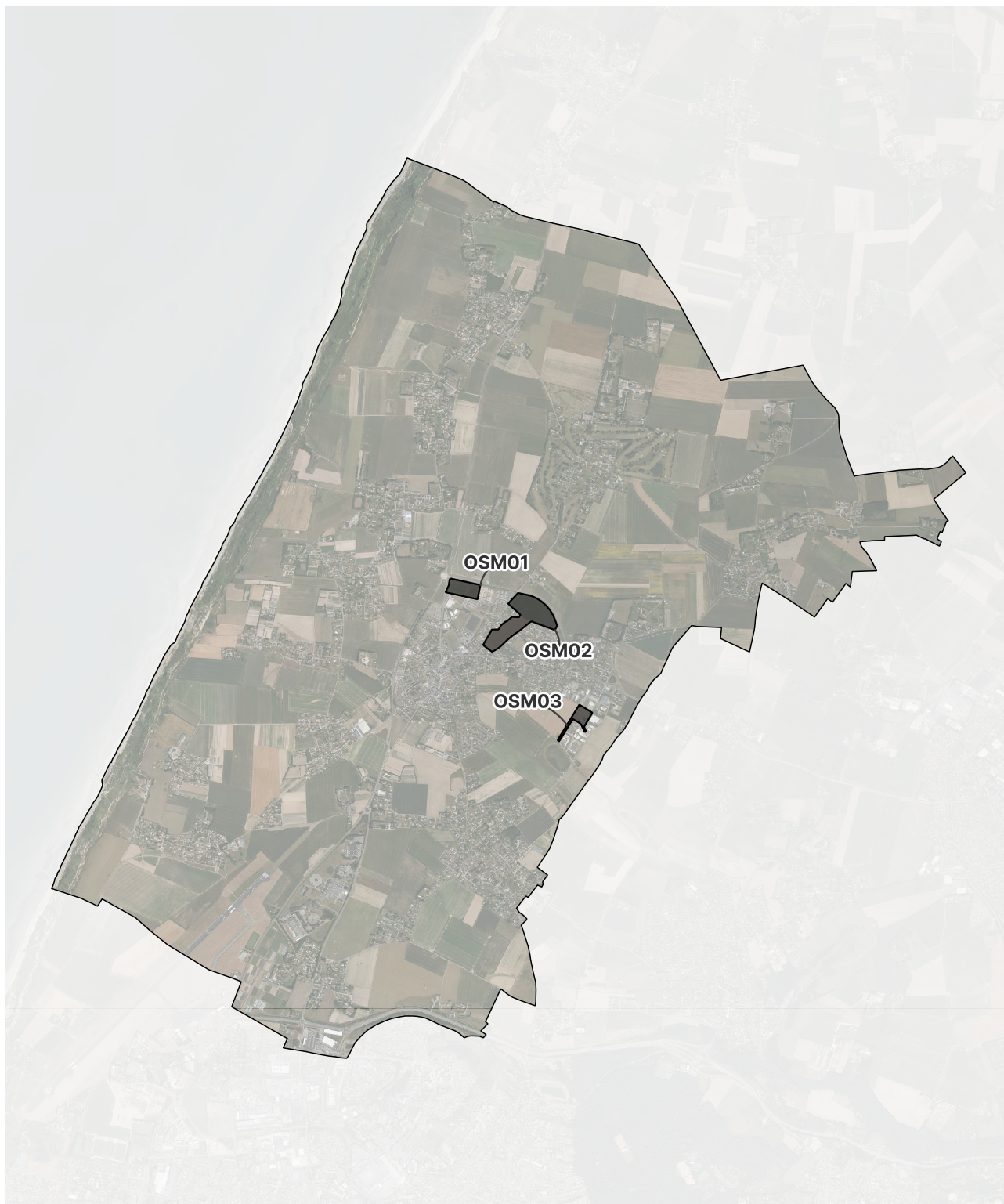


Octeville-sur-Mer

4 secteurs d'OAP

LH21 Entrée nord
OSM01 L'Estran

OSM02 La Prairie
OSM03 ZAE des Hautes Vallées



L'Estran

OSM01



Octeville-sur-Mer • L'Estran

Le secteur se situe en partie nord du centre-bourg d'Octeville-sur-Mer, à proximité de la RD 31 et en face du pôle d'équipement communal. Il se compose de trois parcelles agricoles cultivées qui ne présentent aucune de contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Octeville-sur-Mer qui souhaite développer son pôle d'équipement communal.

