

Gainneville

5 secteurs d'OAP

GAI01 Cœur de bourg
GAI02 Les Jonquilles

GAI03 Rue de la Briqueterie
GAI04 Terrain Pimont

GAI05 Plaine de la Paix



Coeur de bourg

GAI01



Gainneville • Cœur de bourg

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Gainneville, le long de la RD 6015, à proximité immédiate des équipements communaux. Il comprend de nombreux ensembles immobiliers en plus ou moins bon état, accueillants des activités commerciales et des logements. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gainneville qui souhaite planifier une opération urbaine d'ensemble de renouvellement du centre-bourg.

Objectifs

- Proposer un projet urbain pour le centre-bourg
- Affirmer la centralité communale
- Renouveler le parc immobilier



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle de proximité

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

4 580 m²

Occupation actuelle

16 logements*

2 logements vacants depuis 2 ans ou plus

11 locaux d'activité*

Occupation actuelle

15 propriétaires

7 % de foncier public *

Commune (1)

Personne physique (7)

Organisme de logement social (1)

Société civile à vocation immobilière (4)

Propriété divisée en lot (2)

Risques et nuisances

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

- Site de présomption archéologique



Loi littoral

Agriculture

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 mixte, destiné à l'accueil de commerces, activités de services et/ou activités tertiaires ainsi que de logements, présentant une densité minimale nette de 50 logements / ha, soit une vingtaine de logements environ, logements existants compris.

Forme urbaine et organisation spatiale

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

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les logements s'implanteront au plus près de la RD 6015 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.

Dans le but d'intégrer au mieux les logements dans le paysage urbain du centre-bourg, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée dans l'ensemble du secteur.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant sur la RD 6015 à l'ouest sera maintenu.

Des espaces de stationnement mutualisés, accessibles depuis l'accès précité et la route de Rogerville, seront proposés en partie centrale de l'opération. Ils veilleront à dissimuler autant que possible la vue des véhicules depuis la RD6015 par les constructions et/ou des alignements végétaux. Ils présenteront 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.

Le cheminement doux existant à l'est du secteur sera maintenu. Il pourra être complété par un réseau permettant a minima la circulation des piétons et desservant les arrières des logements.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- RDC à vocation d'activité à privilégier
- Principe d'alignement à respecter

Desserte et organisation viaire

- ↔ Accès 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.

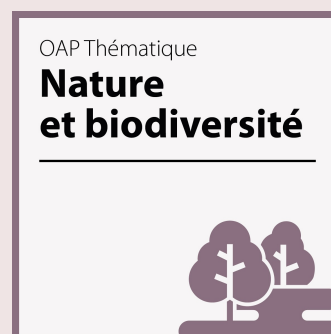
Dispositions applicables aux éléments reportés sur le règlement graphique

Dispositions applicables aux zones urbaines



- Dispositions applicables à la zone UA – **p.98**

► Intégrer les OAP thématiques



Les Jonquilles

GAI02



Gainneville • Les Jonquilles

Le secteur se situe à l'ouest du centre-bourg de Gainneville, le long de la RD 6015. Il s'agit de l'ancien centre de santé des Jonquilles aujourd'hui en friche et de quelques parcelles attenantes. C'est un site qui concentre des enjeux environnementaux importants dans le bois situés en recul de la construction principale, à l'est du secteur. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gainneville qui souhaite développer un projet urbain autour de l'ensemble immobilier en friche tout en préservant le patrimoine architectural existant.

