

Gonfreville-l'Orcher

4 secteurs d'OAP

G001 René Cance

G002 Rue Raoul Deschamps

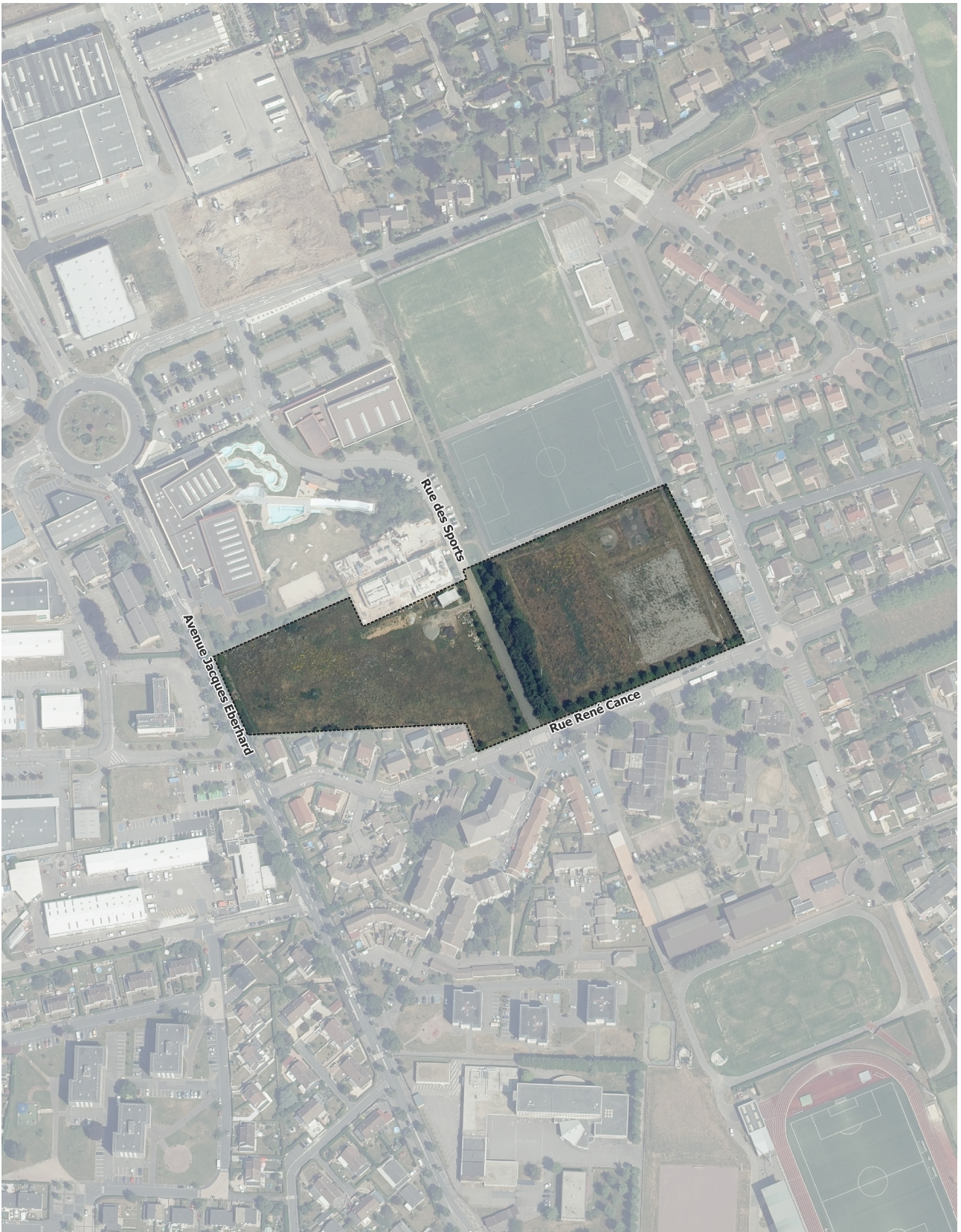
G003 Turgauville

G004 Chemin vert



René Cance

G001



Gonfreville-l'Orcher • René Cance

Le secteur se situe au nord du centre-ville de Gonfreville-l'Orcher, à proximité immédiate de la piscine Gd'O et des équipements sportifs communaux. Il se compose de deux grandes parcelles en friche, représentant un total de 2,8 hectares. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gonfreville-l'Orcher qui souhaite y développer un projet urbain mixte.