Objectifs

- Développer les équipements communaux



Contexte et enjeux

Rang armature Pôle structurant Type enveloppe -	Surface 24 786 m² Occupation actuelle 0 logement* Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus 0 local d'activité*	Occupation actuelle 2 propriétaires 66 % de foncier public * Commune (1) Promoteur (1)
---	--	--

Risques et nuisances

- **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
- Réseau d'assainissement
Extension ~ 30 m + Sous réserve d'une pompe de relevage

Emplacement réservé

- **1 emplacement réservé** 
OSM 11 - Voie publique



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 d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et/ou restauration, susceptible d'accueillir des équipements culturels, une chaufferie, des professions libérales et des activités de restauration.

Desserte et organisation viaire

Deux accès seront créés rue Michel Morin. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

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 les infrastructures routières à l'ouest seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. 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 ces alignements 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 et d'équipement
-  Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

-  Accès à créer

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

Emplacements réservés

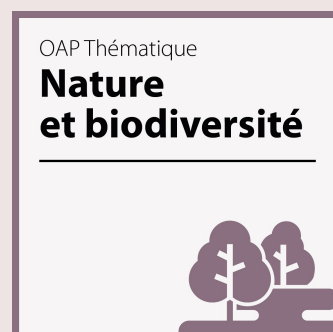
8.1 – Emplacements réservés pour ouvrage public, voie publique, espace vert et continuité écologique – p.61

Emplacement(s) réservé(s)
OSM12 - Voie publique

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Dispositions applicables à la zone AUG – p.221

► Intégrer les OAP thématiques



La Prairie

OSM02



Octeville-sur-Mer • La Prairie

Le secteur se situe au nord-est du centre-bourg d'Octeville-sur-Mer, entre la RD 31 et deux lotissements pavillonnaires. Il se compose de terrains agricoles comprenant une prairie régulièrement fauchée au sud et un terrain cultivé au nord. C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Octeville-sur-Mer qui souhaite développer un projet urbain d'ensemble susceptible d'accueillir de nouveaux habitants.

Objectifs

- Accueillir de nouveaux habitants
- Proposer de nouvelles typologies de logements
- Réduire le déficit communal en logements sociaux



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle structurant

Type enveloppe

Village

Surface

88 334 m²

Occupation actuelle

0 logement*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

0 local d'activité*

Occupation actuelle

0 % de foncier public *

Personne physique (4)

