

La Remuée

1 secteur d'OAP

LR01 Lotissement communal



Lotissement communal

LR01



La Remuée • Lotissement communal

Le secteur se situe à l'est du centre-bourg de la Remuée, en second rideau de la RD 81. Il se compose de deux parcelles enherbées dont la partie est est concernée par un risque d'effondrement (parcelle napoléonienne). C'est un secteur à enjeux pour la commune de la Remuée 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

Centre-bourg

Surface

9 247 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



- **Risque d'effondrement**

Cavités souterraines



Biodiversité



- **Alignement boisé - L151-23 CU**

Alignement boisé à créer



Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux



- **Réseau d'eau potable**

Desserte projetée au schéma d'assainissement

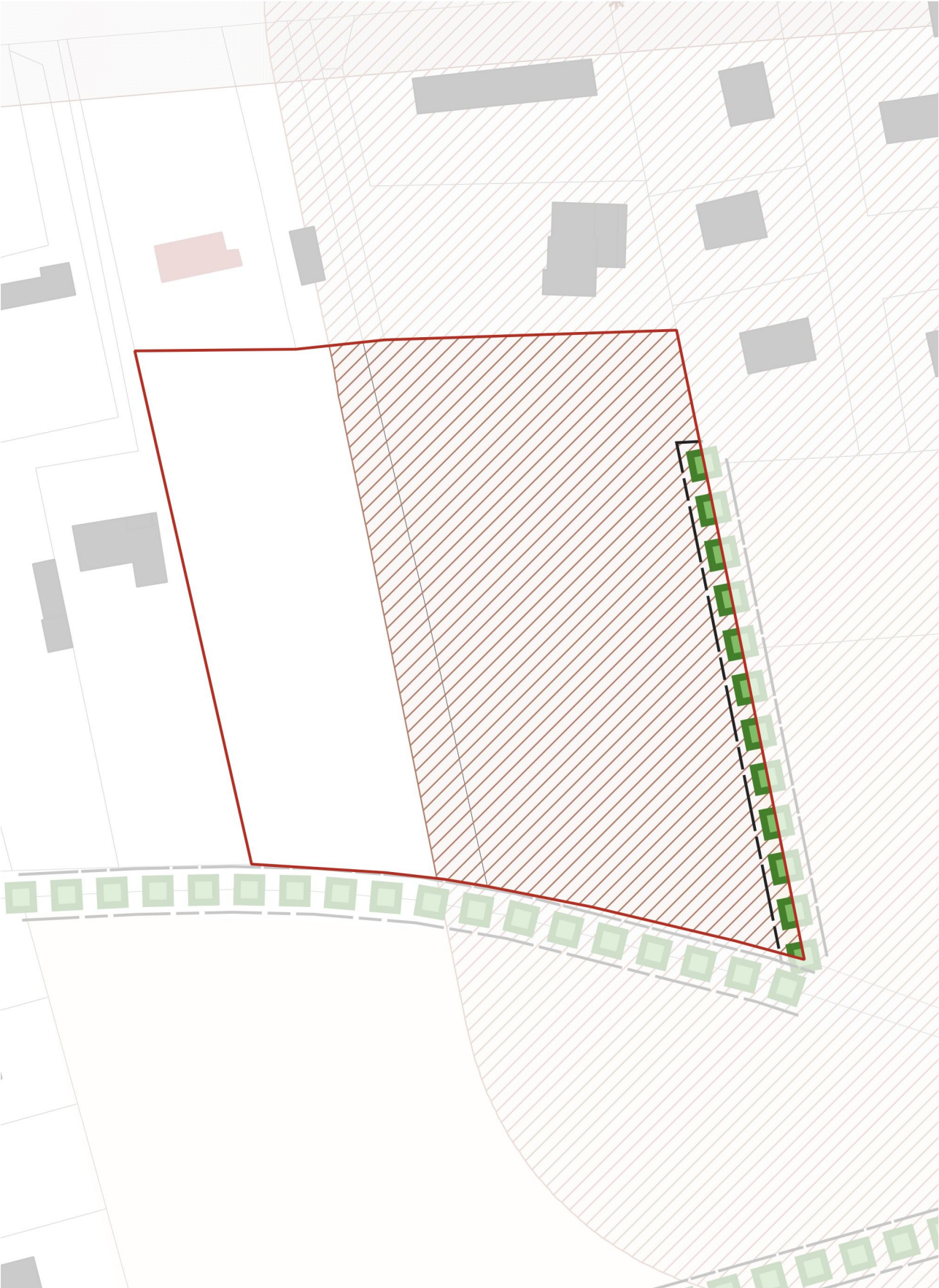
- **Réseau d'assainissement**

Desserte projetée au schéma 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 à l'est ;
- un secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs à l'ouest.

Le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 20 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 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.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants rue des Châtaigniers et sente des Lys 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 reliera la rue des Châtaigniers à la sente des Lys.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie centrale, sera proposé en partie centrale de l'opération, 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.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager planté sera aménagé au sud de l'opération. Il accueillera un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non cloturé afin de s'intégrer dans le paysage de l'opération.

La gestion des eaux pluviales se fera au moyen d'une noue paysagère parallèle à la voirie centrale et débouchant dans l'espace paysager aménagé en partie sud 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.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole à l'est et 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 ces alignements 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 individuel
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Espace paysager à créer
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- ↻ Accès à conserver
- P Voie à créer (zone de rencontre)
- P Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

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

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 AUD – p.210

► Intégrer les OAP thématiques

