

Commune rurale

Type enveloppe

Hameau structuré

Surface

6 018 m²

Occupation actuelle

1 logement*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

0 local d'activité*

Occupation actuelle

1 propriétaire

0 % de foncier public *

Personne physique (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

Eau



- Périimètre de captage
Périimètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

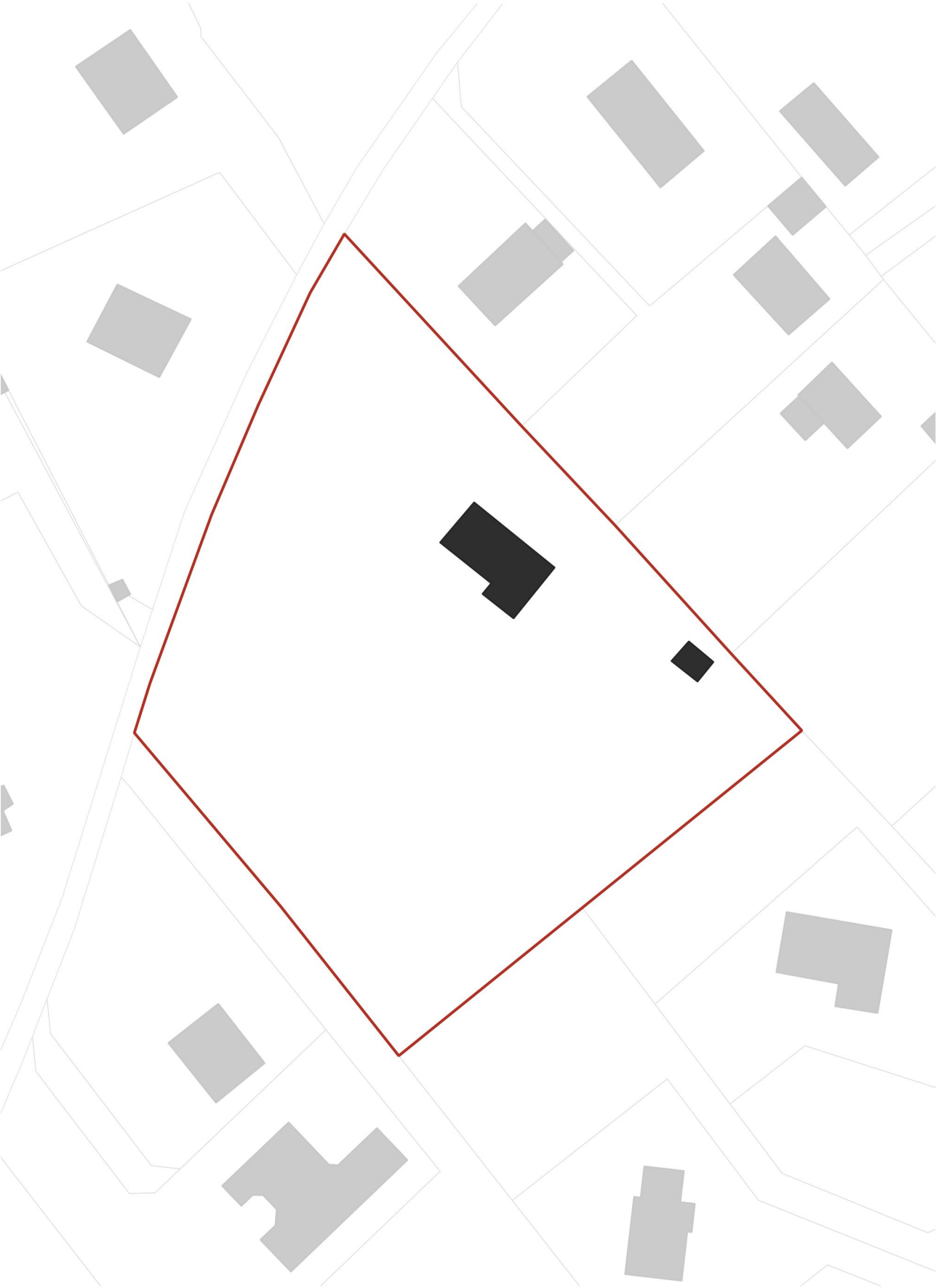


- Réseau d'eau potable - Inconnu
- Réseau d'assainissement
STEP insuffisante

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 12 logements / ha, soit 5 logements environ, logement existant compris.