Risques et nuisances

Biodiversité



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



Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture



- **Parcelles agricoles**
déclarées au Registre parcellaire
graphique 2022



Mobilité

Réseaux

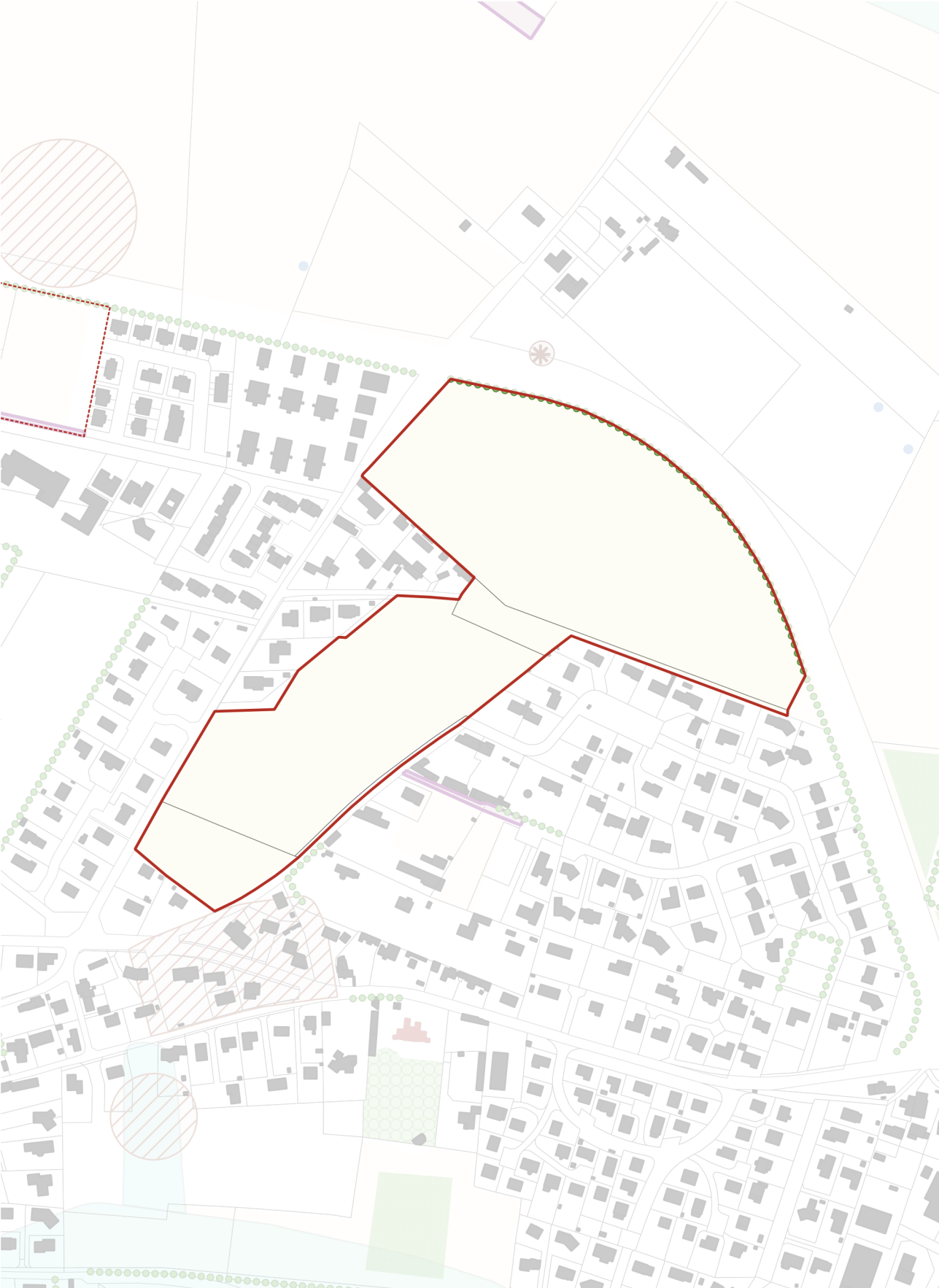


- **Réseau d'eau potable**
Servitude
- **Réseau d'assainissement**

Emplacement réservé



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



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

La vocation du site de la Prairie est l'accueil de nouveaux logements sur parcelles privées. Ces parcelles seront desservies à partir du chemin de Saint-Supplix et du chemin de la Prairie. La densité brute souhaitée sera de l'ordre de 30 à 40 logements par hectare, soit un total de 300 à 330 logements sur l'ensemble de l'opération. Le projet s'inscrit dans un objectif de mixité sociale avec une part de logements sociaux fixée à 50 % du nombre total de logements créés. Il est souhaité que les logements construits au sud du site soient favorables à l'accueil des aînés.

Mixité sociale et fonctionnelle

Prescription

La programmation en logement social devra atteindre un minimum de 50 % du nombre total de logements créés.

Recommandations

Le projet proposera des logements en accession/location privée et sociale.

Les logements présenteront une des typologies diversifiées, du T2 au T4. La programmation devra être évaluée en fonction de l'état de la demande et des programmations des dernières opérations réalisées dans la commune et dans l'environnement proche du projet. L'ensemble des programmes doit concourir à offrir une diversité de typologie répondant aux besoins communaux. Le projet global veillera à favoriser l'implantation de logements adapté aux aînés.

Espaces publics

Prescriptions

Le projet prévoira la création d'espaces publics.

L'aménagement d'ensemble permettra de mettre en relation le projet avec les entités urbaines existantes.

Recommandations

Les espaces publics seront variés et conçus de façon différenciée pour permettre de nouveaux usages en

fonction des objectifs assignés, des publics et de leur rôle dans le fonctionnement du quartier.

Certains espaces seront spécialisés tandis que d'autres seront laissés à l'appropriation de chacun (petite enfance, jeunes, personnes âgées, etc.) ou bien à certains usages spécifiques (jeux, jardinage, mobilité, etc.).

Les transitions entre l'espace public et l'espace privé seront clarifiées au moyen de transitions qualitatives. On veillera notamment à marquer les limites de domanialité tout en favorisant des pratiques de sociabilité ou à susciter une gestion collective des cœurs d'îlots.

L'aménagement participera à assurer la sécurité des personnes et la sûreté urbaine via une bonne gestion des espaces (prévention situationnelle, gérer la tranquillité publique).

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Prescriptions

Le projet proposera des logements individuels, intermédiaires et de petits collectifs proposant des jardins au rez-de-chaussée et des balcons et/ou terrasses aux étages supérieurs. Les accès seront préférentiellement individualisés.

Recommandations

Les formes d'habitat compactes seront privilégiées :

- Pour les logements individuels en bande, on veillera à organiser le bâti par rapport à la voirie, assembler les logements pour ménager des espaces libres plantés et à garantir un fonctionnement bioclimatique des constructions ;
- Pour les logements individuels denses, on préférera une taille des parcelles comprise entre 200 et 600 m² ainsi qu'une organisation régulière pour gérer le soleil en façade et laisser la place à la végétation.

