

Étainhus

3 secteurs d'OAP

ETH01 Route de la Linerie

ETH02 Rue Guy de Maupassant

ETH03 Les arrières du Carreau



Route de la Linerie

ETH01



Étainhus • Route de la Linerie

Le secteur se situe à l'est du centre-bourg d'Étainhus, le long de la route de la Linerie. Il se compose du bâtiment d'une ancienne entreprise de transport routier et ne présente pas de contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Étainhus qui souhaite résorber la friche et accueillir de nouveaux habitants

Objectifs

- Résorber la friche
- Accueillir de nouveaux habitants



Contexte et enjeux

Rang armature

Commune rurale

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

9 709 m²

Occupation actuelle

0 logement*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

1 local d'activité*

Occupation actuelle

2 propriétaires

0 % de foncier public *

Personne physique (2)

Risques et nuisances

Biodiversité



- **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

Réseaux



- Réseau d'eau potable - Inconnu

- Réseau d'assainissement - Inconnu

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 9 logements environ.

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 de la Linerie sera conservé. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs et terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules.

Insertion paysagère et environnement

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole au nord seront plantées d'un alignement boisé composé d'une haie mixte d'arbustes et/ou d'arbres de moyen jet, préférentiellement doublés d'un talus cauchois. Au sud et à l'ouest, 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 et de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- ↻ Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal 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

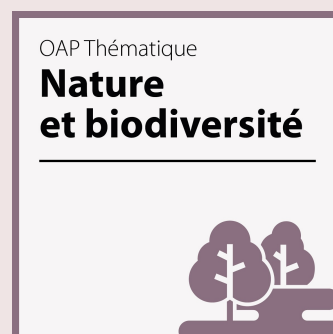
Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – p.58

Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UD – p.129

► Intégrer les OAP thématiques



Rue Guy de Maupassant

ETH02



Étainhus • Rue Guy de Maupassant

Le secteur se situe au sud du centre-bourg d'Étainhus, à proximité de l'école. Il est occupé par un logement privé et son jardin et ne présente aucune contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Étainhus qui souhaite encadrer la densification éventuelle du secteur.

Objectifs

- Encadrer la densification



Contexte et enjeux

Rang armature

Commune rurale

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

4 582 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

Paysage et patrimoine

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 15 logements / ha, soit 6 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.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant sur la rue des Anciens Combattants sera maintenu et un accès sera créé sur la rue Guy de Maupassant. 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 Guy de Maupassant et la rue des Anciens Combattants.

Version graphique



--- Périmètre de l'OAP □ Bâtiment existant

Forme urbaine et organisation spatiale

■ Secteur à vocation d'habitat individuel

Desserte et organisation viaire

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

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.

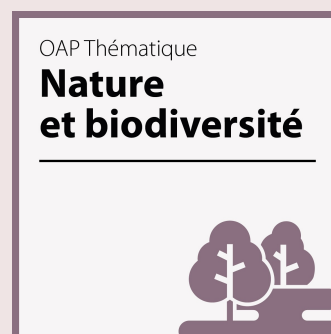
Dispositions applicables aux éléments reportés sur le règlement graphique

Dispositions applicables aux zones urbaines



- Dispositions applicables à la zone UD – p.129

► Intégrer les OAP thématiques



Les arrières du Carreau

ETH03



Étainhus • Les arrières du Carreau

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg d'Étainhus, en continuité de l'opération du Carreau et de la centralité communale. Il s'agit de plusieurs parcelles agricoles cultivées, concernées à leurs extrémités par le risque effondrement (cavité souterraine) et le PPRi de la Lézarde (ruissellement). C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Étainhus qui souhaite continuer d'accueillir de nouveaux habitants tout en poursuivant les aménagements réalisés en partie sud

Objectifs

- Accueillir de nouveaux habitants
- Prolonger les opérations du centre-bourg
- Affirmer la centralité communale



Contexte et enjeux

Rang armature

Commune rurale

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

5 178 m²

Occupation actuelle

11 logements*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

0 local d'activité*

Occupation actuelle

1 propriétaire

0 % de foncier public *

Organisme de logement social (1)