Objectifs

- Proposer un projet urbain
- Développer l'offre résidentielle
- Développer l'offre de soin



Contexte et enjeux

Rang armature

**Pôle urbain
structurant**

Type enveloppe

Agglomération

Surface

27 745 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



- Alignement boisé - L151-23 CU
Alignement boisé à préserver



Eau

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 :

- deux secteurs destinés à l'accueil de logements individuels à l'est et à l'ouest ;
- un secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs en partie centrale ;
- un secteur destiné à l'accueil d'une résidence autonomie à l'ouest.

Dans les secteurs destinés à l'accueil de logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs, le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 40 logements / ha, soit 60 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+C ;
- pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, les gabarits seront compris entre R+1+C et R+2+C.

Desserte et organisation viaire

Un maximum de 3 nouveaux accès seront créés :

- un accès sur l'avenue Jacques Eberhard ;
- un maximum de 2 accès sur la rue René Cance.

Les voiries internes seront traitées sous forme de zones de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. La première voie reliera l'avenue Jacques Eberhard et la rue des Sports. La seconde voie reliera les deux accès créés sur la rue René Cance en effectuant un bouclage.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie créée à l'est du secteur, sera proposé à proximité des logements intermédiaires et/ou collectifs. 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 l'avenue Jacques Eberhard à la rue René Cance en traversant l'espace paysager créé en partie est. Il pourra être mutualisé avec la zone de rencontre dans la partie ouest de l'opération.

Insertion paysagère et environnement

Deux espaces paysagers distincts seront créés :

- à l'ouest de l'opération, un espace le long de l'avenue Jacques Eberhard ;
- à l'est de l'opération, un espace au cœur des logements individuels.

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.

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 d'offrir des conditions d'ensoleillement optimales pour les jardins.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat spécifique
- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- 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)
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

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**

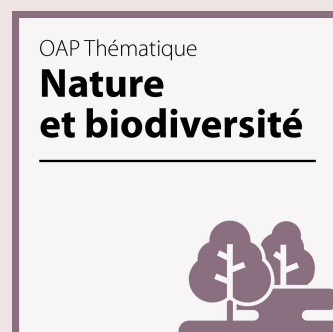
Mixité sociale et fonctionnelle

11.2 – Secteurs de mixité sociale au titre de l'article du L151-15 CU – **p.65**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

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

► Intégrer les OAP thématiques



Rue Raoul Deschamps

G002



Gonfreville-l'Orcher • Rue Raoul Deschamps

Le secteur se situe dans le hameau de Gournay, au nord de la commune de Gonfreville-l'Orcher, à proximité immédiate de la rivière de Saint-Laurent. Il est occupé par plusieurs logements concernés par le PPRI de la Lézarde (débordement de cours d'eau). C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gonfreville-l'Orcher, engagée dans un projet de revalorisation de la rivière de Saint-Laurent, qui souhaite engager un projet de renouvellement des constructions existantes.

Objectifs

- Renouveler le parc immobilier
- Sécuriser les biens et les personnes
- Améliorer la trame verte et bleue



Contexte et enjeux

Rang armature

**Pôle urbain
structurant**

Type enveloppe

Agglomération

Surface

4 391 m²

Occupation actuelle

13 logements*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

1 local d'activité*

Occupation actuelle

1 propriétaire

100 % de foncier public *

Commune (1)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation

PPRI

Débordement de cours d'eau

Zone bleu clair

Ruissellement

Zone vert clair

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
3 stations de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

- 1 emplacement réservé
GO 05 - Espace vert / Continuité écologique

*

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 en cœur d'opération ;
- un secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs le long de la côte de Gournay.