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

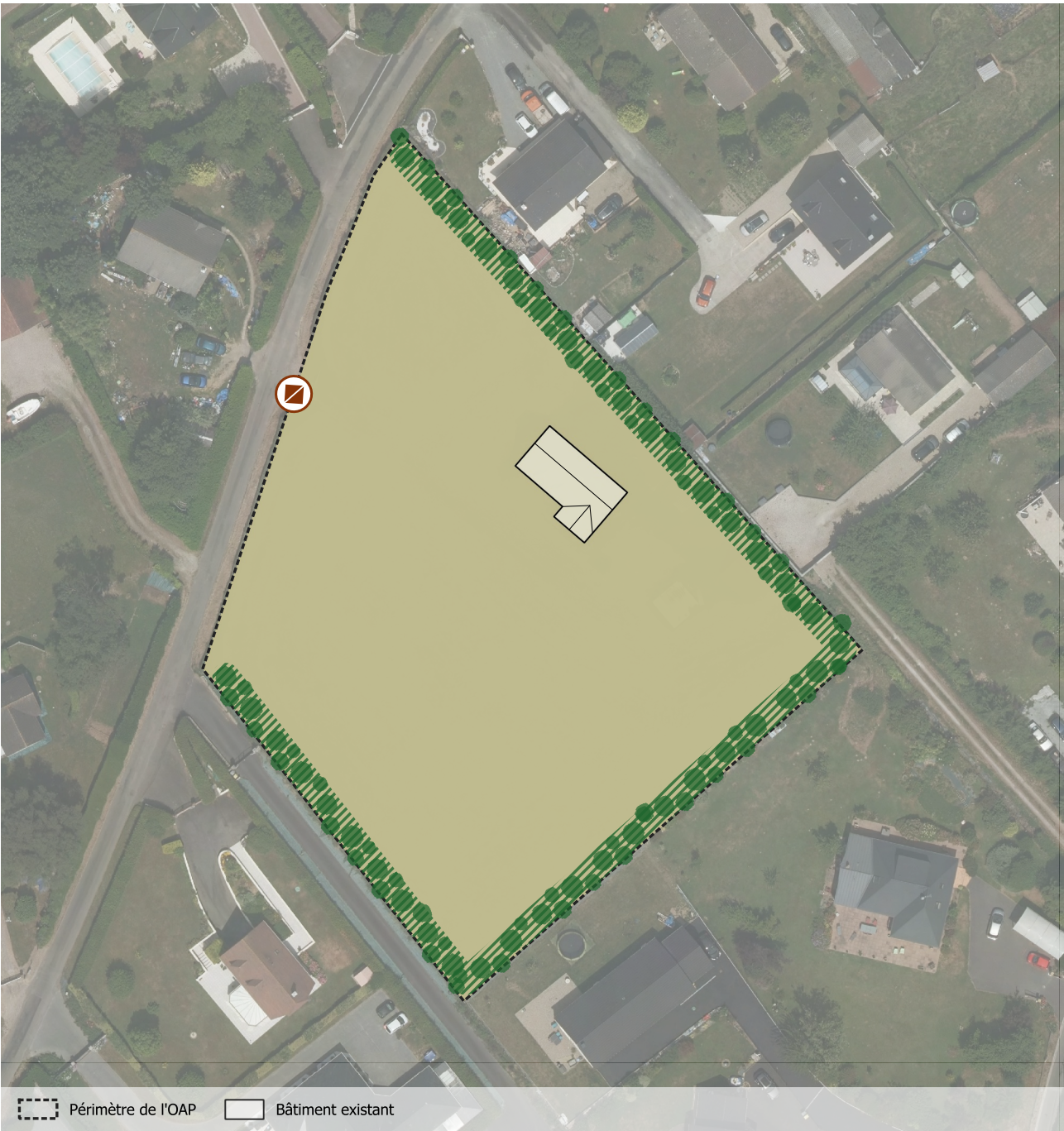
Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant route du Bois Gaillot sera maintenu. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

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

Version graphique



**Forme urbaine
et organisation spatiale**

■ Secteur à vocation d'habitat individuel

**Desserte
et organisation viaire**

Ⓢ Accès 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.

