

Gonneville-la-Mallet

8 secteurs d'OAP

GON01 Rue Léon Duboc
GON02 Négoce Lethuillier
GON03 Ilot ouest

GON04 Abords du stade
GON05 Entrée de bourg
GON06 Rue Victor Mény

GON07 Petit pré
GON08 Parc des entrepreneurs



Rue Léon Duboc

GON01



Le secteur se situe en centre-bourg de Gonneville-la-Mallet, à proximité immédiate des commerces et des équipements communaux. C'est une dent creuse, partiellement bâtie, qui ne présente pas de contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gonneville-la-Mallet qui souhaite encadrer la densification potentielle pour qu'elle s'intègre au mieux dans le paysage du centre-bourg.

Objectifs

- Encadrer la densification



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle structurant

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

2 136 m²

Occupation actuelle

1 logement*

1 logement vacant depuis 2 ans ou plus

0 local d'activité*

Occupation actuelle

1 propriétaire

0 % de foncier public *

Société civile à vocation immobilière (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

Eau



- Périimètre de captage
Périimètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité



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

Réseaux

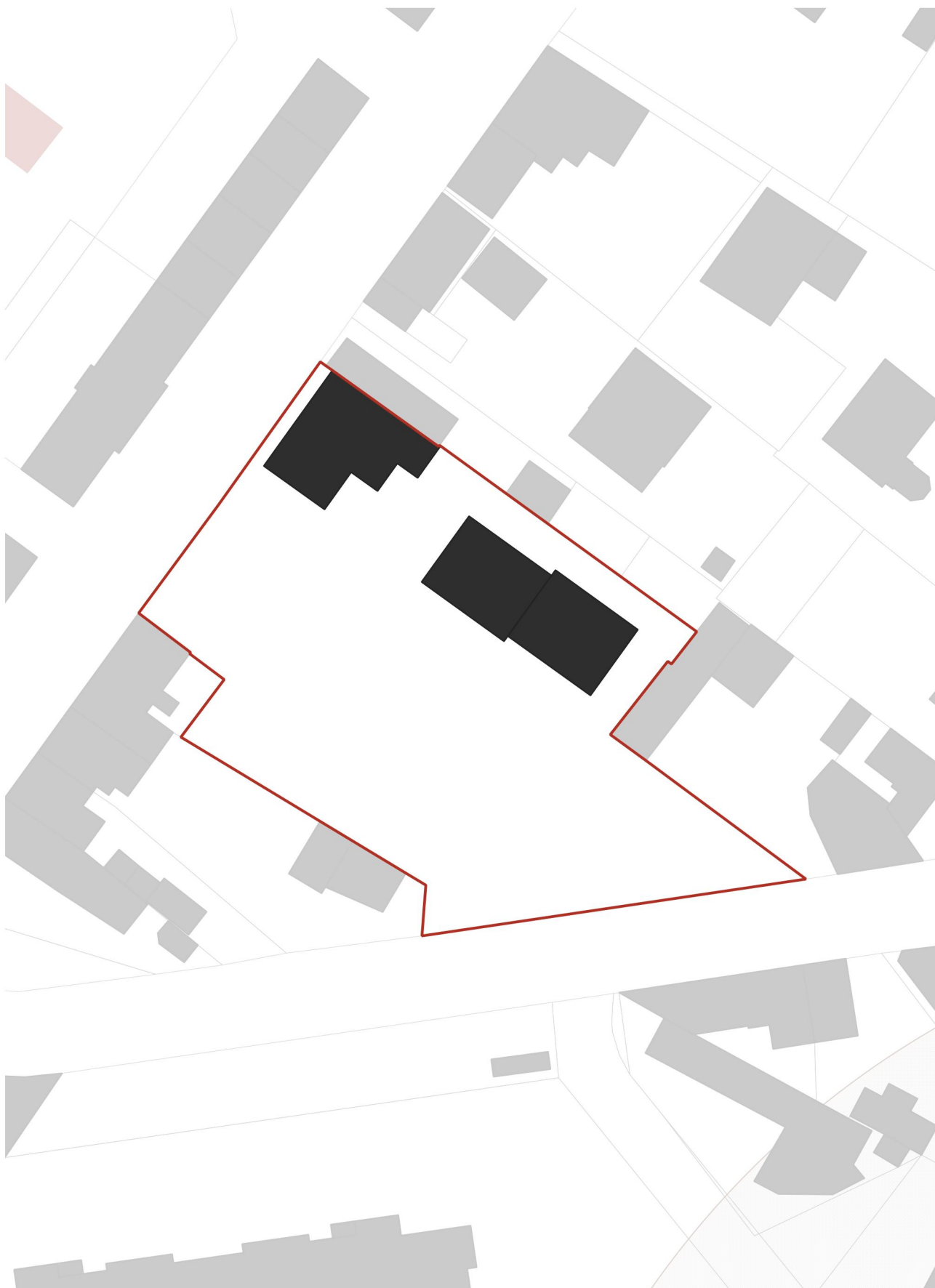


- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
STEP insuffisante

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

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les logements situés en partie nord de l'opération s'implanteront au plus près de la rue Léon Duboc 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 logements 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

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la rue Léon Duboc à la rue général Faidherbe.

Insertion paysagère et environnement

Une ouverture visuelle depuis la rue Général Faidherbe vers l'ancienne hostellerie des Vieux-plats sera maintenue. Elle pourra donner lieu à une valorisation paysagère et/ou patrimoniale.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Principe d'alignement à respecter
- Orientation préférentielle
- des façades principales

Desserte et organisation viaire

- Cheminement doux à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- 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.

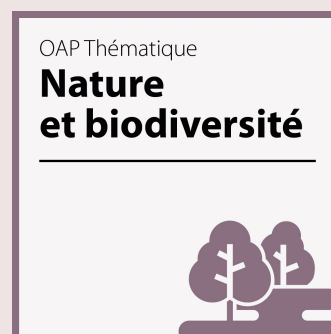
Dispositions applicables aux éléments reportés sur le règlement graphique

Dispositions applicables aux zones urbaines



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

► Intégrer les OAP thématiques



Négoce Lethuillier

GON02



Gonneville-la-Mallet • Négoce Lethuillier

Le secteur se situe au sud du centre-bourg de Gonneville-la-Mallet. Il est occupé par une activité de négoce agricole comprenant de grands hangars, des espaces de manœuvre / stockage ainsi que des espaces pâturés. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gonneville-la-Mallet qui souhaite anticiper un éventuel départ de l'activité et planifier une opération de renouvellement urbain de l'ensemble.