Le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 40 logements / ha, soit 15 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+1 et R+1+C ;
- pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, les gabarits seront compris entre R+1+C et R+2.

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les logements individuels s'implanteront de façon préférentielle selon une orientation nord/sud des façades principales en privilégiant les pièces de vie et les jardins en partie sud.

Dans le but d'intégrer au mieux les logements dans le tissu urbain du hameau de Gournay, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée pour les logements individuels.

Desserte et organisation viaire

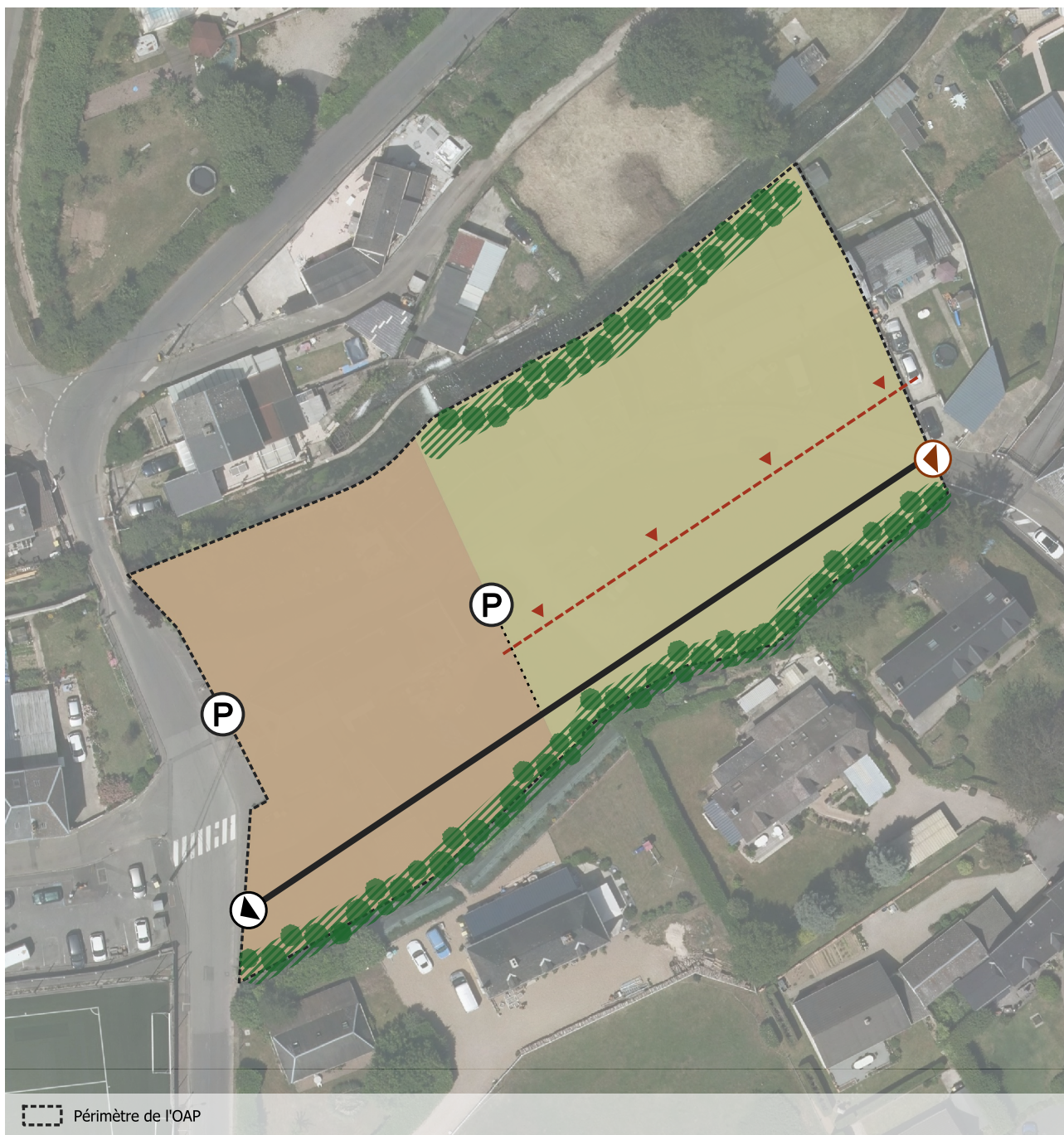
La rue Raoul Deschamps sera déviée en partie sud du secteur. Elle sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à sens unique, donnant la priorité aux modes actifs.