Risques et nuisances



- Risque d'inondation

PPRI

Ruissellement

Zone vert clair



Biodiversité



- Alignement boisé - L151-23 CU

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

1 station de bus à moins de 300m

Réseaux



- Réseau d'eau potable

Servitude

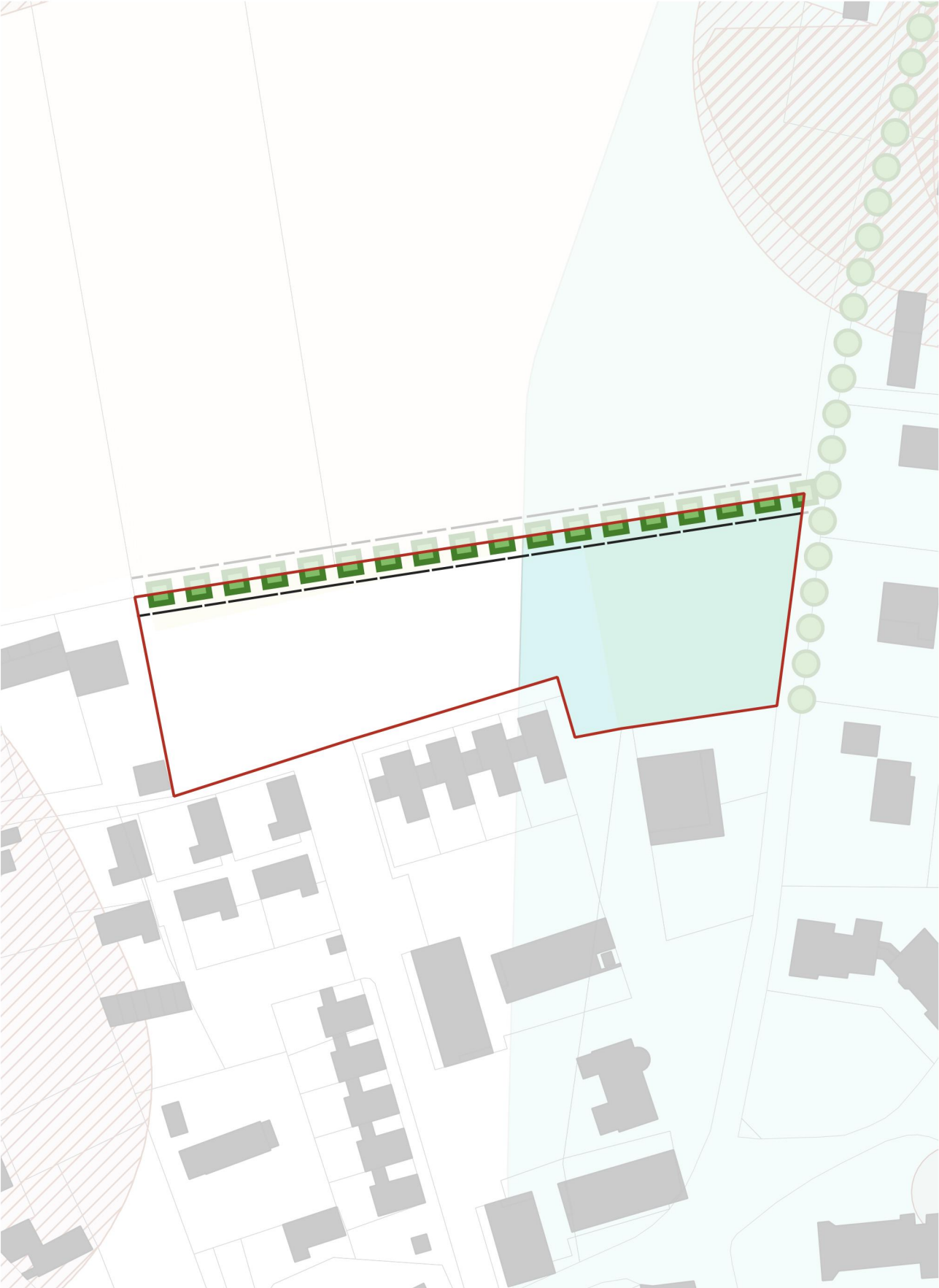
- Réseau d'assainissement

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 25 logements / ha, soit 12 logements environ.

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

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 pour les logements individuels dans l'ensemble de l'opération.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants rue de l'Herbier seront maintenus. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager planté sera aménagé en partie est du secteur, à proximité de la salle polyvalente. Il pourra accueillir 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 zone agricole au nord seront plantées d'un alignement boisé composé d'une haie mixte d'arbustes et/ou d'arbres de moyen jet, préférentiellement doublés d'un talus cauchois. Un recul vis-à-vis de cet alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



--- Périmètre de l'OAP

Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Espace paysager à créer

Desserte et organisation viaire

- ↻ Accès à conserver

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

Risques naturels

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

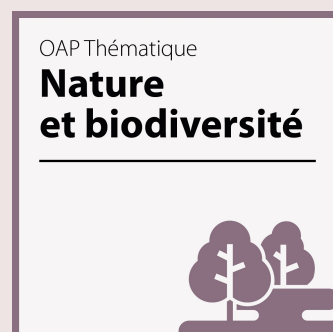
Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

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



► Annexes à consulter

Risque inondation



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