Les bâtiments situés le long de la RD31 joueront un rôle de bâtiment écran afin de protéger les constructions à l'intérieur du quartier des nuisances entraînées par le RD31 mais également pour offrir des logements confortables en respectant les normes acoustiques, en localisant les pièces à vivre côté quartier.

L'organisation des constructions proposera des transitions douces entre espaces publics et privés, vers de nouveaux frontages.

L'implantation des constructions se fera en lien avec la topographie.

Le projet d'ensemble organisera une transition progressive des hauteurs entre les bâtiments.

Qualité architecturale des constructions

Prescriptions

Une architecture qualitative et pérenne sera proposée sur le secteur, tant sur l'écriture des volumes et des façades que sur la qualité des matériaux employés.

Les volumétries et hauteurs des constructions seront adaptées au contexte, dans le respect des habitations existantes en périphérie.

Recommandations

L'écriture architecturale privilégiera une approche contemporaine, tout en étant identitaire des lieux et de leur histoire.

La hauteur des habitations individuelles sera limitée pour s'inclure de façon cohérente dans le tissu existant.

Hauteur des constructions

Prescriptions

Les constructions de type « R+C » (combles non aménageables) devront respecter une hauteur de 2,70 mètres à l'égout de toiture et de 6,00 mètres au faîtage.

Les constructions de type « R+C » (combles aménageables) devront respecter une hauteur de 3,90 mètres à l'égout de toiture et de 7,00 mètres au faîtage.

Les constructions de type « R+1+C » (combles non aménageables) devront respecter une hauteur de 6,00 mètres à l'égout de toiture et de 9,50 mètres au faîtage.

Les constructions de type « R+1+C » (combles aménageables) devront respecter une hauteur de 6,00 mètres à l'égout de toiture et de 10,00 mètres au faîtage.

Les constructions de type « R+2+C » (combles aménageables) devront respecter une hauteur de 10,00 mètres à l'égout de toiture et de 13,50 mètres au faîtage.

Les toitures terrasses devront respecter une hauteur maximale de 12,00 mètres à l'acrotère.

Qualité et confort des logements

Prescriptions

On privilégiera les logements traversants ou à double exposition.

Au moins une vue sur l'extérieur est demandée par pièce avec taux d'occupation supérieur à 10 %.

Les logements seront protégés du rayonnement solaire rasant à l'est et à l'ouest.

La proportion de surface de baie par rapport à la surface de plancher devra être au minimum de 25 %.

Les logements produiront 60 à 70 % des besoins en eau chaude par le solaire (ECS), soit environ 50 à 60 m² de capteurs solaires thermiques par bâtiment.

Les logements privilégieront l'exposition sud/sud-est/sud-ouest. Le nombre d'ouverture sur les façades sud sera maximisé tandis que celles sur les façades nord seront limitées pour minimiser la déperdition thermique des bâtiments.

La pollution lumineuse sera limitée au moyen d'éclairages adaptés en hauteur, intensités, direction des flux lumineux et périodes d'éclairage.

On privilégiera les stores extérieurs pour protéger les logements du rayonnement solaire.

Recommandations

Les façades ouest et sud-ouest seront protégées des vents dominants par des masques végétaux. On privilégiera les essences caduques pour ne pas contrarier les apports solaires passifs.

L'isolation des couvertures des constructions pourra être améliorée au moyen d'une lame d'air sous couverture plus importante (par exemple, 10 cm pour une pente de 30 %). Le dimensionnement de l'isolation devra être suffisant (par exemple, 30 cm de laine de bois) avec une bonne étanchéité à l'air. Enfin l'isolant devra être suffisamment dense (> 50 kg/m³), ce qui permettra un amortissement et un déphasage des flux de chaleur (ouate de cellulose, fibre de bois).

Les parois des constructions garantiront une très forte inertie des ouvrages. Les parois et planchers hauts seront lourds, soit un I > 64 Wh/m².K (brique mono-mur par exemple).

L'enveloppe présentera une surisolation (U de chaque paroi verticale < 0,20, notamment pour les parois orientées au nord). Elle utilisera également des casquettes, pergolas et autres stores extérieurs en façade sud et ouest afin de limiter le rayonnement solaire direct en période estivale. On valorisera également les solutions techniques pour le captage et la diffusion thermique telles que les doubles peaux, des murs trombes, des serres, etc. dans une réflexion double, d'apports de chaleur « gratuite » (solaire passif) et de rafraîchissement naturel (free-cooling).