Deux espaces de stationnement mutualisés seront aménagés. Le premier, en partie centrale de l'opération, sera accessible depuis la voirie déviée. Le second, en partie ouest de l'opération, sera accessible depuis la côte de Gournay. 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.

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 futures constructions de l'opération.

Version graphique



--- Périmètre de l'OAP

Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Orientation préférentielle des façades principales

Desserte et organisation viaire

- ▶ Accès à créer
- ◀ Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)
- 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

Risques naturels

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

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

Emplacements réservés

8.1 – Emplacements réservés pour ouvrage public, voie publique, espace vert et continuité écologique – **p.61**

Emplacement(s) réservé(s)

GO10 - Espace vert / Continuité écologique

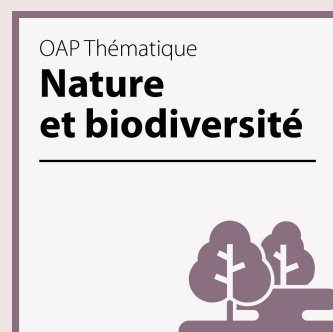
Mixité sociale et fonctionnelle

11.2 – Secteurs de mixité sociale au titre de l'article du L151-15 CU – **p.65**

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)

Turgauville

G003



Gonfreville-l'Orcher • Turgauville

Le secteur se situe à l'est du centre-ville de Gonfreville-l'Orcher, en extension de l'enveloppe urbaine existante. Il se compose d'une grande parcelle agricole cultivée et d'un clos-masure identifié comme dégradé à l'inventaire des clos-masures. La partie agricole du secteur est en partie concernée par le risque effondrement (cavité souterraine). C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gonfreville-l'Orcher qui souhaite accueillir de nouveaux habitants tout en préservant les éléments paysagers et architecturaux remarquables du site.

Objectifs

- Accueillir de nouveaux habitants
- Préserver le patrimoine paysager et architectural remarquable existant



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle urbain structurant

Type enveloppe

Agglomération

Surface

158 969 m²

Occupation actuelle

4 logements*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

0 local d'activité*

Occupation actuelle

2 propriétaires

7 % de foncier public *

Commune (1)

Structure agricole (1)