Objectifs

- Proposer un projet urbain
- Résorber un site en friche
- Préserver les qualités architecturales et paysagères existantes



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle de proximité

Type enveloppe

Hameau structuré

Surface

64 450 m²

Occupation actuelle

2 logements*

1 logement vacant depuis 2 ans ou plus

3 locaux d'activité*

Occupation actuelle

4 propriétaires

8 % de foncier public *

Commune (1)

Personne physique (1)

Société civile à vocation immobilière (2)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation

PPRI

Ruissellement

Zone vert clair

Biodiversité

- Espace boisé classé
- Alignement boisé - L151-23 CU

Alignement boisé à préserver

Eau

Paysage et patrimoine

- Patrimoine bâti - L151-19 CU

Élément bâti

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun

1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

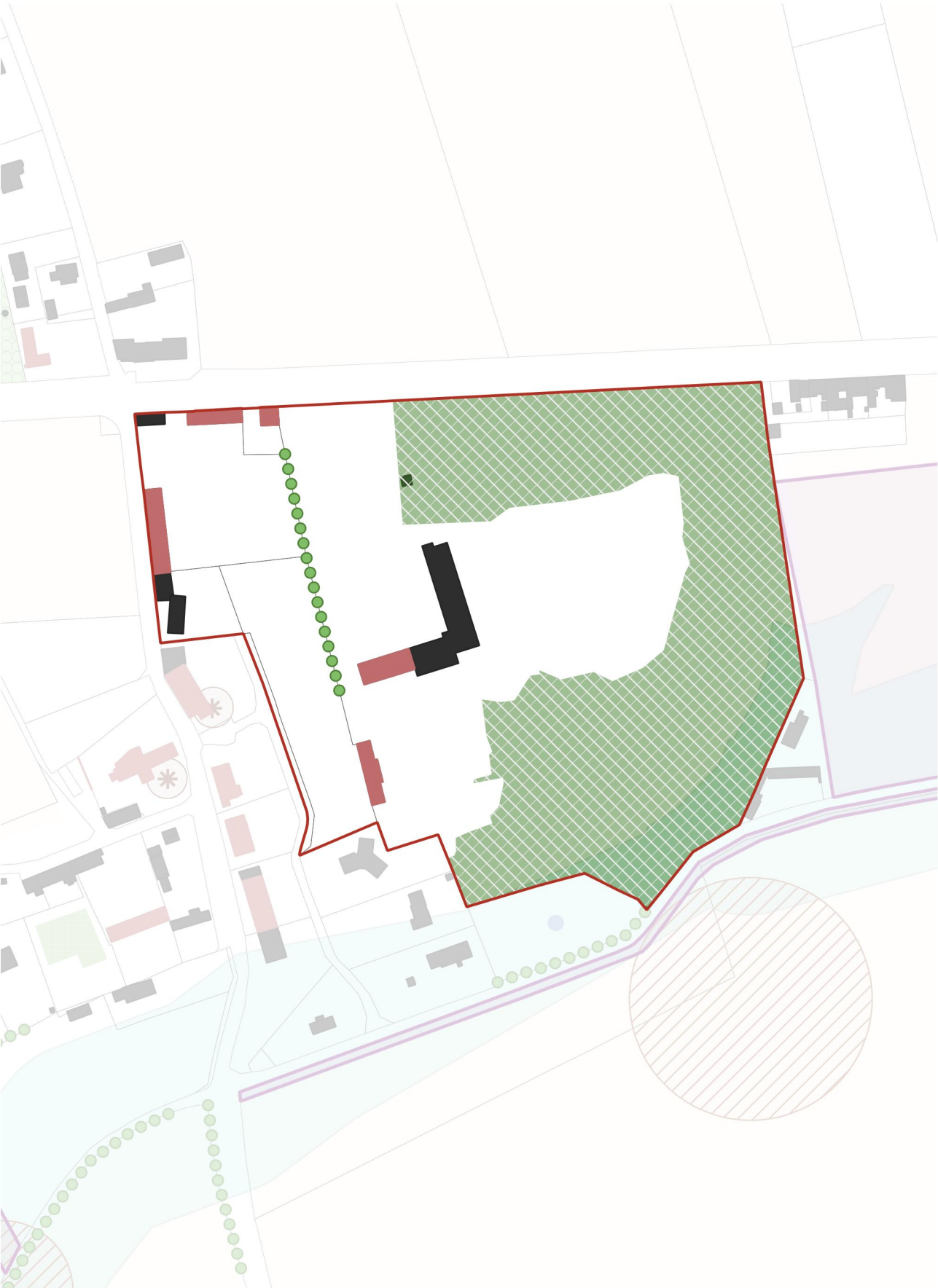
- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

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 divisé en deux zones distinctes :

- un secteur pour l'aménagement de logements intermédiaires et/ou collectifs ;
- un secteur comprenant le bâtiment existant pour l'accueil d'une résidence sénior.