Objectifs

- Proposer un projet urbain
- Diversifier les typologies de logements



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle structurant

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

11 622 m²

Occupation actuelle

0 logement*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

5 locaux d'activité*

Occupation actuelle

2 propriétaires

0 % de foncier public *

Personne physique (1)
Activité commerciale (1)

Risques et nuisances



- **Risque d'effondrement**

Cavités souterraines



Biodiversité

Eau



- **Périmètre de captage**

Périmètre de captage éloigné

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

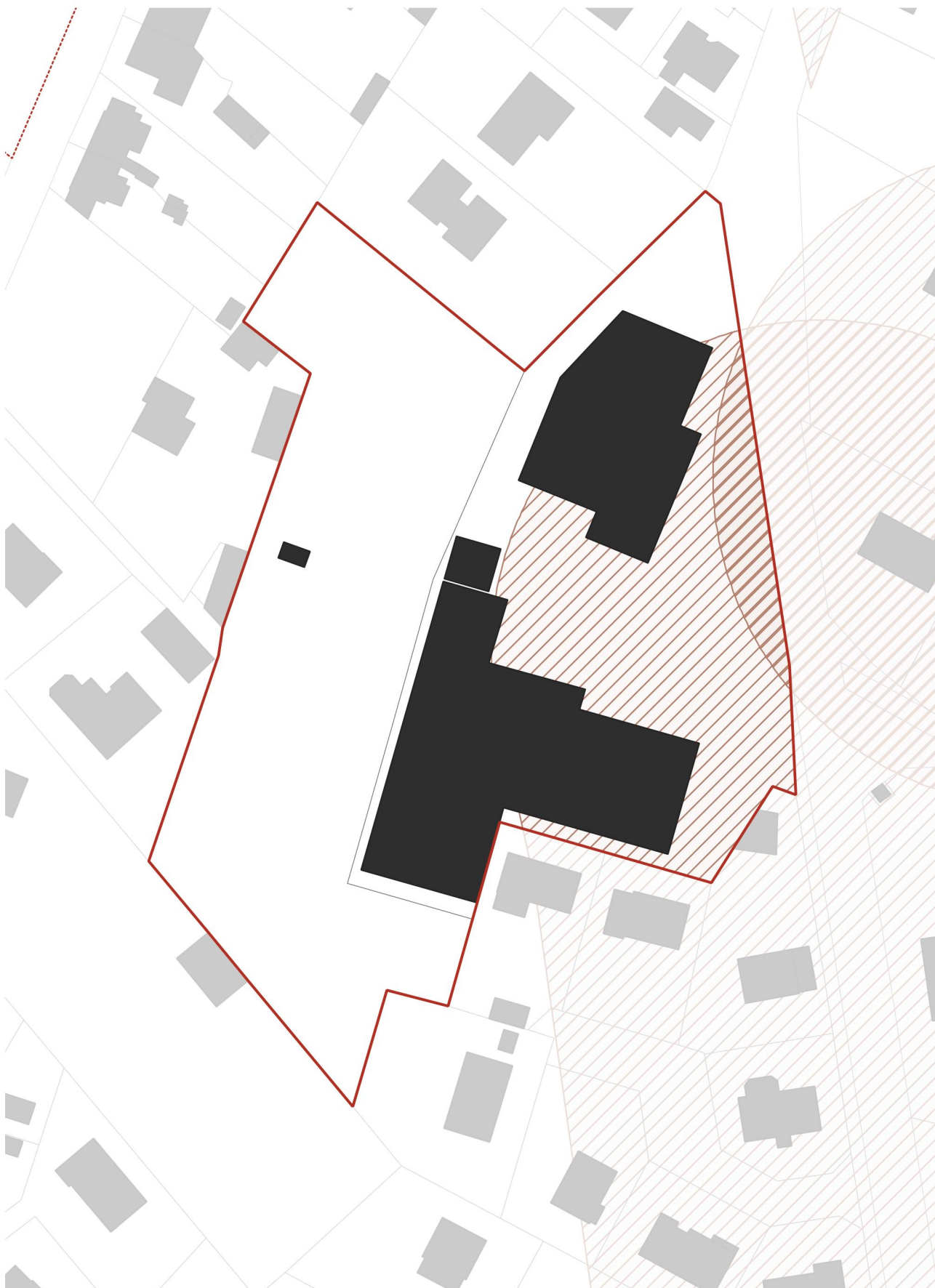
- **Réseau d'assainissement**

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

Le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 30 logements / ha, soit 35 logements environ.

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

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie créée et situé à proximité des logements intermédiaires et/ou collectifs, sera proposé à l'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 secondaire à la rue du Stade à l'ouest, en utilisant les chemins privatifs existants. À défaut d'une réalisation immédiate, le projet réservera les emprises nécessaires pour un raccordement futur de ce cheminement.

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.

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les logements intermédiaires et/ou collectifs s'implanteront au plus près de la rue Léon Delaquerrière, en veillant à intégrer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de cet espace.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager planté sera aménagé en partie centrale de l'opération. Il proposera des éléments de mobilier permettant des activités de jeux et/ou de détente. Il pourra accueillir un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé afin de s'intégrer dans le paysage du centre-bourg.