Risques et nuisances



- Risque d'inondation

PPRI

Ruissellement

Zone vert clair



- Risque d'effondrement

Cavités souterraines



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



- Proximité d'un arrêt de transport en commun

1 station de bus à moins de 300m

Réseaux



- Réseau d'eau potable

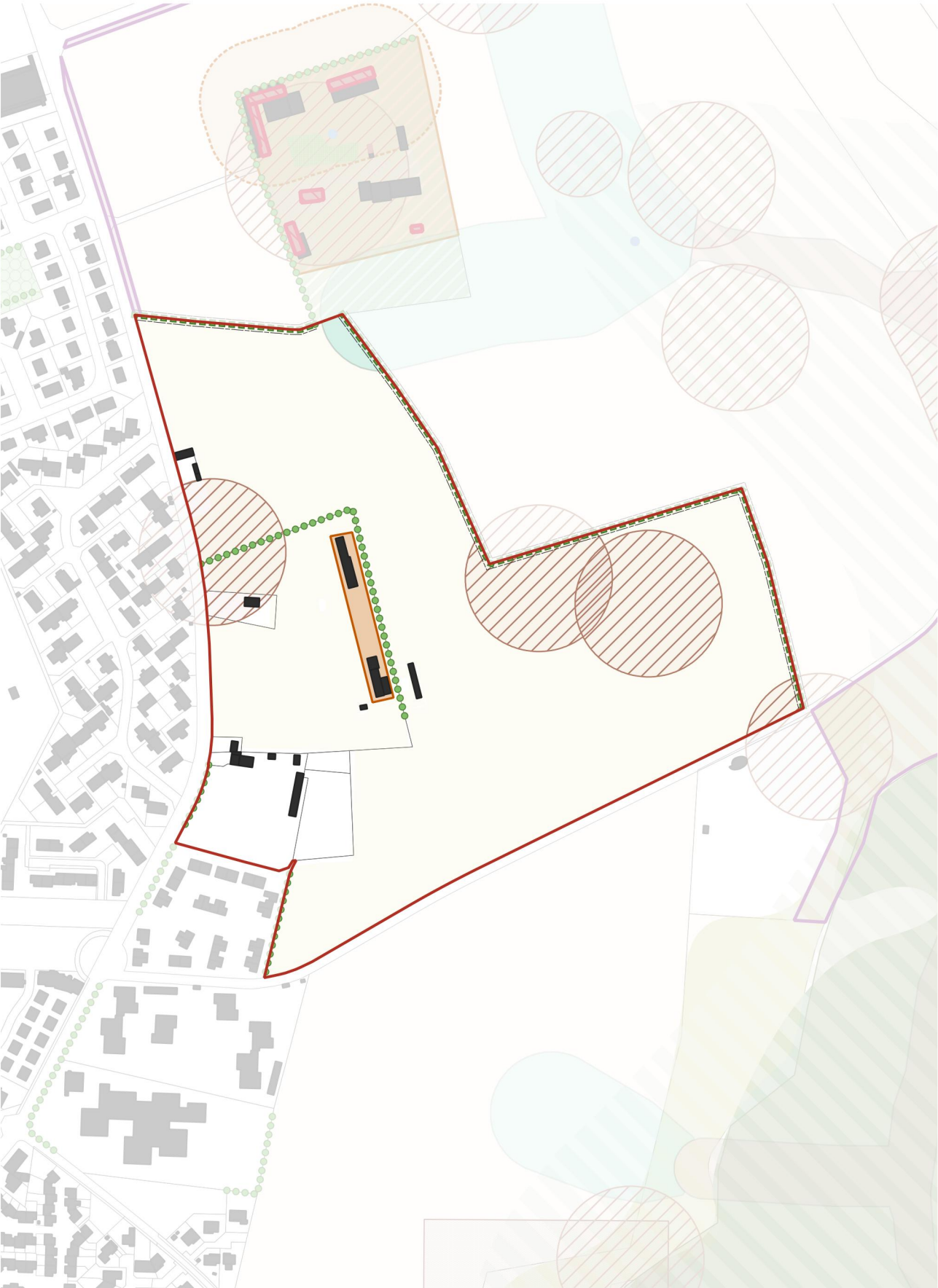
Sous réserve de création d'un réservoir

- 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 séparé en deux parties distinctes :

- un secteur destiné à l'accueil de logements individuels sur la majeure partie de l'opération ;
- un secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs à l'ouest, le long de la rue .

Le projet présentera une densité nette minimale de 40 logements / ha, soit 310 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+C et R+2+C.

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

Un minimum de 4 accès seront créés, 2 sur la rue Maurice Thorez et 2 sur la rue de Turgauville.

