

La Cerlangue

3 secteurs d'OAP

LC01 Parc de la Mairie

LC02 Friche du bourg

LC03 Clos de Saint-Romain



Parc de la Mairie

LC01



La Cerlangue • Parc de la Mairie

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de la Cerlangue, à proximité immédiate de la mairie et de l'église Saint-Léonard, classée au titre des monuments historiques. Il comprend une parcelle enherbée ainsi qu'une construction en mauvais état vouée à être démolie. C'est un secteur à enjeux pour la commune de la Cerlangue qui souhaite développer l'offre résidentielle en centre-bourg tout en diversifiant les typologies des logements.

Objectifs

- Proposer un projet urbain pour le centre-bourg
- Diversifier les typologies de logements



Contexte et enjeux

Rang armature

Commune rurale

Type enveloppe

Village

Surface

3 191 m²

Occupation actuelle

1 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



- **Risque d'effondrement**

Cavités souterraines



Biodiversité



- **Parc Naturel Régional**

- **Alignement boisé - L151-23 CU**

Alignement boisé à préserver



Eau

Paysage et patrimoine



- **Abords de monuments historiques**

1 monument concerné

Loi littoral

Agriculture



- **Parcelles agricoles**

déclarées au Registre parcellaire graphique 2022



Mobilité

Réseaux



- **Réseau d'eau potable**

Extension ~ 30 m

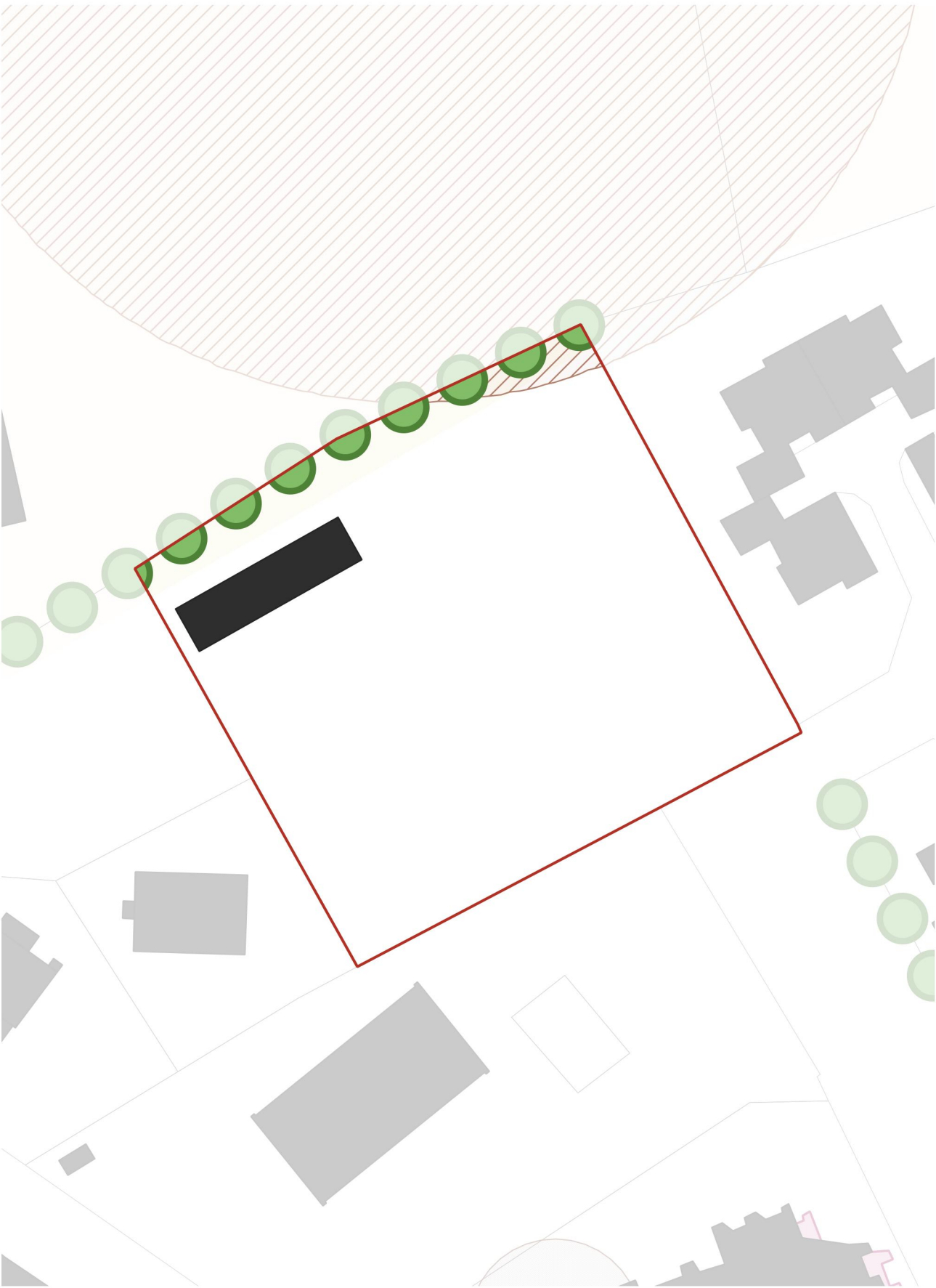
- **Réseau d'assainissement**

Extension ~ 70 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 résidentielle présentant une densité nette minimale moyenne de 30 logements / ha, soit une douzaine de logements.

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

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements sera compris entre R+1 et R+2+C.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé sur le Clos Vallois. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

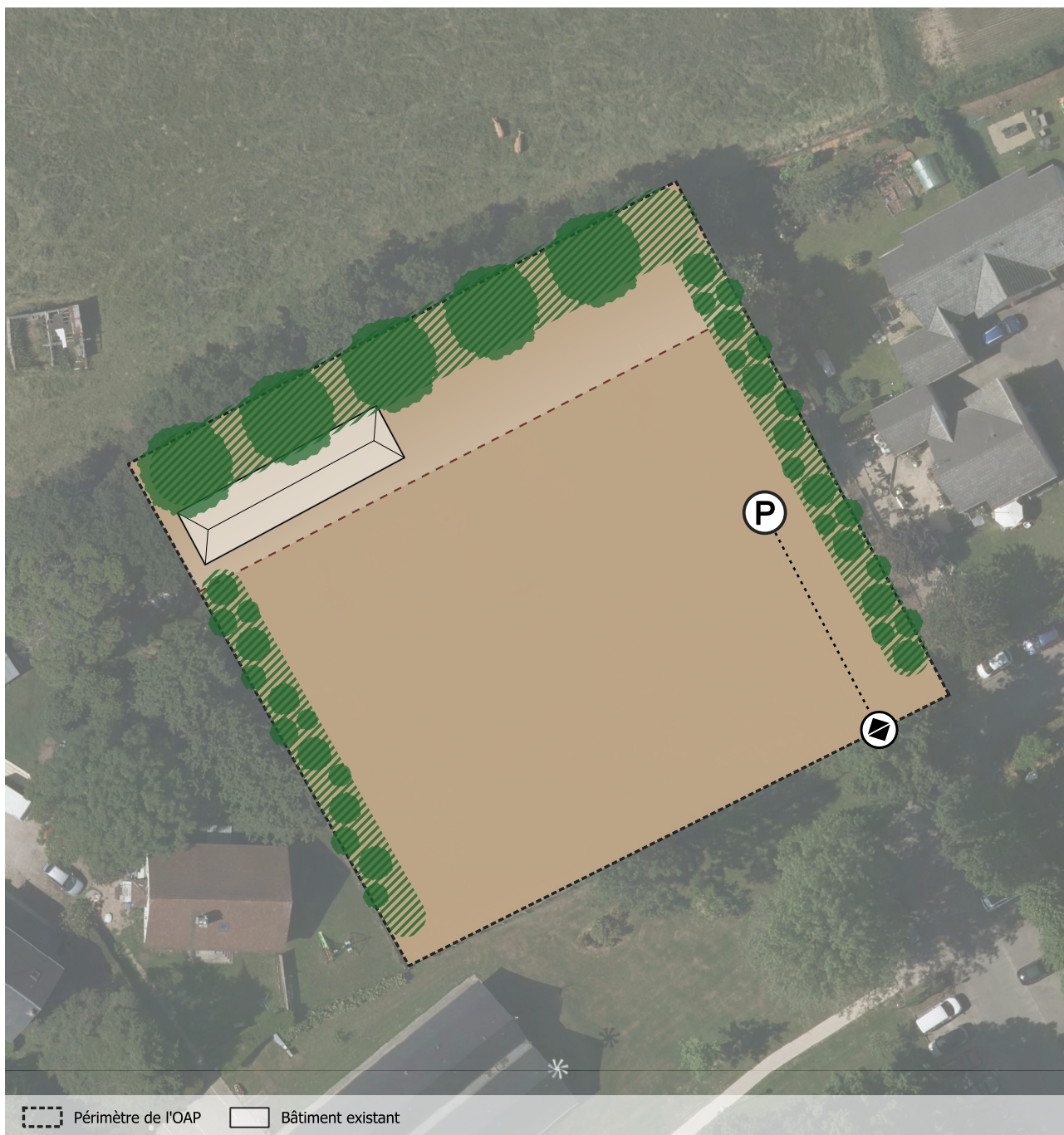
Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis l'accès créé, sera proposé en partie est de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des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