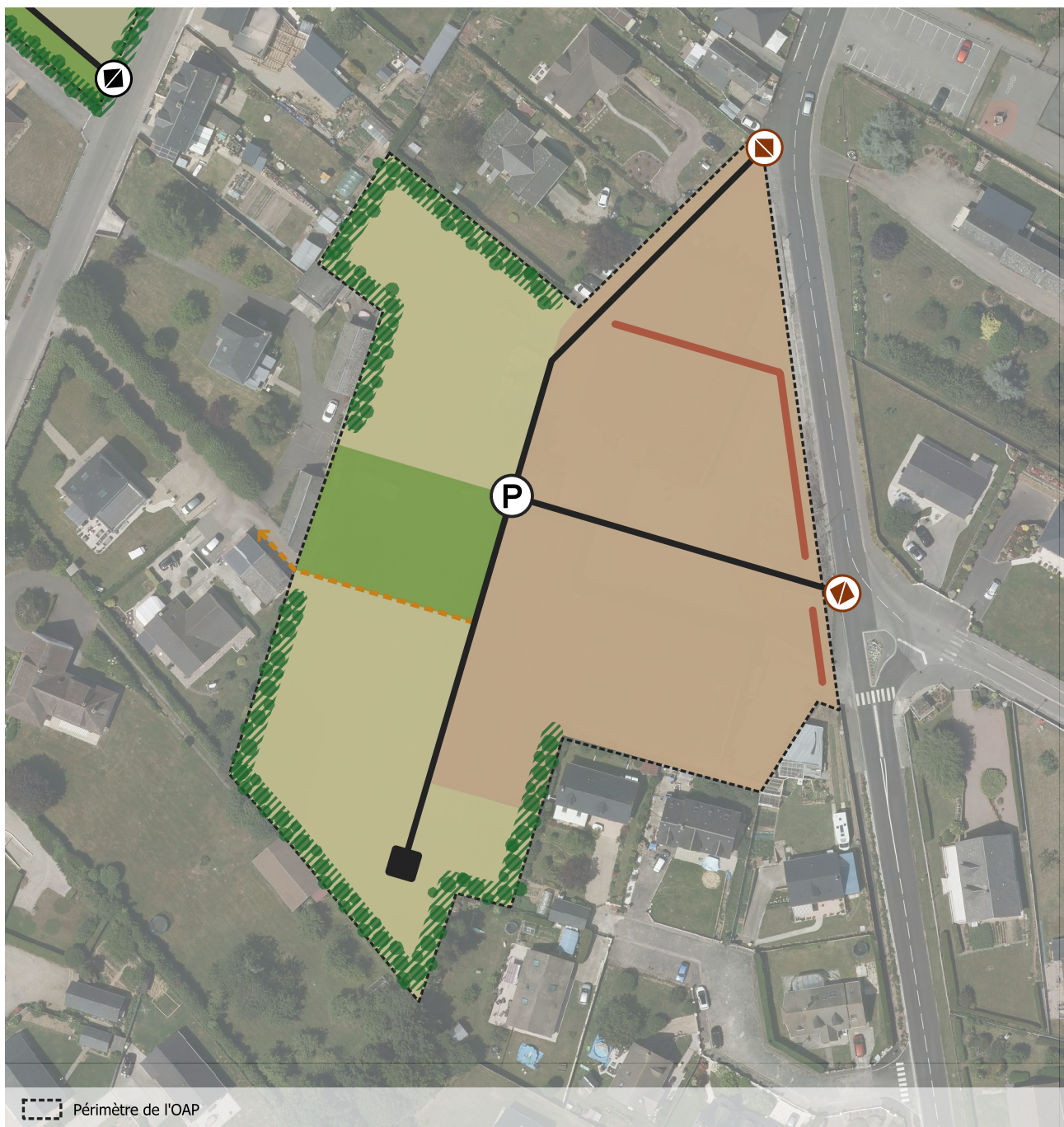
Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants sur la rue Léon Delaquerrière seront maintenus. 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 s'attachera à relier la rue Léon Delaquerrière depuis les deux accès évoqués. Elle sera complétée par une voirie secondaire en partie sud, également traitée comme une zone de rencontre à double sens et terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules.

Version graphique



--- Périmètre de l'OAP

Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Espace paysager à créer
- Principe d'alignement à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Accroche douce pour un développement de long terme
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver
- Placette à aménager

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

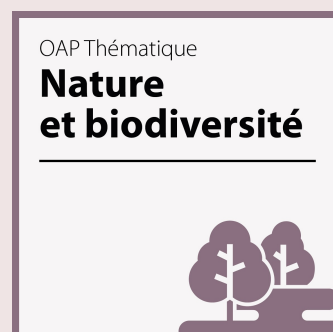
Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – p.32

Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UC – p.111

► Intégrer les OAP thématiques



Ilot ouest

GON03



Gonneville-la-Mallet • Ilot ouest

Le secteur se situe à l'ouest du centre-bourg de Gonneville-la-Mallet, à proximité immédiate des commerces et des équipements communaux. Il est occupé par de nombreuses activités, aussi bien privées que publiques et ne présente pas de contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gonneville-la-Mallet 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



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle structurant

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

24 362 m²

Occupation actuelle

5 logements*

1 logement vacant depuis 2 ans ou plus

5 locaux d'activité*

Occupation actuelle

7 propriétaires

31 % de foncier public *

Département (1)

Personne physique (6)

Risques et nuisances

Biodiversité



- Mare - L151-23 CU



Eau



- Périmètre de captage
Périmètre de captage éloigné

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
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 plusieurs parties distinctes :

- deux secteurs destinés à l'accueil de logements individuels en franges d'opération ;
- un secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs au sud ;
- un secteur destiné à l'accueil de commerces, d'activités de services, d'activités tertiaires et/ou d'équipements publics au nord.

Le projet présentera une densité nette minimale de 25 logements / ha, soit une quarantaine de logements.

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

Forme urbaine et organisation spatiale

Les gabarits des constructions seront distincts et dépendants de la programmation envisagée :

- pour les logements individuels, le gabarit sera compris entre R+1 et R+1+C ;
- pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, le gabarit sera compris entre R+1+C et R+2 ;
- pour les commerces, activités de services, activités tertiaires et/ou équipements publics, le gabarit sera compris entre un bâtiment de plain-pied et R+1+C.

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les logements intermédiaires et/ou collectifs s'implanteront au plus près des voies qui les desservent, notamment en partie sud de l'opération rue Pascal Dupré où ils devront signaler l'entrée de l'opération. Ils veilleront toutefois 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 pour les logements individuels.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants sur la rue Pierre Doutreleau seront maintenus et un accès sera créé rue Pascal Dupré.

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 rue Pascal Dupré et la rue Pierre Doutreleau. Elle pourra être complétée par une voirie secondaire, traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens donnant la priorité aux modes actifs qui cherchera à relier la voirie créée à la rue du Cimetière en utilisant les chemins privatifs existants, éventuellement recalibrés, au sud du secteur. À défaut d'une réalisation immédiate, le projet réservera les emprises nécessaires pour un raccordement futur.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie centrale, 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.