Dans le secteur dédié à la construction de logements intermédiaires et/ou collectifs, le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 150 logements / ha, soit 130 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 intermédiaires et/ou collectifs, les gabarits seront compris entre R+1+C et R+2+C ;
- pour les logements de la résidence sénior, les gabarits seront compris entre R+2 et R+4+C.

Les logements situés au nord de l'opération 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.

Les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme seront maintenues en suivant les prescriptions correspondantes du règlement écrit.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants sur la RD 6015 et la rue du 11 Novembre 1918 seront maintenus et un accès sera créé sur la rue du 11 Novembre 1918. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

Quatre espaces de stationnement mutualisés, accessibles depuis chacun des accès précités, seront aménagés. Ils présenteront 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.

Deux cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons et reliés entre-eux seront créés.

- Le premier reliera la rue du 11 Novembre 1918 au Hameau de l'Étang et empruntant le bois situé à l'est des bâtiments ;
- Le second reliera la rue du 11 Novembre 1918 à la RD 6015.

Insertion paysagère et environnement

Une ouverture visuelle sera maintenue entre la RD 6015 et le manoir.

Un espace paysager multi-thématique sera aménagé entre la RD 6015 et le manoir existant. Il pourra inclure des espaces de verger, des espaces de récupération des eaux pluviales, des éléments de mobilier permettant des activités de jeux et/ou de détente ainsi que des espaces pédagogiques.

L'espace boisé existant à l'est du secteur pourra recevoir des aménagements ludiques et sportifs démontables.

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.

L'alignement boisé et l'espace boisé classé identifiés au titre des articles L151-23 et L113-1 du Code de l'urbanisme seront préservés conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de l'alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat spécifique
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Bâtiment à préserver ou à mettre en valeur
- Espace paysager à créer
- Espace boisé à préserver
- Orientation préférentielle des façades principales
- Recul à respecter
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- ➡ Accès à créer
- ➡ Accès à conserver
- P Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à préserver
- Ouverture visuelle 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

1.4 – 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**

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

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

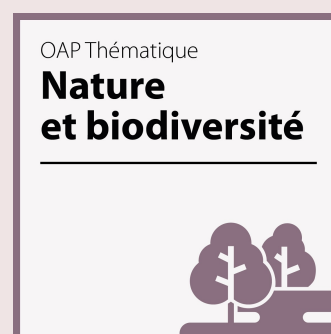
Espaces boisés classés - L113-1, L113-2 et L121-27 CU

6 – Prescriptions associées aux espaces boisés classés – **p.59**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**

► Intégrer les OAP thématiques



► Annexes à consulter

Risque inondation



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

Rue de la Briqueterie

GAI03



Gainneville • Rue de la Briqueterie

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Gainneville, le long de la RD 6015 et à proximité immédiate de la maison médicale et de la centralité commerciale de la commune. Il se compose d'une parcelle enherbée qui ne présente pas de contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gainneville qui souhaite accueillir de nouvelles activités économiques en cœur de bourg.