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 par deux tronçons distincts la rue Maurice Thorez à la rue de Turgauville. Elle sera doublée par un cheminement doux, permettant la circulation sécurisée des piétons et des vélos. Elle sera complétée par des voiries secondaires, traitées sous forme de zones de rencontre à double sens donnant la priorité aux modes actifs qui desserviront l'intérieur de l'opération en privilégiant des systèmes de bouclage internes. À défaut d'une proposition de bouclage, ces voiries proposeront à leurs extrémités des espaces permettant le retournement des véhicules.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la rue de Turgauville, sera proposé à proximité du cimetière. 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 la circulation confortable des piétons et des vélos, reliera la rue Maurice Thorez aux points de vue aménagés en partie est de l'opération en empruntant les espaces paysagers créés en partie centrale du secteur. Il sera complété par un autre cheminement doux, permettant la circulation confortable des piétons et des vélos, qui reliera le clos-masure à la rue de Turgauville en empruntant l'espace paysager créé en partie ouest du secteur.

Insertion paysagère et environnement

Au moins 2 espaces paysagers distincts seront créés :

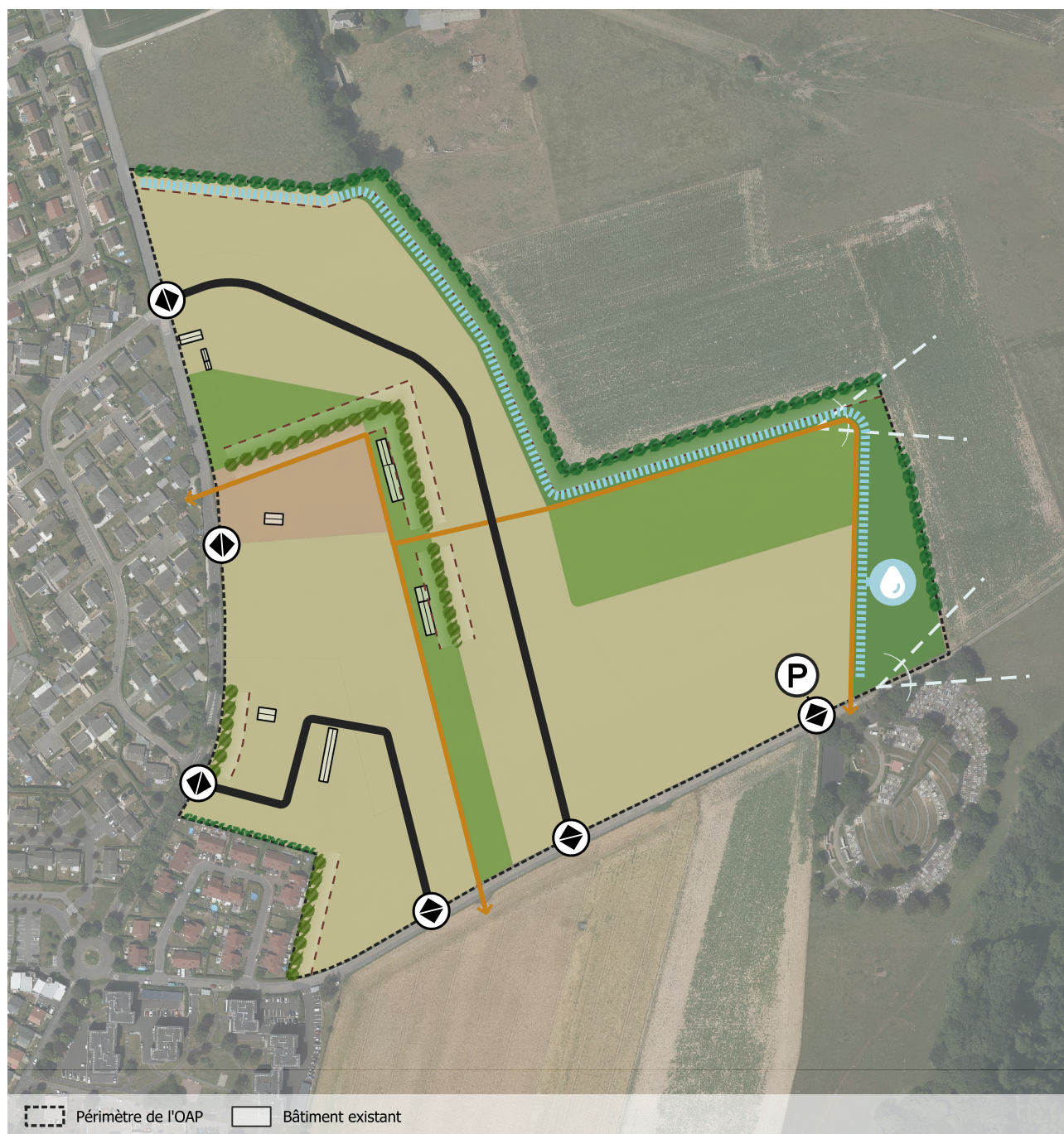
- à l'ouest de l'opération, un espace planté, idéalement d'un verger et proposant des éléments de mobilier permettant des activités de jeux et/ou de détente ;
- à l'est de l'opération, un espace présentant des dispositifs de récupération des eaux pluviales dont les abords seront valorisés par un traitement paysager afin de s'intégrer dans le paysage de l'opération.