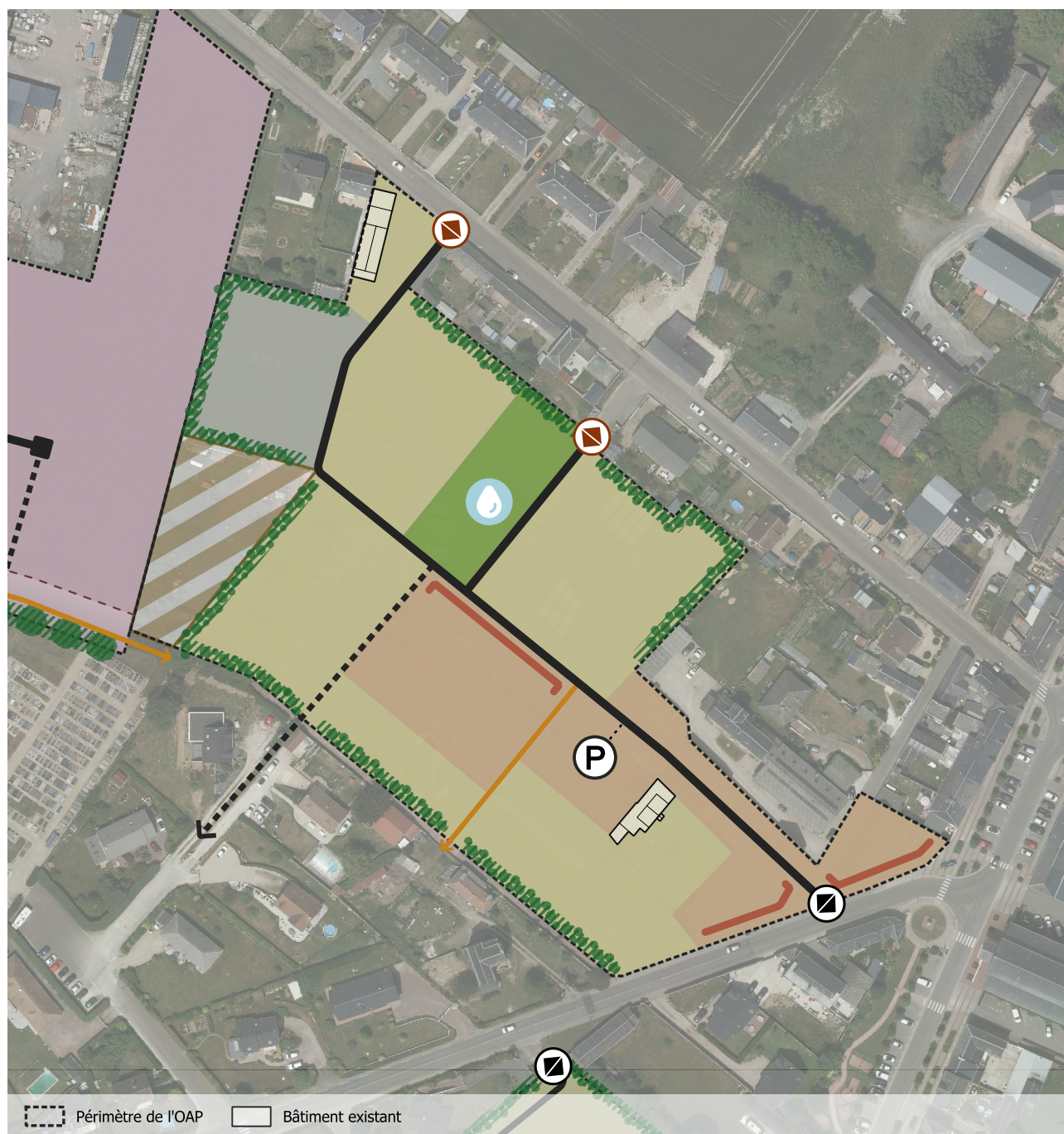
Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la voirie centrale et le chemin du Cimetière au sud. Il pourra être mutualisé avec la zone de rencontre dans le cas d'une réalisation immédiate de la voirie au sud du secteur.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager planté sera aménagé en partie centrale de l'opération. Il proposera des éléments de mobilier permettant des activités de jeux et/ou de détente. Il accueillera l'espace de récupération des eaux pluviales existant, identifié au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme, préférentiellement recalibré en mare naturelle, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé afin de s'intégrer dans le paysage de l'opération.

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 d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Secteur à vocation économique et d'équipement
- Espace paysager à créer
- Principe d'alignement à respecter

Desserte et organisation viaire

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

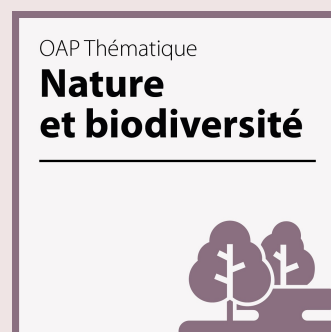
Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.1 – Prescriptions associées aux mares, gabions, étangs et plans d'eau – p.56

Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UC – p.111

► Intégrer les OAP thématiques



Abords du stade

GON04



Gonneville-la-Mallet • Abords du stade

Le secteur se situe au sud du centre-bourg de Gonneville-la-Mallet, le long de la rue du Stade et à proximité immédiate des équipements sportifs communaux. Il est composé d'un pôle dentaire, regroupant plusieurs praticiens et du complexe canin Gonnevillais. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gonneville-la-Mallet qui souhaite planifier l'installation de logements destinés aux séniors.

Objectifs

- Proposer de nouvelles typologies de logements



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle structurant

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

12 970 m²

Occupation actuelle

0 logement*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

1 local d'activité*

Occupation actuelle

3 propriétaires

86 % de foncier public *

Commune (1)

Société civile à vocation immobilière (2)

Risques et nuisances

Biodiversité

Eau



- Périmètre de captage
Périmètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