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. 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 collectif
- 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

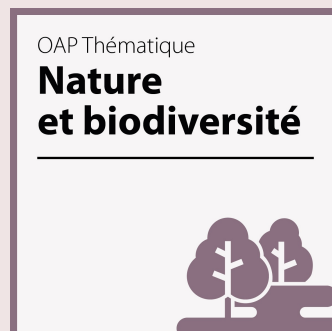
Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

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

Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UC – p.111

► Intégrer les OAP thématiques



Friche du bourg

LC02



La Cerlangue • Friche du bourg

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de la Cerlangue, à proximité immédiate de la mairie et de l'église Saint-Léonard, classée au titre des monuments historiques. C'est un ancien garage agricole en friche qui ne présente pas de contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de la Cerlangue qui souhaite résorber la friche en proposant une opération de renouvellement.

Objectifs

- Résorber la friche
- Favoriser la production de typologies bâties diversifiées



Contexte et enjeux

Rang armature

Commune rurale

Type enveloppe

Village

Surface

1 142 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



- Parc Naturel Régional

Eau

Paysage et patrimoine



- Abords de monuments historiques
1 monument concerné

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

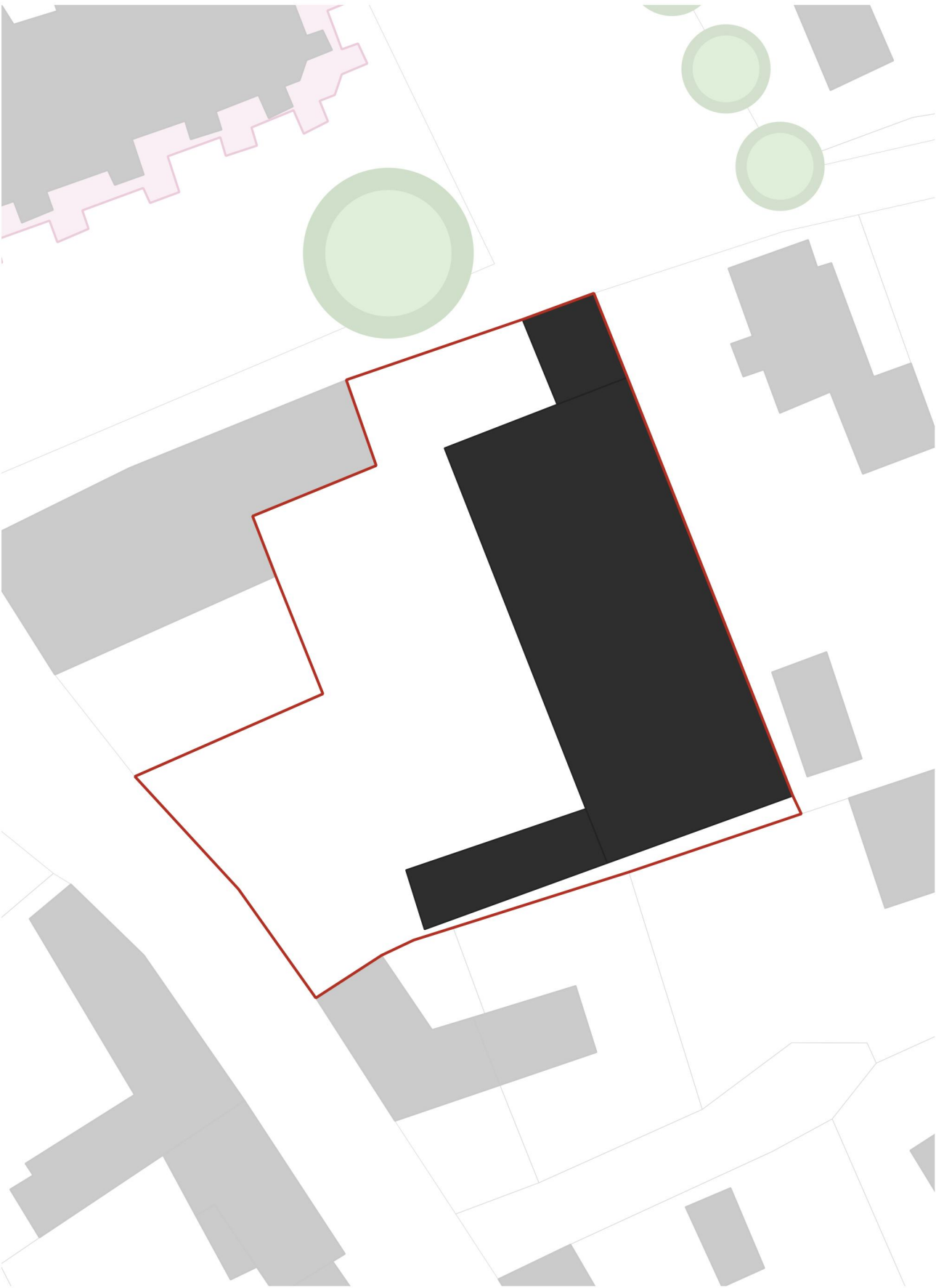


- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

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 50 logements / ha, soit 5 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 logements présentera une cohérence avec les gabarits existants du centre-bourg et sera compris entre R+1+C et R+2.

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les logements s'implanteront au plus près de la route de Tancarville et du chemin des Amoureux 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

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

Version graphique



 Périmètre de l'OAP

Forme urbaine et organisation spatiale

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

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.

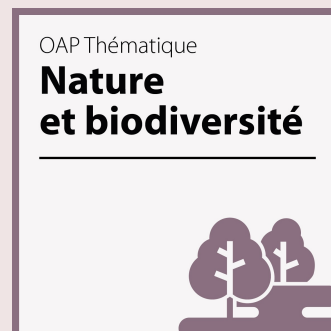
Dispositions applicables aux éléments reportés sur le règlement graphique

Dispositions applicables aux zones urbaines



- Dispositions applicables à la zone UC – p.111

► Intégrer les OAP thématiques



Clos de Saint-Romain

LC03



La Cerlangue • Clos de Saint-Romain

Le secteur se situe à l'ouest du centre-bourg de la Cerlangue, entre la route de Saint-Romain et le chemin des Écoliers. Il s'agit d'un pré qui ne présente pas de contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de la Cerlangue qui souhaite accueillir de nouveaux habitants tout en diversifiant le parc de logement communal.

Objectifs

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



Contexte et enjeux

Rang armature

Commune rurale

Type enveloppe

Village