Objectifs

- Proposer un projet urbain pour le centre-bourg
- Affirmer la centralité communale
- Accueillir des activités commerciales et des équipements



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle de proximité

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

7 691 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 *

Personne physique (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

Eau

- Périumètre de captage
Périumètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

- Site de présomption archéologique 

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

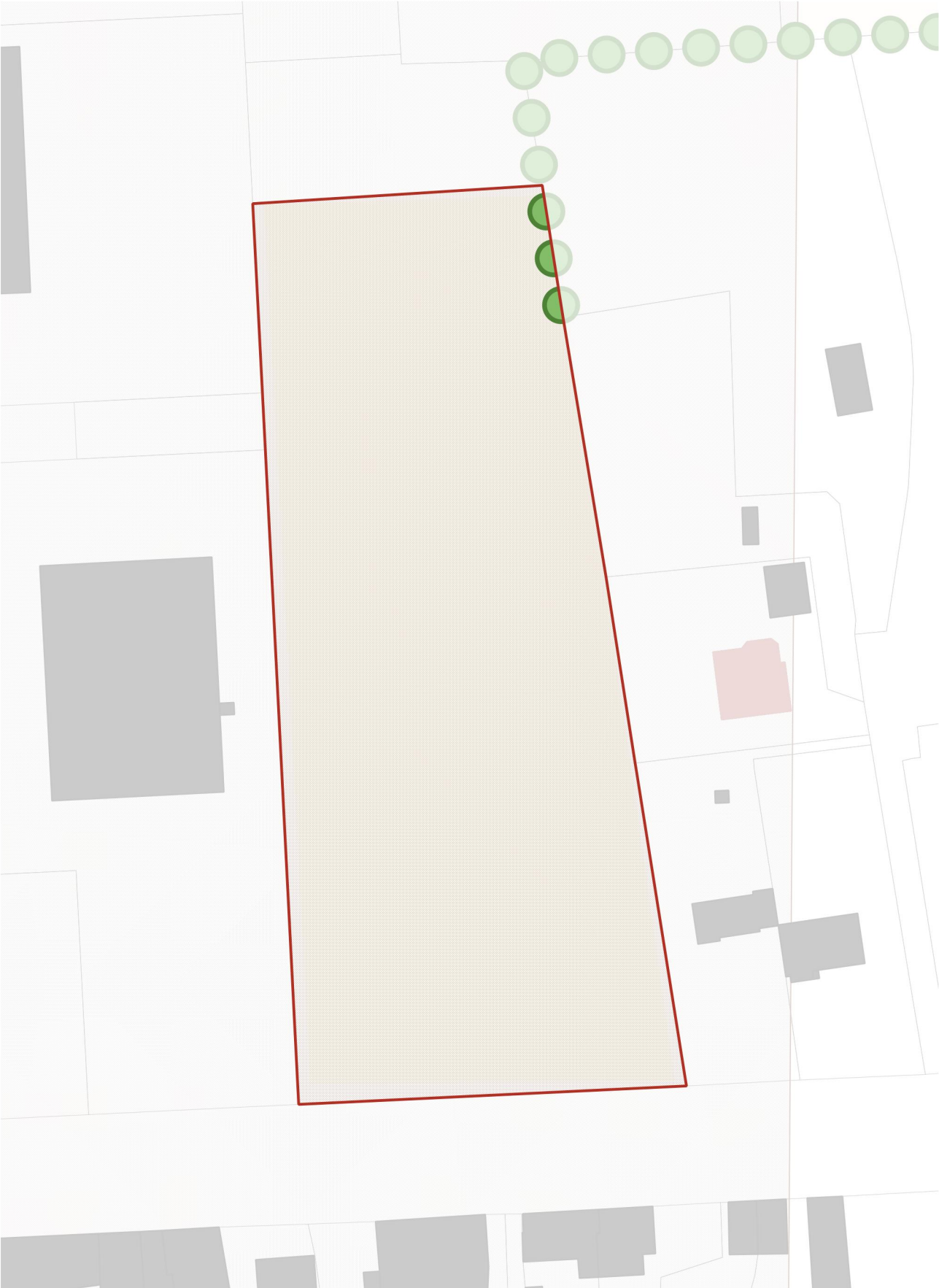
Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
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 d'équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que de commerces, activités de services et/ou activités tertiaires susceptible d'accueillir une chaufferie collective au nord.

Forme urbaine et organisation spatiale

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les constructions s'implanteront au plus près de la RD 6015 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.

