

Saint-Aubin-Routot

2 secteurs d'OAP

SAR01 Cœur de bourg

SAR02 L'entrée de bourg



Coeur de bourg

SAR01



Saint-Aubin-Routot • Cœur de bourg

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Saint-Aubin-Routot, en face de l'école et de la mairie et le long de la RD 6015. Il se compose de plusieurs parcelles, dont deux occupées par des logements et ne présente pas de contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Aubin-Routot qui souhaite planifier une opération d'ensemble dans le centre-bourg.

Objectifs

- Proposer un projet urbain
- Encadrer la densification
- Valoriser l'image du centre-bourg



Contexte et enjeux

Rang armature

Commune rurale

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

12 405 m²

Occupation actuelle

2 logements*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

0 local d'activité*

Occupation actuelle

4 propriétaires

20 % de foncier public *

Commune (1)

Personne physique (2)

Société civile à vocation immobilière (1)

Risques et nuisances

Biodiversité



- **Alignement boisé - L151-23 CU**

Alignement boisé à préserver



Alignement boisé à créer



Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité



- **Proximité d'un arrêt de transport en commun**

1 station de bus à moins de 300m

Réseaux



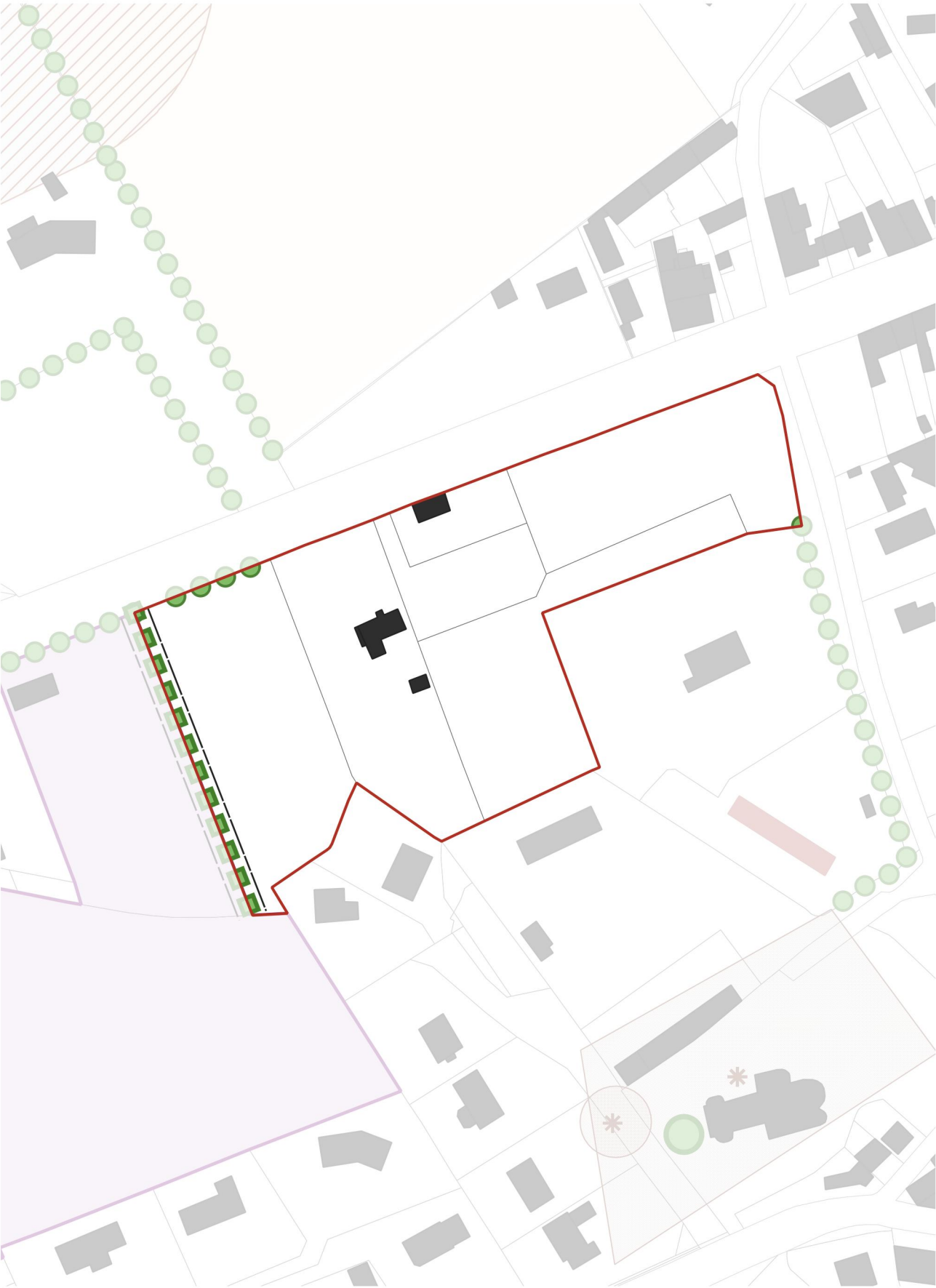
- Réseau d'eau potable

- Réseau d'assainissement - Inconnu

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 deux parties distinctes :

- un secteur destiné à l'accueil de logements individuels à l'ouest ;
- un secteur destiné à l'accueil de commerces, activités de services et/ou activités tertiaires ainsi que de logements intermédiaires et/ou collectifs à l'est ;

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

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+C. Ces hauteurs devront être adaptées en fonction de la topographie locale en privilégiant des éléments plus bas le long de la RD 6015 et plus haut sur les arrières.

Afin de dessiner un paysage plus urbain, les logements intermédiaires et/ou collectifs s'implanteront au plus près de la RD 6015 et de l'espace public créé 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

L'accès existant sur la RD 6015 sera maintenu et un accès sera créé sur la rue de l'Église. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