Surface

12 259 m²

Occupation actuelle

0 logement*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

0 local d'activité*

Occupation actuelle

2 propriétaires

0 % de foncier public *

Personne physique (2)

Risques et nuisances

Biodiversité



- Parc Naturel Régional
- Alignement boisé - L151-23 CU
Alignement boisé à préserver
Alignement boisé à créer



Eau

Paysage et patrimoine



- Abords de monuments historiques
1 monument concerné
- Clos-masure
Intérêt



Loi littoral

Agriculture



- Parcelles agricoles
déclarées au Registre parcellaire
graphique 2022



Mobilité

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 12 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 des constructions existantes du centre-bourg et sera compris entre R+C et R+1.

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

Deux accès seront créés, le premier sur la route de Saint-Romain et le second sur la rue des Pépinières. 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 Saint-Romain à la rue des Pépinières. Elle sera complétée par une voirie secondaire, traitée sous forme d'une zone de rencontre à sens unique donnant la priorité aux modes actifs qui proposera à son extrémité un espace permettant le retournement des véhicules.

Au moins un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie à double sens, sera proposé en partie ouest de l'opération. Cet espace (ou ces espaces) présentera (ou 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.

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

Au sud, un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la place de retournement au chemin des Écoliers. Ce dernier pourra être élargi sur l'emprise de l'opération pour garantir une largeur satisfaisante au croisement des piétons et cyclistes.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé le long de la voirie traitée comme zone de rencontre. Il sera suffisamment large pour accueillir une noue paysagère plantée.

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'ouest seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. Au nord, 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 préserver les conditions d'ensoleillement des jardins et de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Espace paysager à créer
- Orientation préférentielle des façades principales
- 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
- Placette à aménager
- Point de collecte à prévoir

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Alignement boisé à préserver
- 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 - L151-19 CU

4.3 – Prescriptions associées aux clos-masures – p.52

Clos-masure(s)
LC07 - Intérêt

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 UE – p.135

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Dispositions applicables à la zone AUD – p.210

► Intégrer les OAP thématiques