Au moins une ouverture visuelle sera maintenue depuis l'espace paysager à l'est de l'opération et vers le vallon de la Pissotière à Madame. Elle pourra donner lieu à une valorisation paysagère et/ou patrimoniale.

La gestion des eaux pluviales se fera au moyen de noues paysagères débouchant dans l'espace paysager aménagé en partie est de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole au nord et à l'est seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. 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
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- 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
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- P Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Alignement boisé à préserver
- Gestion paysagère des eaux pluviales (noue)
- Ouverture visuelle à préserver
- 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

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**

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**

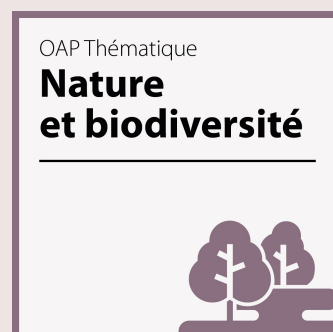
Mixité sociale et fonctionnelle

11.2 – Secteurs de mixité sociale au titre de l'article du L151-15 CU – **p.65**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Dispositions applicables à la zone AUB – **p.197**

► Intégrer les OAP thématiques



► Annexes à consulter

Risque inondation



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

Chemin vert

G004



Gonfreville-l'Orcher • Chemin vert

Le secteur se situe au sud du centre-ville de Gonfreville-l'Orcher, à proximité de la zone d'activité de l'Estuaire. 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 Gonfreville-l'Orcher qui souhaite achever les aménagements réalisés ces dernières années le long de l'avenue du Chemin Vert.

Objectifs

- Encadrer la densification
- Achever les aménagements urbains du Chemin Vert



Contexte et enjeux

Rang armature

**Pôle urbain
structurant**

Type enveloppe

Agglomération

Surface

4 664 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



- Alignement boisé - L151-23 CU
Alignement boisé à préserver



Eau

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 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 le long de l'avenue du Chemin Vert.

Le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 30 logements / ha, soit 14 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.

L'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit.