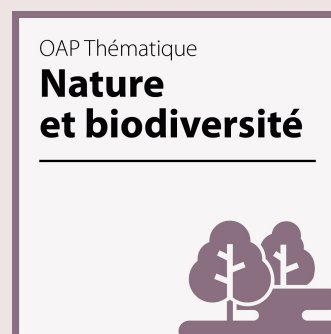
Dispositions applicables aux éléments reportés sur le règlement graphique

Dispositions applicables aux zones urbaines



- Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

► Intégrer les OAP thématiques



Abords de l'école

EPT02



Épretot • Abords de l'école

Le secteur se situe au sud du centre-bourg d'Épretot, à proximité immédiate des équipements sportifs et scolaires de la commune. Il s'agit d'un espace enherbé qui ne présente pas de contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Épretot 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

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

4 025 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

Eau



- **Périmètre de captage**

Périmètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture



- **Parcelles agricoles**

déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

Réseaux



- **Réseau d'eau potable**

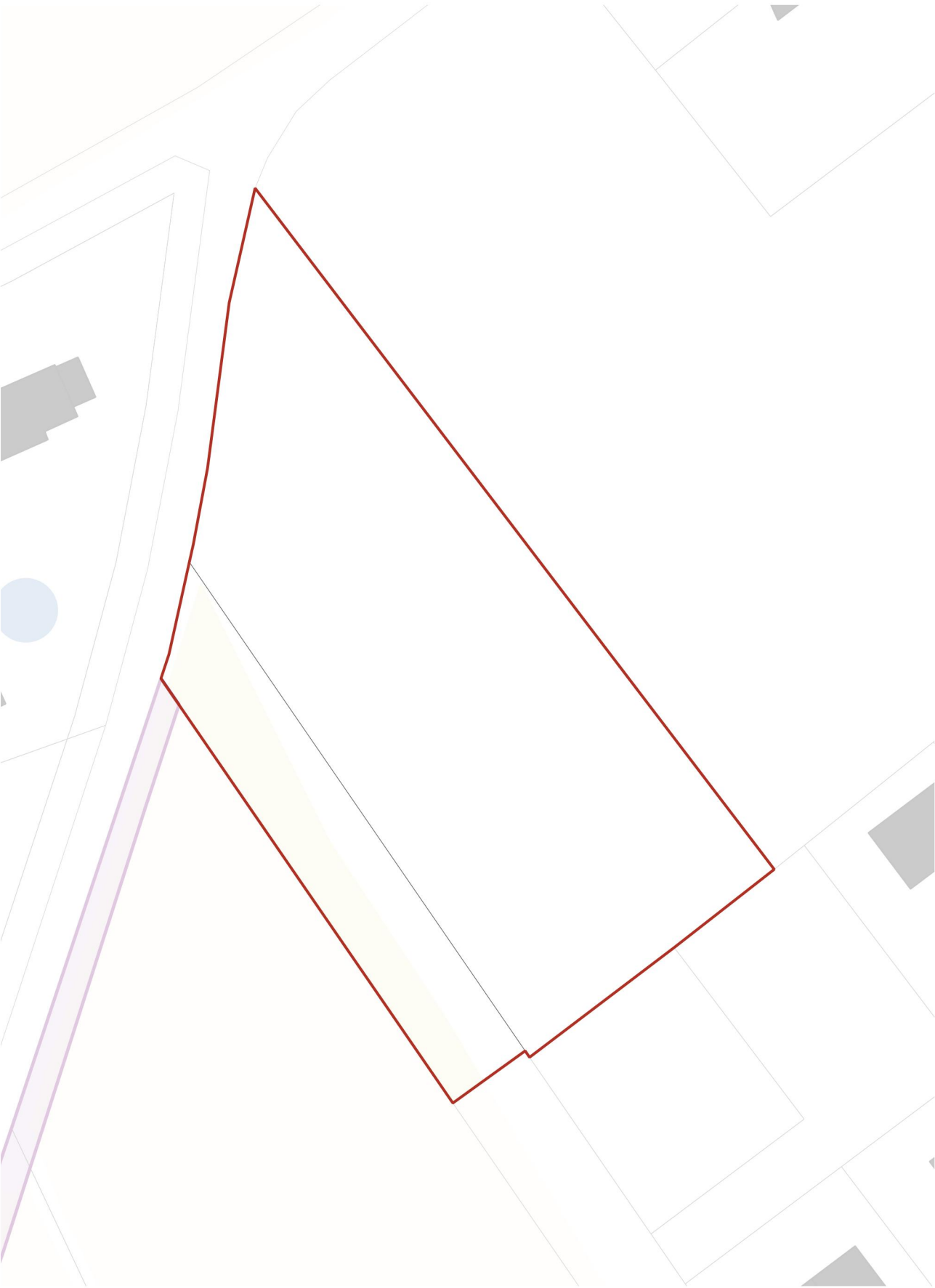
- **Réseau d'assainissement**

STEP insuffisante

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 au sud ;
- un secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs au nord.

Le projet présentera une densité nette minimale de 30 logements / ha, soit 7 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.

Les logements individuels 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

L'accès existant rue du Colombier sera maintenu et un accès sera créé route du Bois Gaillot. 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 du Colombier à la route du Bois Gaillot.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la voirie créée aux équipements sportifs / de loisirs existants au nord du secteur.