Desserte et organisation viaire

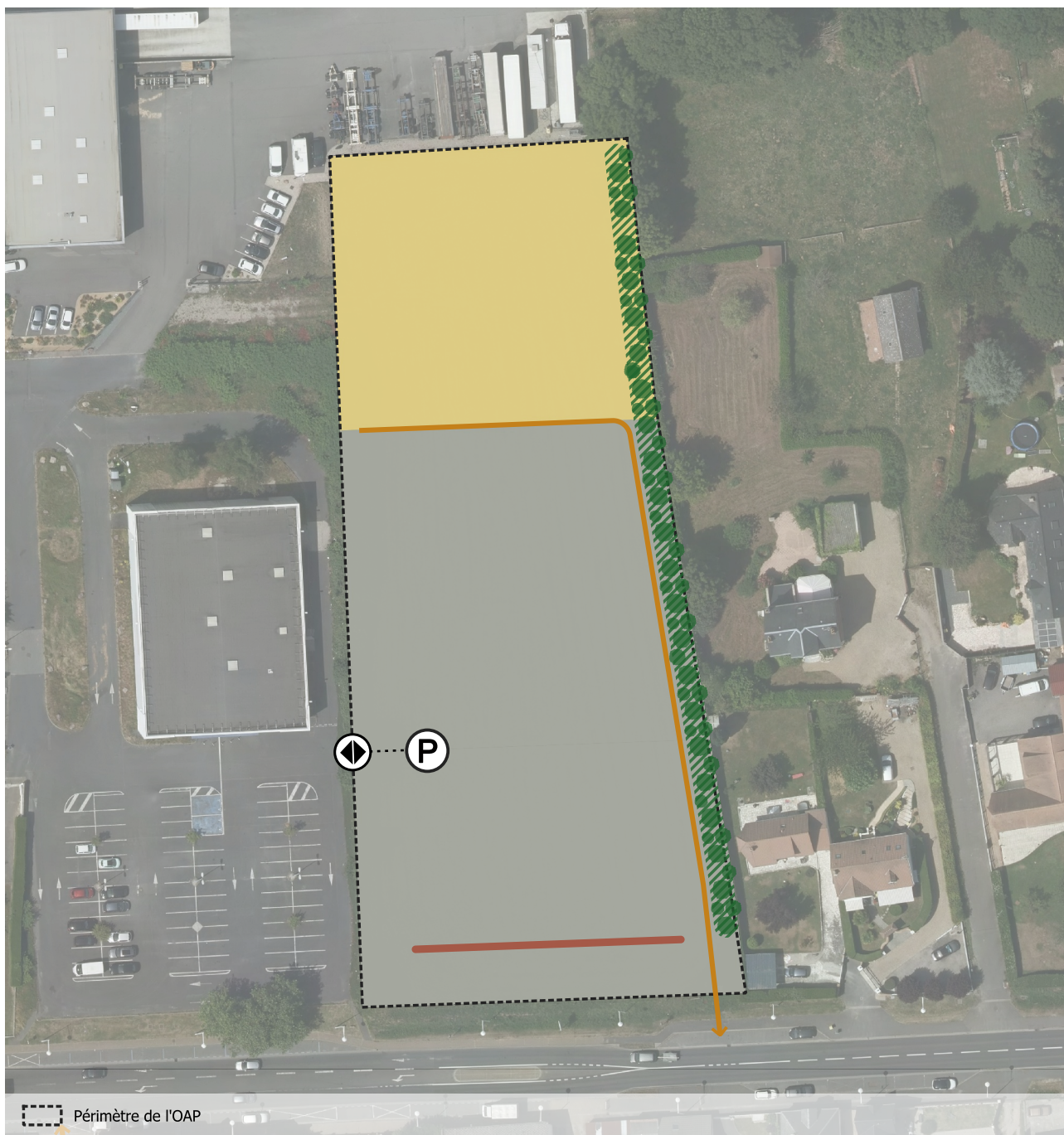
Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis l'espace existant à l'ouest, sera proposé en partie centrale de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la RD 6015 à la rue de la Briqueterie.