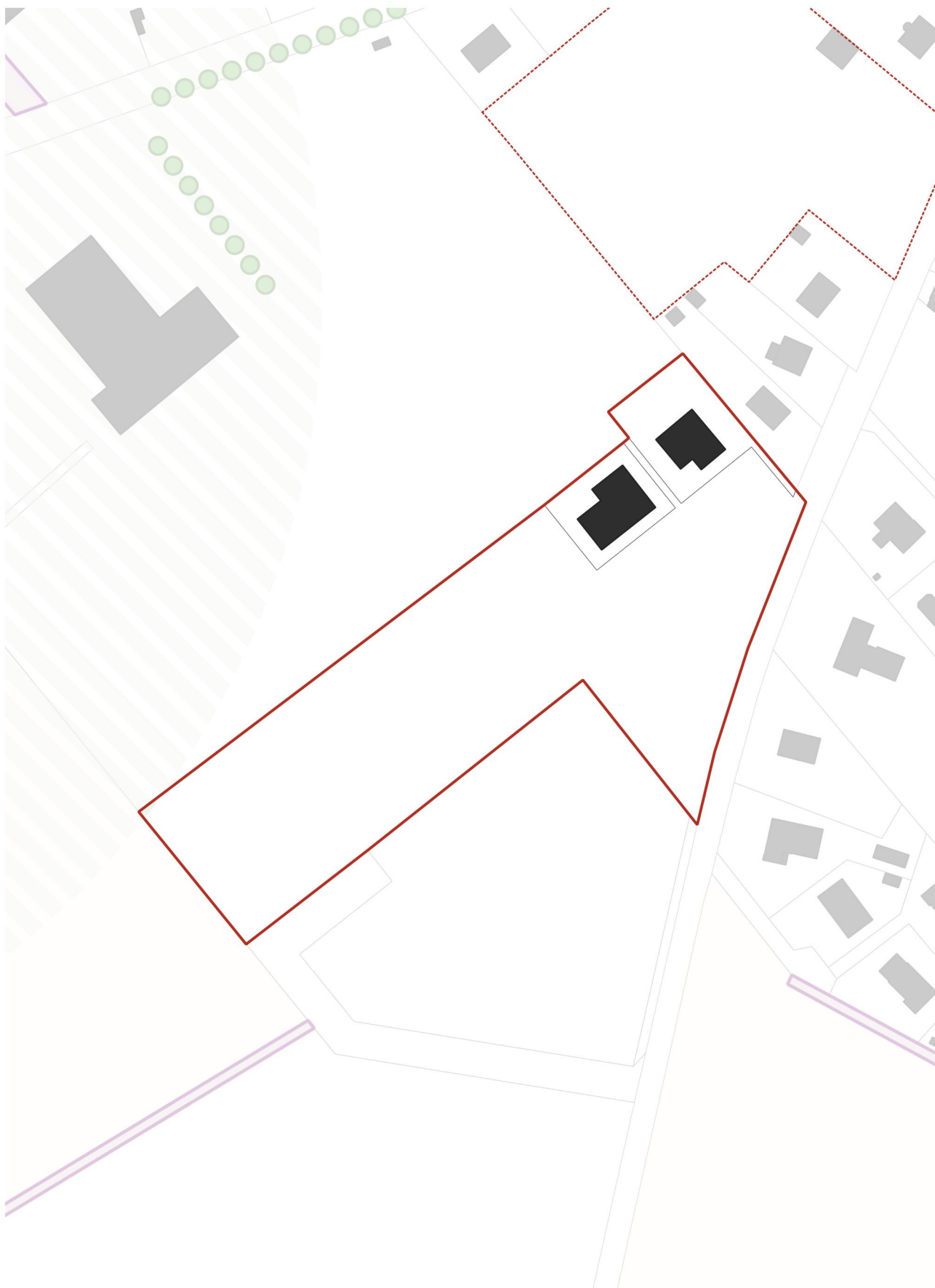


- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
STEP insuffisante

Emplacement réservé



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



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif destiné à l'installation d'une résidence sénior.

Desserte et organisation viaire

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

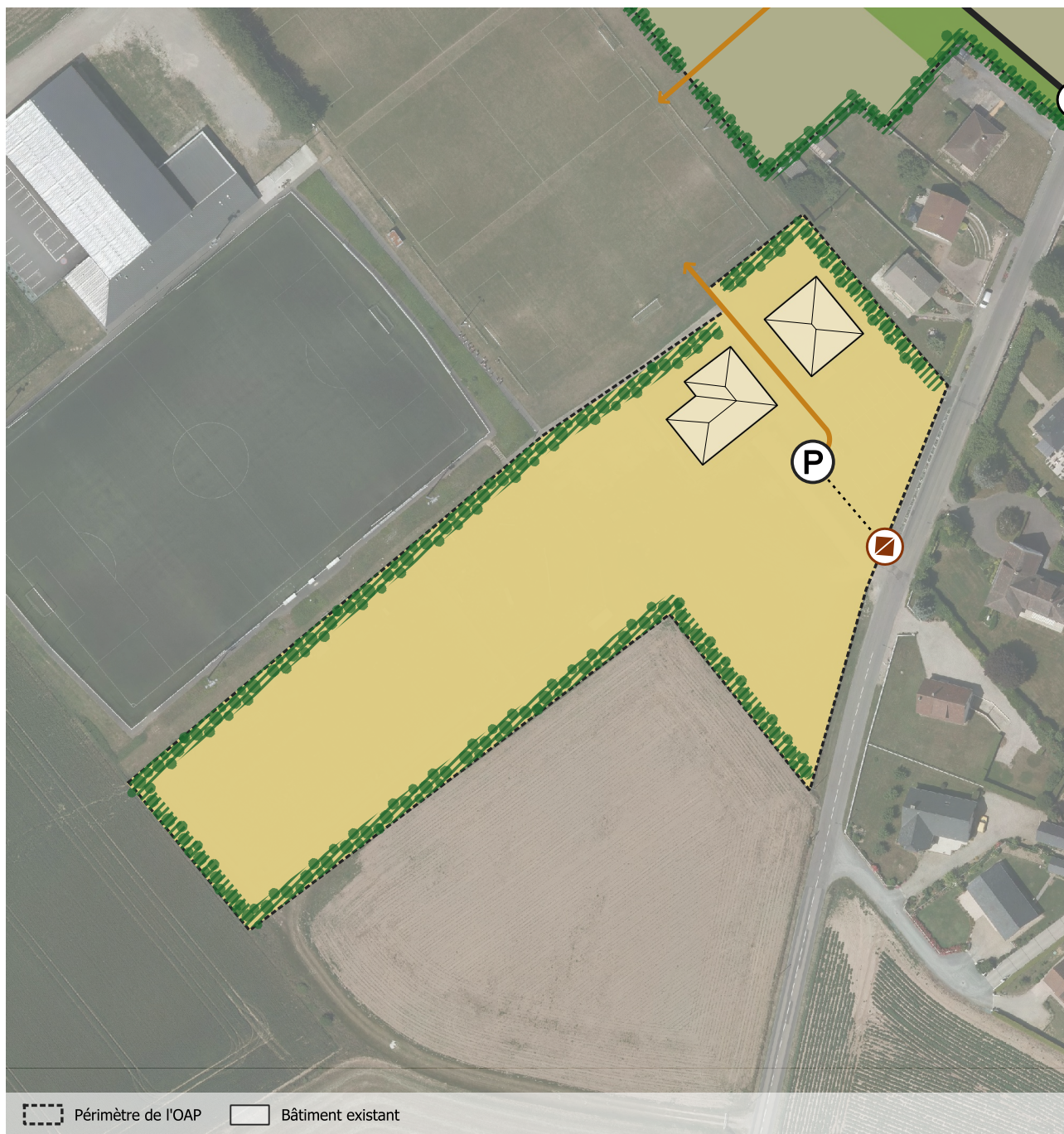
Un espace de stationnement mutualisé, complémentaire au stationnement existant et accessible depuis l'accès créé, sera proposé en partie centrale de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible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

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera le stationnement créé aux stades existants en partie nord du secteur.

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



Forme urbaine et organisation spatiale

■ Secteur à vocation d'équipement

Desserte et organisation viaire



Accès à conserver
Cheminement doux à créer
ou à conserver



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.