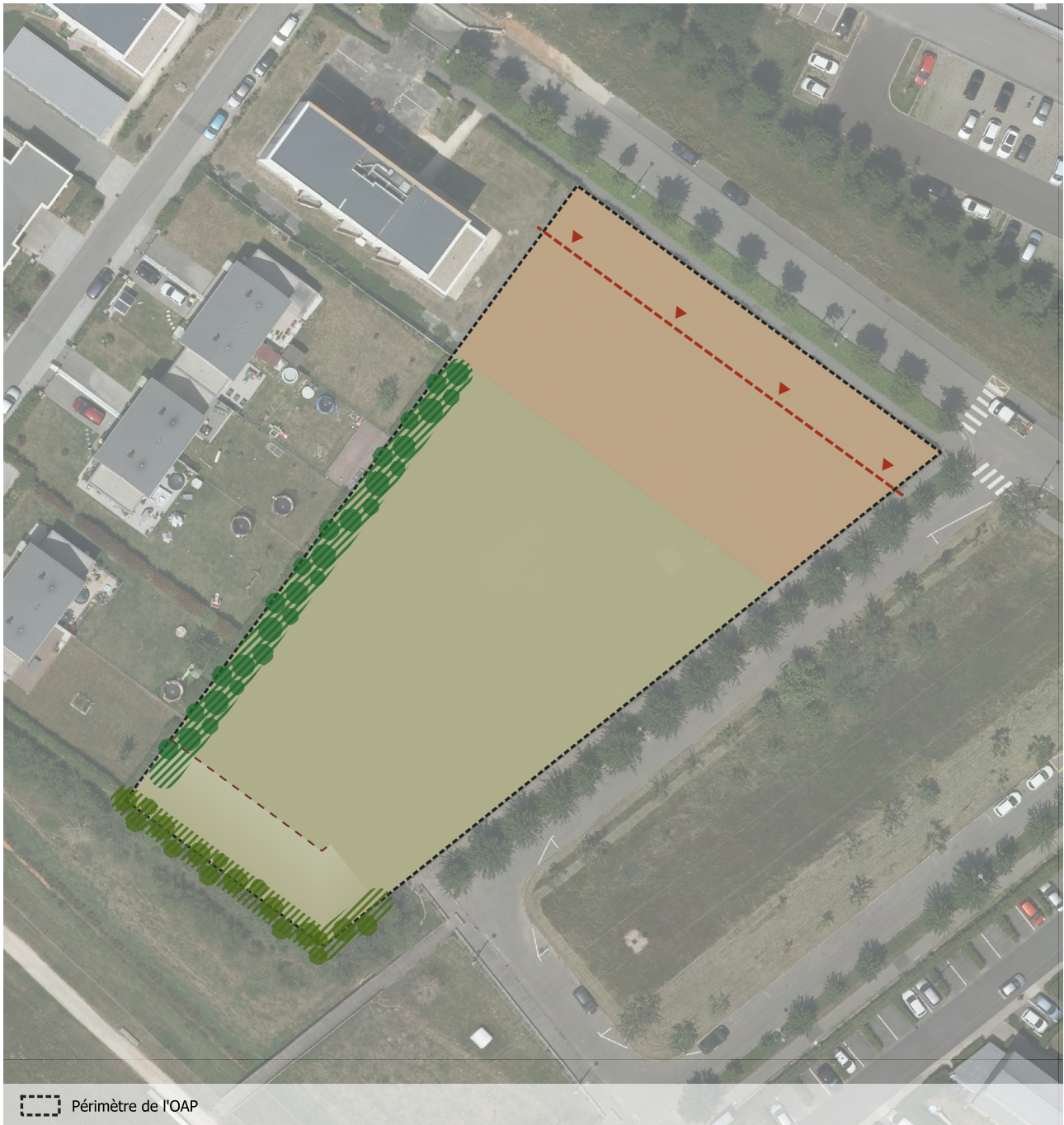
Forme urbaine et organisation spatiale

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 intermédiaires et/ou collectifs 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.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

-  Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
-  Secteur à vocation d'habitat collectif
-  Orientation préférentielle des façades principales
-  Recul à respecter (alignement boisé)

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

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – p.32

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 UC – p.111

► Intégrer les OAP thématiques