Les voiries internes seront traitées sous forme de zones de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Chacune des voies sera terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules.

Des espaces de stationnement mutualisés, accessibles depuis les voiries créées, seront proposés en partie est et ouest de l'opération. 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.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera les deux places de retournement entre elles. Il pourra être complété par un autre cheminement reliant l'emplacement réservé existant au sud du secteur. À défaut d'une réalisation immédiate, le projet réservera les emprises nécessaires pour la réalisation future de ce cheminement.

Insertion paysagère et environnement

Un espace public sera créé en partie nord de l'opération, le long de la RD 6015. Il proposera des espaces identifiés susceptibles d'être utilisés par les commerces voisins (terrasse, vente extérieure).

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 boisé, préférentiellement composé d'arbres de moyen ou de haut jet. Au nord 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 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



--- Périmètre de l'OAP □ Bâtiment existant

Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- RDC à vocation d'activité à privilégier
- Espace public à créer ou à réaménager
- Espace paysager à créer
- Principe d'alignement à respecter
- Orientation préférentielle des façades principales
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- ⬇ Accès à créer
- ⬆ 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
- Alignement boisé 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

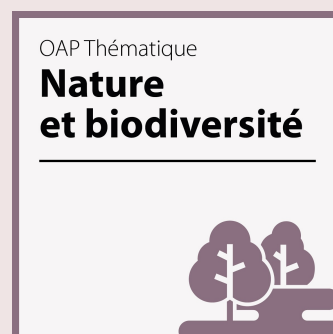
Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

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

Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UC – p.111

► Intégrer les OAP thématiques



L'entrée de bourg

SAR02



Saint-Aubin-Routot • L'entrée de bourg

Le secteur se situe l'est du centre-bourg de Saint-Aubin-Routot dont il marque l'entrée, en limite avec la zone agricole. Il est en partie occupé par un magasin de bois de chauffage et des espaces pâturés. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Aubin-Routot qui souhaite organiser le développement des activités économiques tout en aménageant de façon qualitative le paysage d'entrée de bourg.