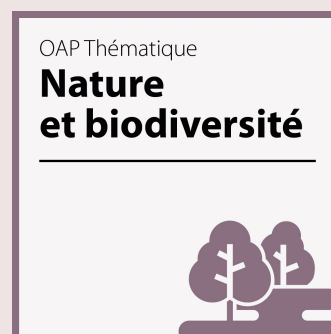
Dispositions applicables aux éléments reportés sur le règlement graphique

Dispositions applicables aux zones urbaines



- Dispositions applicables à la zone UC – p.111

► Intégrer les OAP thématiques



Entrée de bourg

GON05



Gonneville-la-Mallet • Entrée de bourg

Le secteur se situe au nord-est du centre-bourg de Gonneville-la-Mallet, à l'entrée du bourg entre la rue Général Faidherbe et la rue Léon Duboc. C'est une parcelle agricole plate ne présentant aucune contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gonneville-la-Mallet qui souhaite accueillir de nouveaux habitants tout en valorisant l'image de son entrée de bourg.

Objectifs

- Accueillir de nouveaux habitants
- Transformer l'image de l'entrée de bourg



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle structurant

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

13 205 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



- **Risque d'effondrement**

Cavités souterraines



Biodiversité



- **Alignement boisé - L151-23 CU**

Alignement boisé à créer



Eau



- **Périmètre de captage**

Périmètre de captage éloigné

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**

- **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 15 logements / ha, soit 13 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+1 et R+1+C.

Desserte et organisation viaire

Deux accès seront créés, le premier sur la rue Général Faidherbe au sud et le second sur la rue Léon Duboc au nord. 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 rue Général Faidherbe à la rue Léon Duboc.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie créée, 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.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole à l'est 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 prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

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

Desserte et organisation viaire

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

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé 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

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – p.32

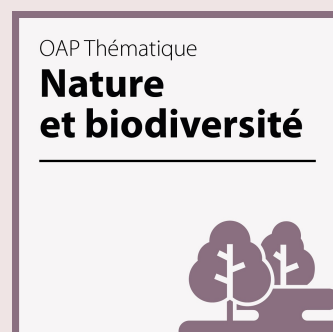
Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

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

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Dispositions applicables à la zone AUC – p.204

► Intégrer les OAP thématiques



Rue Victor Mény

GON06



Gonneville-la-Mallet • Rue Victor Mény

Le secteur se situe au sud du centre-bourg de Gonneville-la-Mallet, en continuité des lotissements et à proximité immédiate de la station d'épuration. Il se compose d'une parcelle agricole cultivée qui ne présente pas de contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gonneville-la-Mallet qui souhaite accueillir de nouveaux habitants tout en diversifiant les typologies de logements.

Objectifs

- Accueillir de nouveaux habitants
- Encadrer la densification
- Proposer de nouvelles typologies de logements



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle structurant

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

12 608 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

- **Risque d'effondrement**

Cavités souterraines



Biodiversité

- **Alignement boisé - L151-23 CU**

Alignement boisé à créer



Eau

- **Périmètre de captage**

Périmètre de captage éloigné

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**

- **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 25 logements / ha, soit 25 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.

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 accès sera créé rue Victor Mény. 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 privilégiant un système de bouclage interne. À défaut d'une proposition de bouclage, la voirie proposera à son extrémité un espace permettant le retournement des véhicules.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie créée, 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 voirie créée au chemin rural existant au nord du secteur.

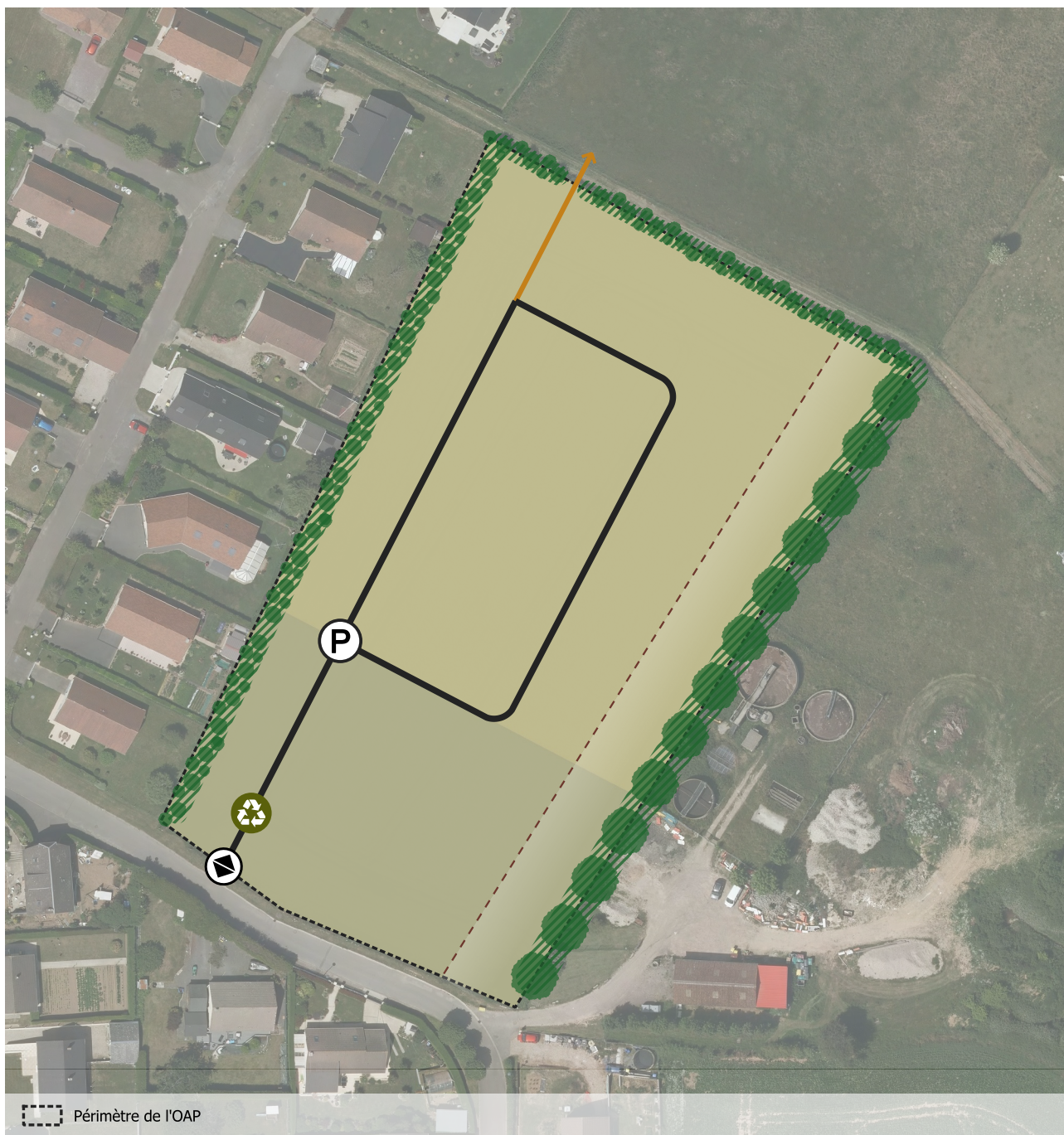
Un espace de pré-collecte des déchets ménagers sera installé à l'entrée de l'opération, à proximité de l'accès créé. S'il n'est pas enterré, il sera intégré dans le paysage local aux moyens de clôtures à claire-voie.