Les apports solaires passifs seront favorisés dans les pièces de vie et les pièces fonctionnelles (garage, cuisine, etc.) seront utilisées comme espaces « tampon » en hiver.

Chaque bâtiment devra être conçu afin d'être ventilés de façon optimale par l'exploitation des vents moyens pour une ventilation naturelle et la mise en œuvre de dispositif de free-cooling pour tous les ouvrages et de sur-ventilation nocturne.

Qualité environnementale et prévention des risques

Prescriptions

L'aménagement des espaces paysagers sera varié (composition végétale, strates, haies, jardins collectifs, noues, places arborées, etc.).

La gestion des eaux pluviales sera réalisée par un réseau de noues et de fossés végétalisés qui joueront un rôle de collecte et de transfert des eaux pluviales, participeront au stockage, à la réduction du volume d'eau par infiltration et évapotranspiration, à l'épuration des eaux d'écoulement et à l'intégration de l'eau dans le paysage du quartier. Ces noues seront végétalisées.

Les eaux de toitures seront récupérées par des cuves (enterrées ou intégrées au bâti).

Les limites de domanialité seront marquées par des haies plantée, y compris sur le domaine public.

Sur l'ensemble du secteur, l'intégralité des plantations devra être réalisée à l'aide d'essences locales. Les espèces exotiques envahissantes sont interdites. On privilégiera autant que possible les surfaces non imperméabilisées.

Recommandations

Des nichoirs, idéalement placés sur certains arbres du futur quartier pourront permettre d'accueillir l'avifaune locale.

Le choix et la disposition des végétaux pour les noues se feront en fonction de la durée et de la fréquence des inondations.

- Pour les noues secondaires, on choisira un enherbement par des graminées (fétuque rouge, agrostis, pâturin, etc.), un couvre-sol fleuris sur talus (pervenche, géranium, etc.) et des buissons en haut de talus (Épine-vinette, groseillier, spirée, etc.) ;

- Pour les noues primaires avec seuil, on choisira un enherbement par des graminées (fétuque rouge, agrostis, pâturin, ray-grass) du fond de fossé entre les seuils, des hélophytes au niveau des seuils (roseau commun, baldingère, massette, etc.) et des arbustes et arbres en haut de talus.

Il conviendra de réaliser des noues nécessitant un entretien minimum et de s'assurer de la facilité de gestion de ces espaces par la commune.

La pression de l'eau sera limitée à 3 bars. Sa température sera adaptée au mieux par rapport aux besoins (70° C maximum pour l'eau de vaisselle et de bain).

On installera du matériel hydre-économe (robinet avec aérateurs/mousseurs, douchette, chasse d'eau double débit, etc.) dans les logements pour un fonctionnement plus économe.

Les compteurs individuels seront de classe C avec affichage de la consommation et télé ou radio relevé dans le but de favoriser la transparence de la consommation.

On favorisera la plantation de haies aux essences variées en limite des jardins privatifs. La physionomie de la haie et les végétaux seront choisis en fonction de l'effet recherché (haies « brise-vue » entre les jardins privatifs par exemple).

Les haies basses dominées mixtes seront composées de pruneliers, rosier des chiens, charmillie, hêtre commun, aubépine, noisetier, cornouiller. Les haies basses co-plantées seront composées par des arbres de haut jet (chêne pédonculé, charme, merisier, orme champêtre, etc.).

Dans les parcelles privatives, on privilégiera la plantation d'arbres au développement limité comme des arbres fruitiers (pommiers, pruniers, etc.), de l'amélanchier vulgaire ou de l'érable champêtre.

On privilégiera des sols capables d'infiltrer l'eau avec des revêtements de coefficient de ruissellement faible :

- Pour les parkings, on privilégiera un revêtement avec un coefficient de ruissellement maximal de 0,7 (stabilisé, pavés autobloquants, graviers, etc.) ;

- Pour les voies tertiaires (profils 2 et 3) circulant à l'intérieur des îlots d'habitats, on privilégiera des revêtements perméables (grave ou pavage).

L'eau collectée sera réutilisée sur place pour l'arrosage des jardins et des espaces verts (citernes de stockage des eaux de toiture) et le nettoyage des espaces collectifs.

Collecte des déchets

Prescriptions

Pour l'habitat collectif, des loges seront aménagées (espaces clos et sec) à l'interface domaine public/ domaine privé. Elles comporteront au moins deux bacs (tri sélectif et ordures ménagères).

Recommandations

On facilitera le tri dans chaque logement en les équipant d'un espace de tri, pour entreposer les différents déchets (verre, emballage, organique, etc.) avant l'apport volontaire.