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.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation économique et d'équipement
- Secteur à vocation d'équipement
- Principe d'alignement à respecter

Desserte et organisation viaire

- ➡ Accès à créer
- P Cheminement doux à créer ou à conserver
- P Stationnement mutualisé 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.

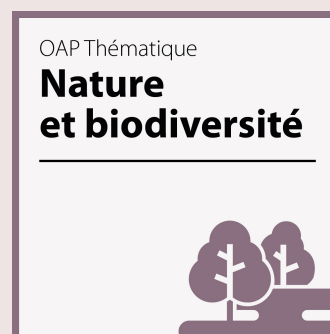
Dispositions applicables aux éléments reportés sur le règlement graphique

Dispositions applicables aux zones à urbaniser



- Dispositions applicables à la zone AUY – p.233

► Intégrer les OAP thématiques



Terrain Pimont

GAI04



Gainneville • Terrain Pimont

Le secteur se situe au sud du centre-bourg de Gainneville, en continuité des lotissements existants. C'est une parcelle agricole plate ne présente pas de contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gainneville qui souhaite développer un projet de lotissement sur ce site.

Objectifs

- Développer un projet de lotissement
- Diversifier l'offre de logement communale



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle de proximité

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

23 487 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 *

Personne physique (1)

Risques et nuisances

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 20 logements / ha, soit une trentaine de logements.

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+C.

Dans le but de valoriser le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée dans l'ensemble de l'opération.

Desserte et organisation viaire

Deux accès seront créés, le premier sur la route de Rogerville et le second sur la rue Elsa Triolet. Ils constitueront les seuls accès carrossables 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 reliera la route de Rogerville et la rue Elsa Triolet. Elle sera complétée par une voirie secondaire, traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens donnant la priorité aux modes actifs qui desservira l'intérieur de l'opération en privilégiant un système de bouclage interne. À défaut d'une proposition de bouclage, cette voirie proposera à son extrémité un espace permettant le retournement des véhicules.

Insertion paysagère et environnement

La gestion des eaux pluviales se fera au moyen de noues paysagères parallèles à la voirie principale et longeant les limites sud 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 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



--- Périmètre de l'OAP

Forme urbaine et organisation spatiale

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

Desserte et organisation viaire

- ⤵ Accès à créer
- Voie 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)

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

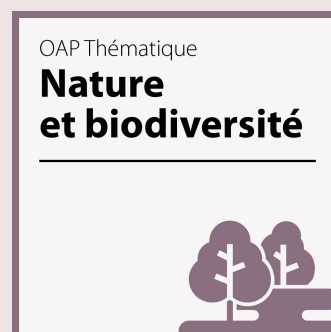
Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

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

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Dispositions applicables à la zone AUC – p.204

► Intégrer les OAP thématiques



Plaine de la Paix

GAI05



Gainneville • Plaine de la Paix

Le secteur se situe au sud du centre-bourg de Gainneville, le long de la piste cyclable reliant Gainneville à Rogerville. C'est un terrain enherbé qui ne présente pas de contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gainneville qui souhaite y développer un pôle d'équipements sportifs.

Objectifs

- Développer l'offre d'équipement communale
- Intégrer l'opération dans le paysage cauchois