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.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage local, les limites avec la station d'épuration à l'est seront plantées d'un alignement boisé, préférentiellement composé d'arbres de moyen ou de haut jet. 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



Forme urbaine et organisation spatiale

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

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver
- Point de collecte à prévoir

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé 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

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – p.32

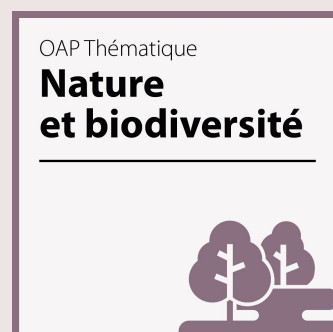
Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

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

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Dispositions applicables à la zone AUC – p.204

► Intégrer les OAP thématiques



Petit pré

GON07



Gonneville-la-Mallet • Petit pré

Le secteur se situe au sud du centre-bourg de Gonneville-la-Mallet, à proximité immédiate des équipements sportifs. C'est un pré entretenu, sans contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gonneville-la-Mallet qui souhaite encadrer la densification éventuelle du secteur.

Objectifs

- Encadrer la densification
- Accueillir de nouveaux habitants



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle structurant

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

9 089 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



- Périimètre de captage
Périimètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité



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

Réseaux

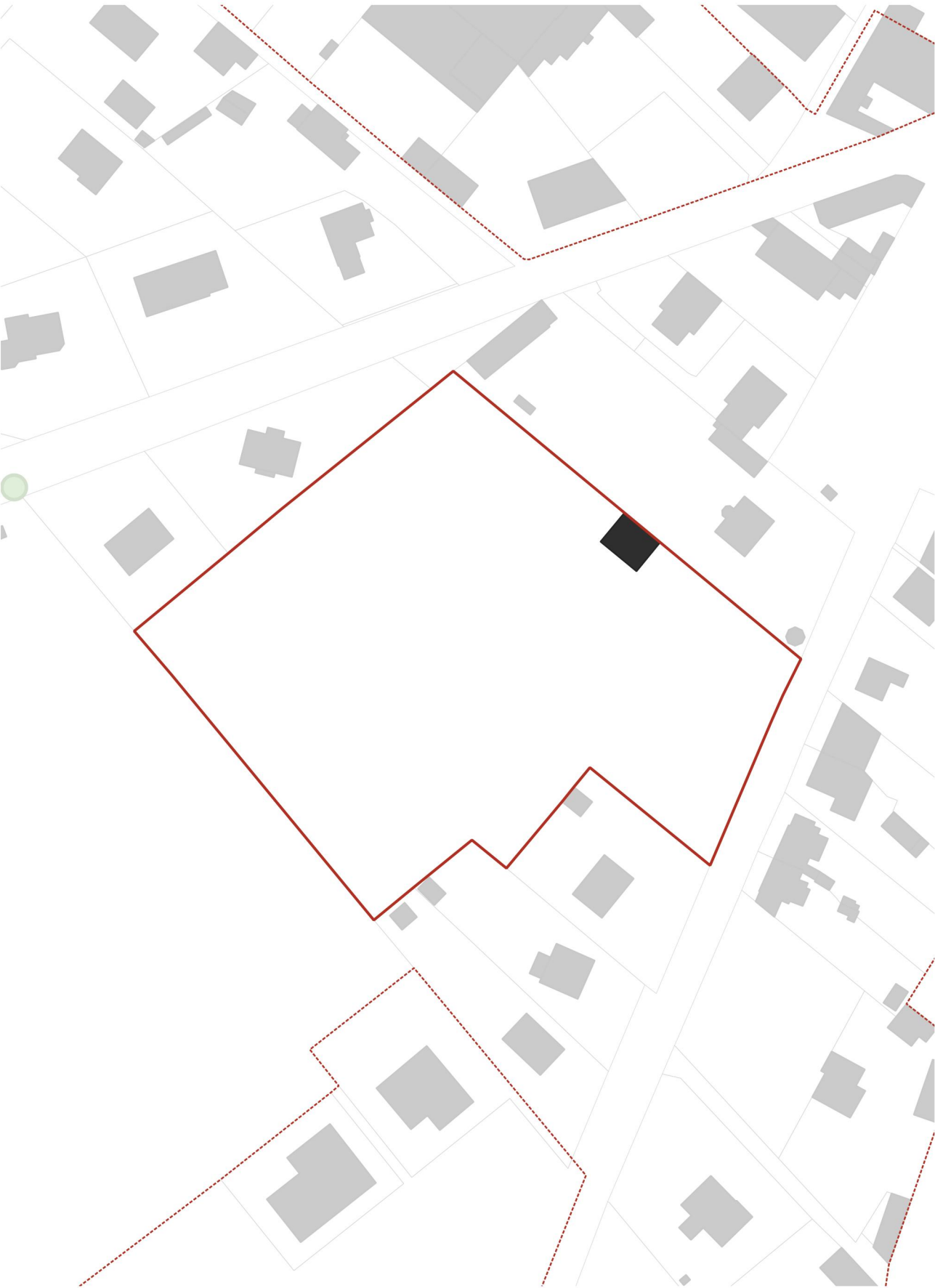


- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
STEP insuffisante

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 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 logements sera hiérarchisé et dépendant de la typologie bâtie :

- pour les logements individuels, la gabarit sera compris entre R+1 et R+1+C ;
- pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, le gabarit sera compris entre R+1+C et R+2 ;

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

L'accès existant rue du Stade sera maintenu et deux accès seront créés, le premier sur la rue du Stade et le second sur la rue Gaston Delahais. 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 Stade à la rue Gaston Delahais.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie créée, 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 voirie créée aux terrains de football situés au sud du secteur.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager planté sera aménagé en partie centrale de l'opération. Il pourra proposer des éléments de mobilier permettant des activités de jeux et/ou de détente.