Pour les secteurs d'habitat individuel ou semi-individuels, on implantera des conteneurs de collecte en entrée de parcelle (accolés aux îlots de stationnement par exemple) dans le but de garantir un accès facilité aux camions de ramassage tout en interdisant leur circulation à l'intérieur des îlots.

Chantier vert

Prescriptions

Les Chantiers Verts ont pour but principal de gérer les nuisances environnementales engendrées par les différentes activités liées au chantier et aux matériaux de déconstruction. L'objectif est de trouver des solutions tant techniques qu'organisationnelles afin de limiter l'impact environnemental du chantier.

Pour un chantier de construction, réduire les nuisances environnementales répond à deux objectifs, selon deux échelles :

- Celle du chantier et de sa proximité. Il s'agit alors des nuisances ressenties par les usagers, extérieurs ou intérieurs au chantier (personnel du chantier, les riverains, les occupants dans le cas de réhabilitation, les usagers de la voie publique, etc.). Ces nuisances sont par exemple le bruit, les salissures, la circulation, les stationnements, etc. ;
- Celle de l'atteinte à l'environnement et à la population en général. L'objet est alors de préserver les ressources naturelles. Cet objectif revêt une importance particulière en termes de déchets produits et de pollutions induites.

On mettra en place des systèmes de rétention, récupération et collecte des matériaux et produits du chantier, avec une élimination des produits dangereux conforme aux réglementations en vigueur.

Les eaux de lavage des centrales à béton seront récupérées dans un bac de décantation.

Les huiles de décoffrage seront récupérées dans un bac étanche à l'abri des intempéries pour éviter tout risque de fuite et les orienter vers un récupérateur agréé.

Les différentes nuisances du chantier seront limitées.

On gèrera les déchets inhérents au chantier en évitant leur production et en optimisant leur élimination avec pour objectif de les recycler et les valoriser au maximum dans des filières d'élimination distinctes (DI, DIB, DIS).

Les travailleurs seront sensibilisés et un travail de communication sera entrepris avec les habitants en fonction des différentes phases du projet :

- Avant le chantier, plusieurs réunions publiques ouvertes aux riverains pourront avoir lieu dans le but de connaître leurs craintes et souhaits vis-à-vis du chantier à venir, de les informer sur le chantier (nature, durée, nuisances probables et leur fréquence, etc.) ainsi que sur la volonté des entreprises de réduire les nuisances. Ces réunions permettront de recueillir leur perception du quartier, de leur habitat et des nuisances préexistantes avant le démarrage du chantier (bruit, circulation, sentiment d'insécurité, etc.), d'identifier les points sensibles des bâtiments (absence de climatisation nécessitant l'ouverture des fenêtres l'été, isolation phonique médiocre, façades récemment ravalées, etc.) et de connaître leurs expériences en matière de voisinage de chantier et ce qu'ils en retiennent ;
- Pendant le chantier, une réunion publique d'information sera proposée lors du démarrage du chantier, précisant les actions engagées pour réduire les nuisances. En outre, une campagne de communication sera menée pour que la population soit maintenue informée de l'évolution des travaux de façon continue. Plusieurs supports pourront être utilisés, comme des panneaux à proximité des chantiers avec horaires de travail, des plannings prévisionnels des niveaux sonores et des déplacements particulièrement gênants (ex : arrivée de gros engins de chantier). Les supports numériques de type « PanneauPocket » ou équivalent sont à privilégier.

Recommandations

On distingue trois types de cibles pour la mise en œuvre d'actions de gestion et de réduction des nuisances environnementales :

- Les flux entrants du chantier, c'est à dire les engins et matériels utilisés sur le chantier, les matériaux et produits mis en œuvre, etc. ;
- Le chantier lui-même : techniques employées, gestion des déchets, etc.
- Les flux sortants du chantier, c'est à dire les déchets évacués, les nuisances générées vis-à-vis des riverains, etc.

La consommation des huiles de décoffrage sera réduite au strict minimum (le prix peu élevé de l'huile et le manque d'informations se traduit souvent par des consommations largement supérieures aux besoins). On informera les travailleurs sur les règles d'utilisation des huiles de décoffrage (rédaction d'un « aide-mémoire » de l'utilisateur par exemple). Les pulvérisateurs seront entretenus et du matériel spécifique (tuyaux et buses de rechange pour un fonctionnement optimal du matériel et une consommation minimisée d'huile) seront mis à disposition. On privilégiera des systèmes coffrant sans huile lorsque cela est possible. À défaut, on utilisera des huiles moins nocives (huiles à base végétale présentant un pourcentage de biodégradabilité de leur partie non volatile relativement élevé).