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle de proximité

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

52 747 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

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

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

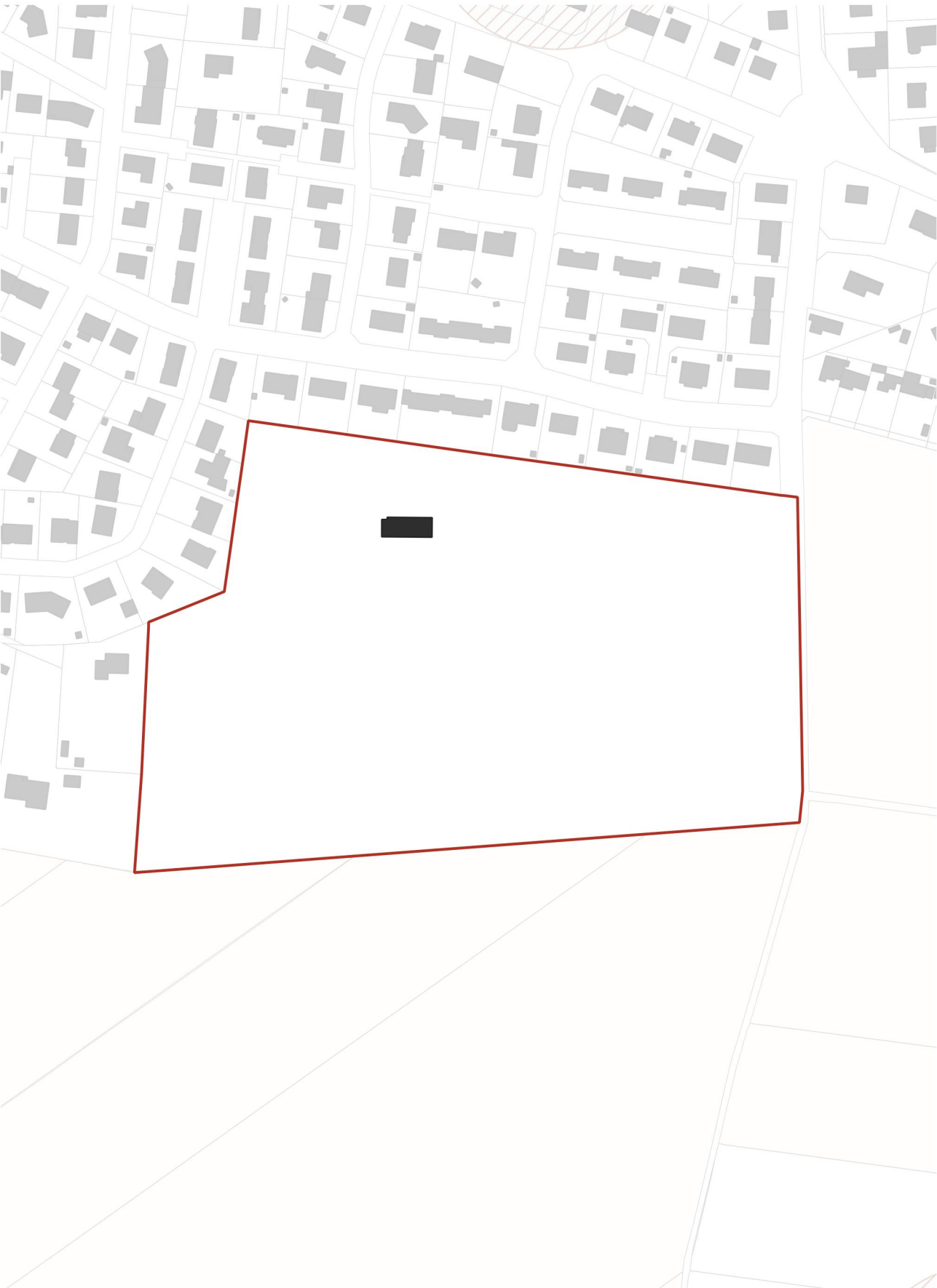
Réseaux

- Réseau d'eau potable
Servitude
- Réseau d'assainissement
Extension ~ 50 m

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 des équipements sportifs.