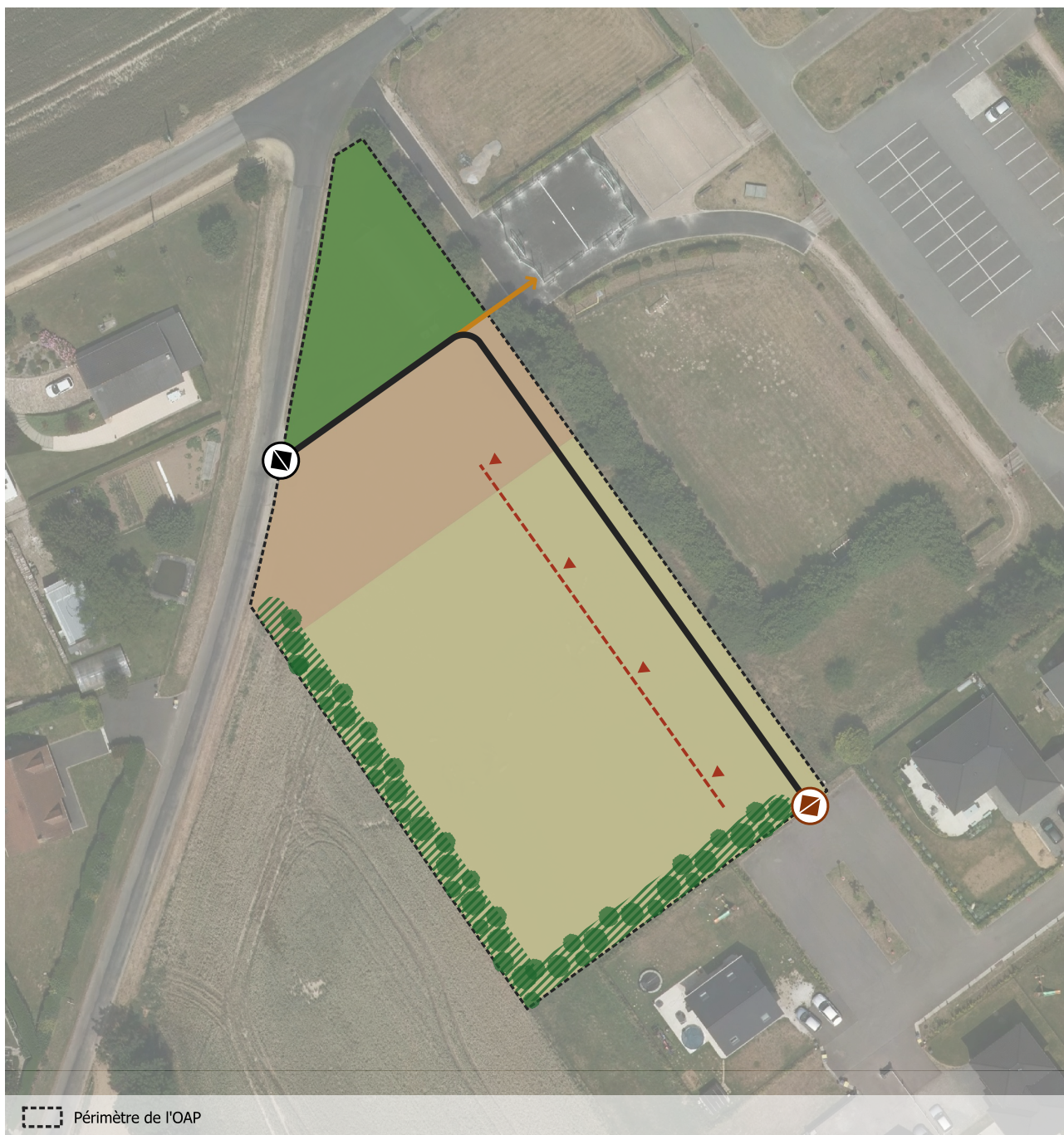
Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager planté, idéalement au moyen d'un verger, sera aménagé en partie nord de l'opération, en continuité des espaces sportifs / de loisirs existants au nord du secteur.

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 sud seront plantées d'un alignement boisé, préférentiellement composé d'une haie mixte arbustive. 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
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Espace paysager à préserver ou à mettre en valeur
- Orientation préférentielle des façades principales
-

Desserte et organisation viaire

- ⬇ Accès à créer
- ⬆ Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)
- 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 à urbaniser



- Dispositions applicables à la zone AUD – p.210

► Intégrer les OAP thématiques