Les nuisances sonores seront réduites. On remplacera les engins et matériels pneumatiques par leurs équivalents électriques (marteaux-piqueurs) afin de supprimer le compresseur à moteur thermique, source de bruit continue et importante. Les engins (pelles, chargeurs, bulldozers, etc.) seront insonorisés (un marteau-piqueur insonorisé émet par exemple 100 dB(A) au lieu de 130 dB(A)). Si la place disponible sur le chantier le permet, il est recommandé de doubler les engins et matériels pour réduire d'autant les durées d'émission, en n'augmentant le niveau sonore que de 3 dB(A). On pourra également prévoir des places de retournement, de façon que les engins puissent opérer un demi-tour au lieu de reculer (cela évite le bruit du klaxon de recul). Enfin, on pourra imposer le port de protections auditives aux travailleurs.

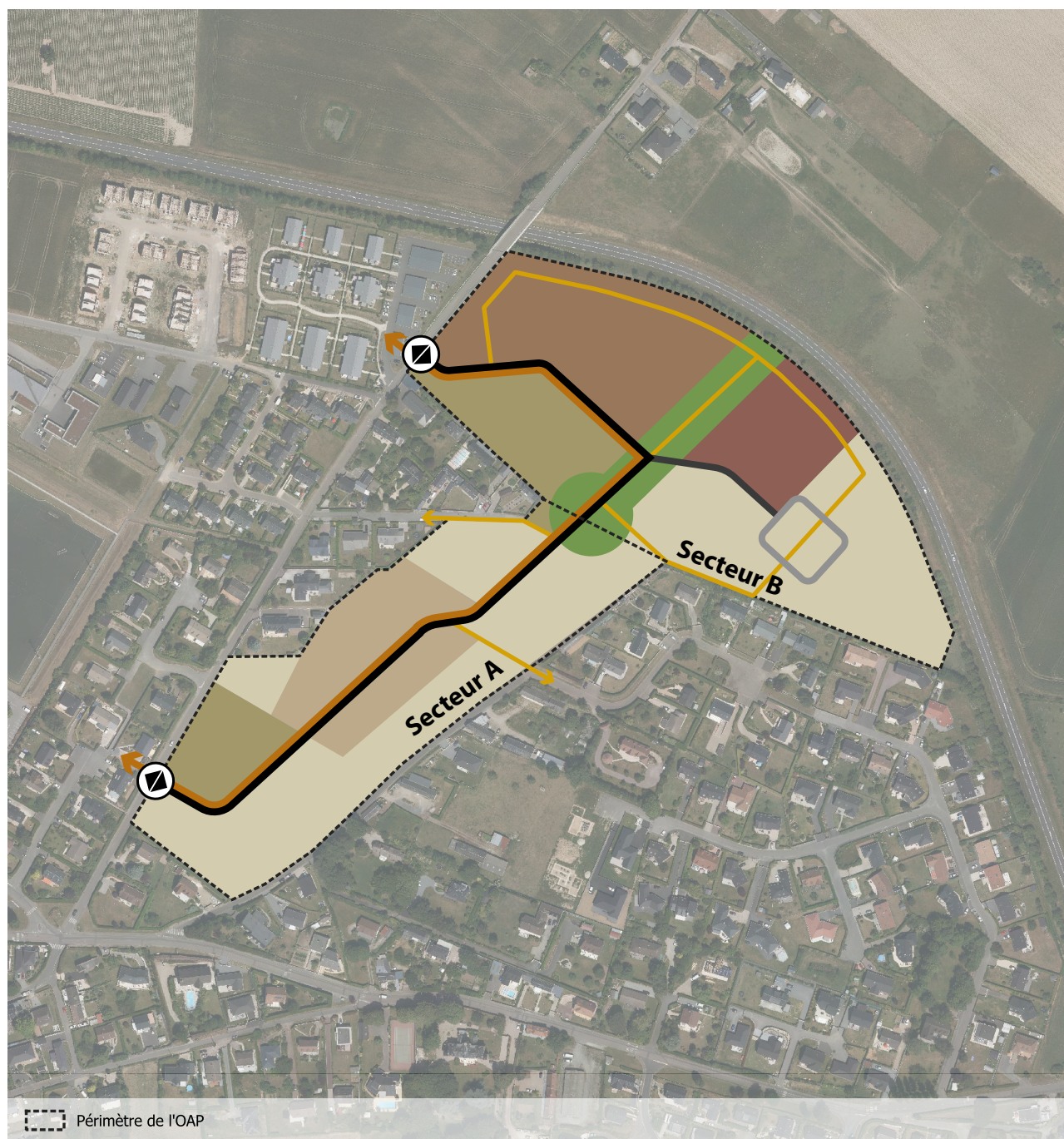
Les circulations seront organisées afin de limiter les problèmes d'encombrement et de sécurité associés, de bruit et de poussière. En phase terrassement, diminuer les rotations pour l'évacuation des déblais et l'apport de remblais. Les déblais peuvent être stockés sur un terrain limitrophe, la moitié restant sur ce terrain pour son remblai et l'autre moitié étant utilisée ultérieurement en remblai sur le chantier. En phase gros œuvre, on privilégiera des livraisons de