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 d'habitat non spécifiée
- Espace paysager à créer

Desserte et organisation viaire

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

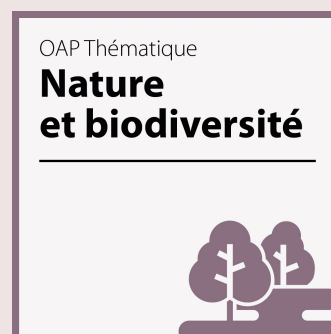
Dispositions applicables aux éléments reportés sur le règlement graphique

Dispositions applicables aux zones urbaines



- Dispositions applicables à la zone UC – p.111

► Intégrer les OAP thématiques



Parc des entrepreneurs

GON08



Gonneville-la-Mallet • Parc des entrepreneurs

Le secteur se situe à l'ouest du centre-bourg de Gonneville-la-Mallet, en continuité de la zone d'activité existante. Il se compose d'une parcelle agricole cultivée, en partie concernée par le PPRi de la Lézarde (ruissellement). C'est un secteur à enjeux pour la commune de Gonneville-la-Mallet qui souhaite permettre le développement de l'activité économique.

Objectifs

- Développer les activités économiques



Contexte et enjeux

Rang armature Pôle structurant Type enveloppe Centre-bourg	Surface 27 292 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

- Risque d'inondation

PPRI

Ruissellement

Zone vert clair



Biodiversité

- Trame verte et bleue

Corridor écologique



- Alignement boisé - L151-23 CU

Alignement boisé à créer



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

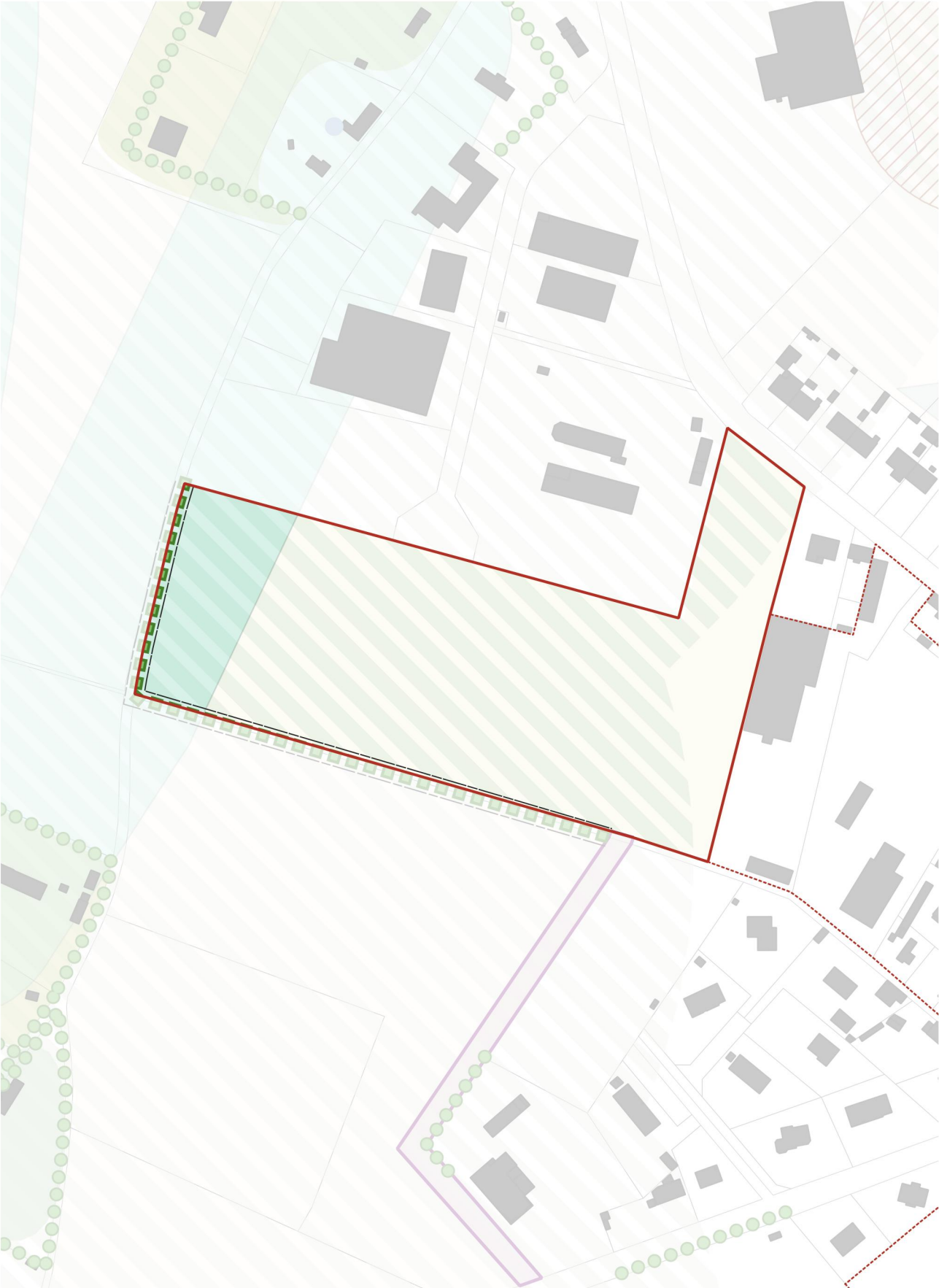
- Réseau d'assainissement

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 économique, susceptible d'accueillir des activités de services et/ou industrielles.

Forme urbaine et organisation spatiale

Afin de valoriser le foncier disponible, les activités économiques situées à l'ouest du secteur s'implanteront au plus près de la voirie créée 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.

La mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée dans l'ensemble de l'opération.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant rue des Entrepreneurs 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 compatible avec le trafic poids lourd, satisfaisant aux caractéristiques techniques demandées par le service voirie de la collectivité compétente en prévision de sa rétrocession et terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules. Elle pourra être complétée d'une voirie reliant la place de retournement à l'emplacement réservé existant au sud du secteur. À défaut d'une réalisation immédiate, le projet réservera les emprises nécessaires pour un raccordement futur.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la voirie créée au chemin du Cimetière.

Insertion paysagère et environnement

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 prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



--- Périmètre de l'OAP

Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation économique
- Secteur à vocation économique et d'équipement
- Principe d'alignement à respecter
- Recul à respecter (alignement boisé)

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
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- Alignement boisé 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**

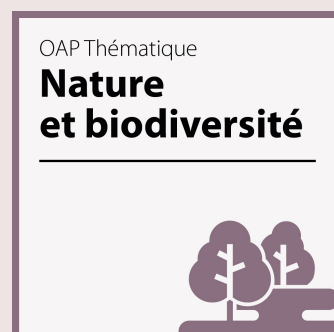
Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

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

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Dispositions applicables à la zone AUY – **p.233**

► Intégrer les OAP thématiques



► Annexes à consulter

Risque inondation



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