Desserte et organisation viaire

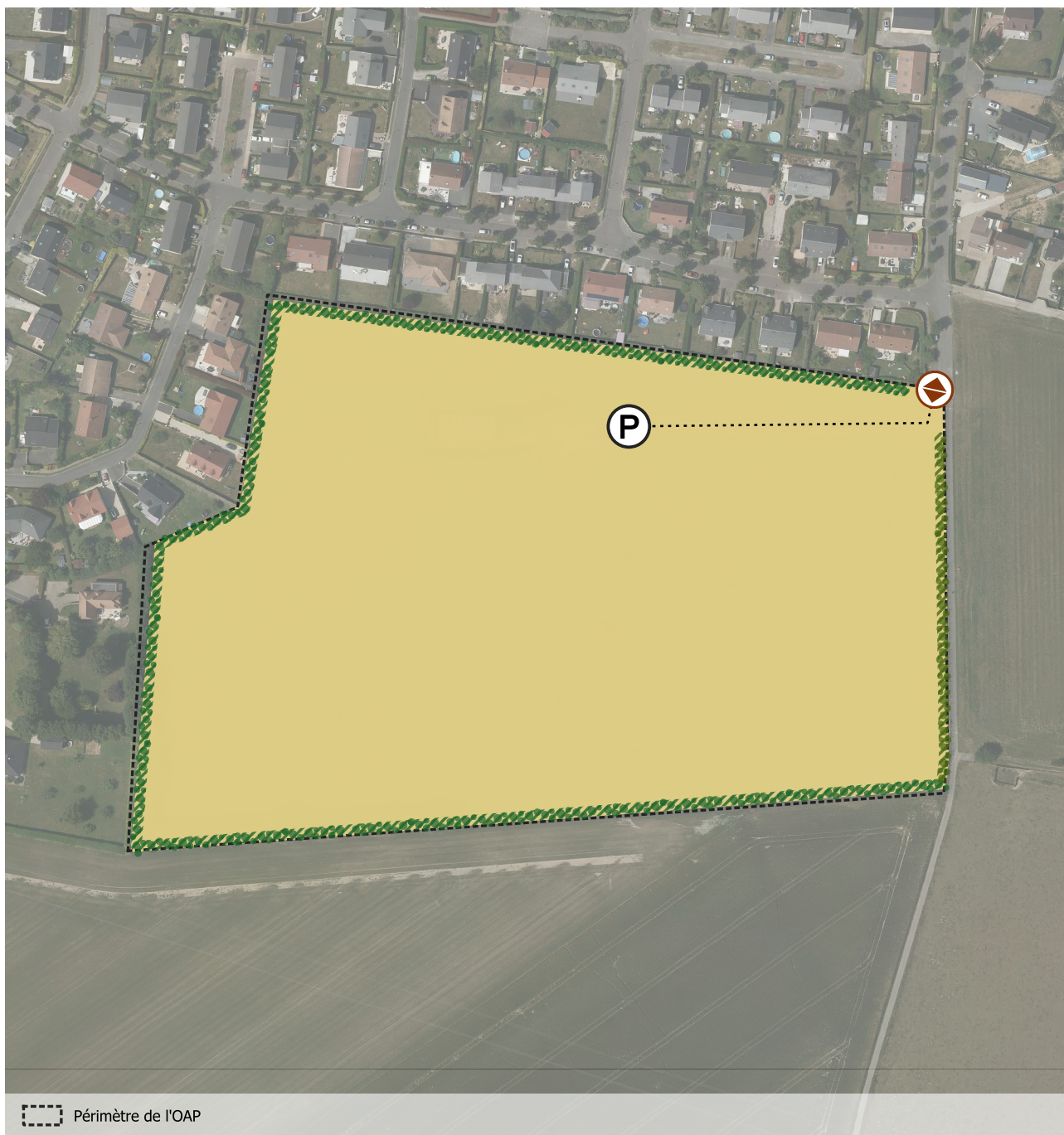
L'accès existant rue de Gerville sera maintenu. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis l'accès précité, sera proposé en partie centrale 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.

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.

Version graphique



 Périmètre de l'OAP

Forme urbaine et organisation spatiale

 Secteur à vocation d'équipement

Desserte et organisation viaire

 Accès à conserver
 Stationnement mutualisé
à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

 Masque végétal à créer
 Masque végétal 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

Dispositions applicables aux zones à urbaniser



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

► Intégrer les OAP thématiques