matériaux en grande quantité, par semi-remorques pour limiter les rotations. Cela nécessite toutefois de prendre les dispositions nécessaires pour éviter les vols et autres dégradations. Les accès au site seront pensés de manière à réduire le nombre de personnes impactées.

Pour les salissures et poussières, on installera une rampe propre en sortie de chantier lors de la phase terrassement pour le décrottage des roues des camions avant leur accès sur la voie publique. On limitera au strict nécessaire les sorties de camions les jours de pluie et on nettoiera manuellement ou mécaniquement les voies publiques aux abords des points d'accès au site. Lors du remplissage des silos à ciment, on installera un dépoussiéreur (matériel industriel standard) pour limiter la poussière émise.

Les entreprises devront réserver une demi-journée de formation (sur le triage des déchets notamment) pour leurs employés si ce n'est déjà fait. Dans le cas contraire, l'entreprise apportera la preuve de sa compétence en présentant ses qualifications professionnelles, les attestations de formation de son personnel dans le domaine du tri et de l'élimination des déchets.

Version graphique



--- Périmètre de l'OAP

- Secteur à vocation d'habitat individuel
Hauteur maximale R+C
- Secteur à vocation d'habitat individuel
denses de type maisons mitoyennes
Hauteur maximale R+1+C
- Secteur à vocation d'habitat collectif
Hauteur maximale R+1+C
- Secteur à vocation d'habitat collectif
Hauteur maximale R+2
- Secteur à vocation d'habitat collectif
Hauteur maximale R+2+C



Accès à créer



Voie structurante à double sens
Zone 30



Voie secondaire à double sens
Zone 30



Voie tertiaire de desserte de maisons
à sens unique - Zone 20



Voie structurante pour les mobilités
douces piétons et cycles



Cheminement à l'attention majoritaire
des piétons



Espace partagé à l'échelle
du quartier

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**

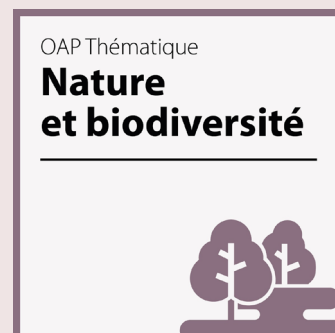
Mixité sociale et fonctionnelle

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



ZAE des Hautes Vallées

OSM03



Octeville-sur-Mer • ZAE des Hautes Vallées

Le secteur se situe à l'est du centre-bourg d'Octeville-sur-Mer, dans la zone d'activités des Hautes Vallées. Il se compose d'une parcelle agricole cultivée qui ne présente aucune contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune d'Octeville-sur-Mer qui souhaite permettre le développement de l'activité économique.

Objectifs

- Développer les activités économiques



Contexte et enjeux

Rang armature Pôle structurant Type enveloppe Village	Surface 16 506 m² Occupation actuelle 0 logement* Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus 0 local d'activité*	Occupation actuelle 3 propriétaires 10 % de foncier public * Commune (1) Personne physique (1) Société civile à vocation immobilière (1)
---	--	--

Risques et nuisances
- Risque d'inondation PPRI Ruissellement Zone vert clair - Risque d'érosion
Biodiversité
Eau
Paysage et patrimoine
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 économique, susceptible d'accueillir des activités de services et/ou industrielles.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant impasse Marie Curie sera maintenu.

Insertion paysagère et environnement

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. 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
-  Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

-  Accès à conserver

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

1.3 – Risques liés à l'érosion – **p.37**

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

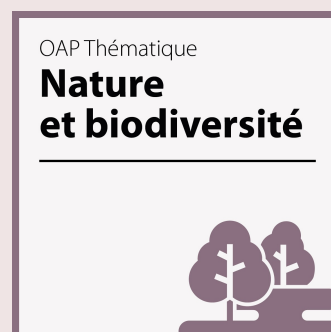
Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UY – **p.186**

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)