Objectifs

- Réaménager l'entrée de bourg
- Accueillir de nouvelles activités économiques et favoriser l'extension de l'activité existante



Contexte et enjeux

Rang armature

Commune rurale

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

29 587 m²

Occupation actuelle

0 logement*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

1 local d'activité*

Occupation actuelle

2 propriétaires

0 % de foncier public *

Personne physique (1)

Investisseur professionnel (1)

Risques et nuisances

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



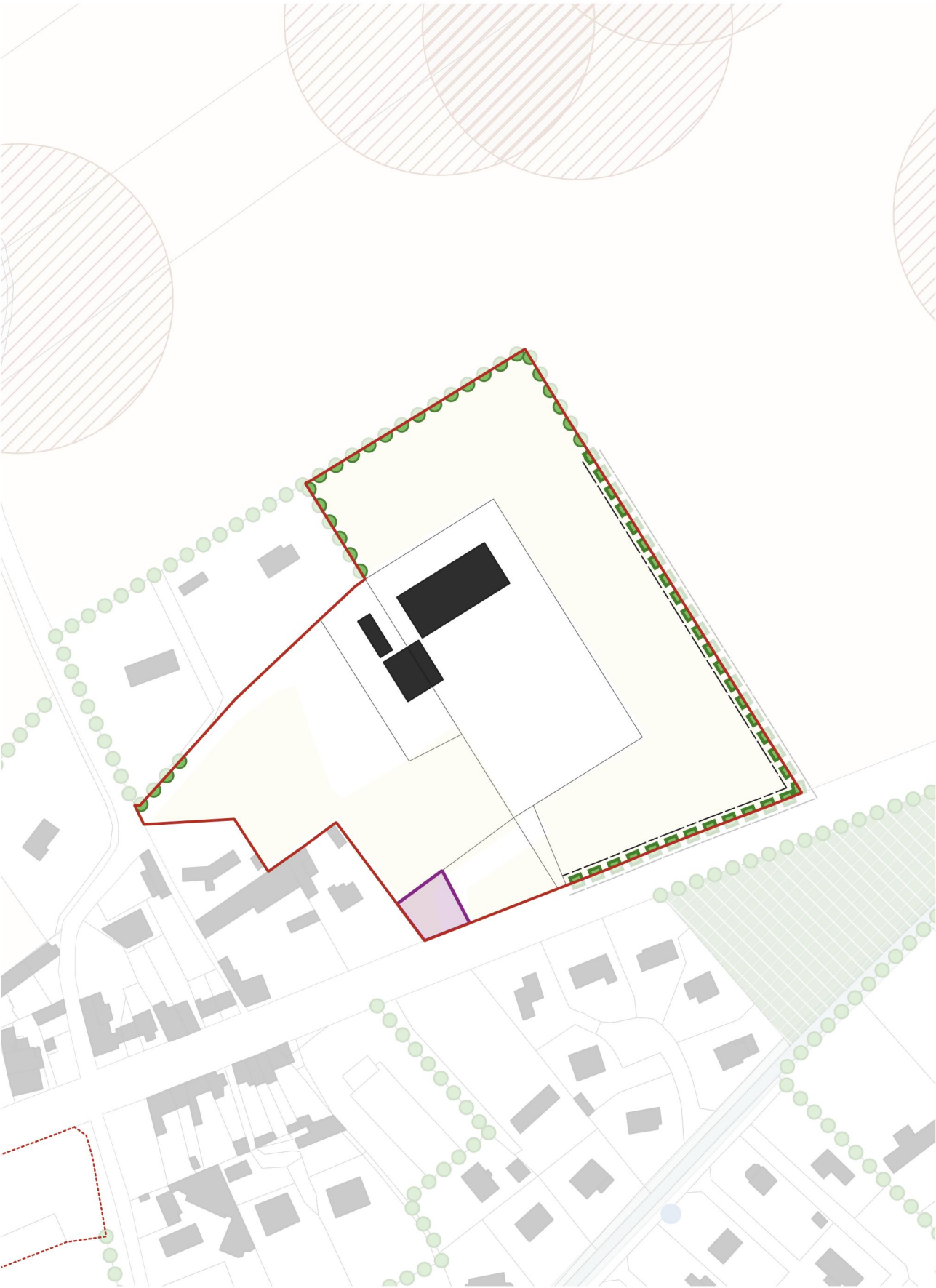
- Réseau d'eau potable

- Réseau d'assainissement

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

Le gabarit des activités de service sera compris entre un bâtiment de plain-pied et R+1+C.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants sur la RD 6015 et sur la rue du Four à Chaux seront maintenus. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la RD 6015 sera proposé au sud 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.

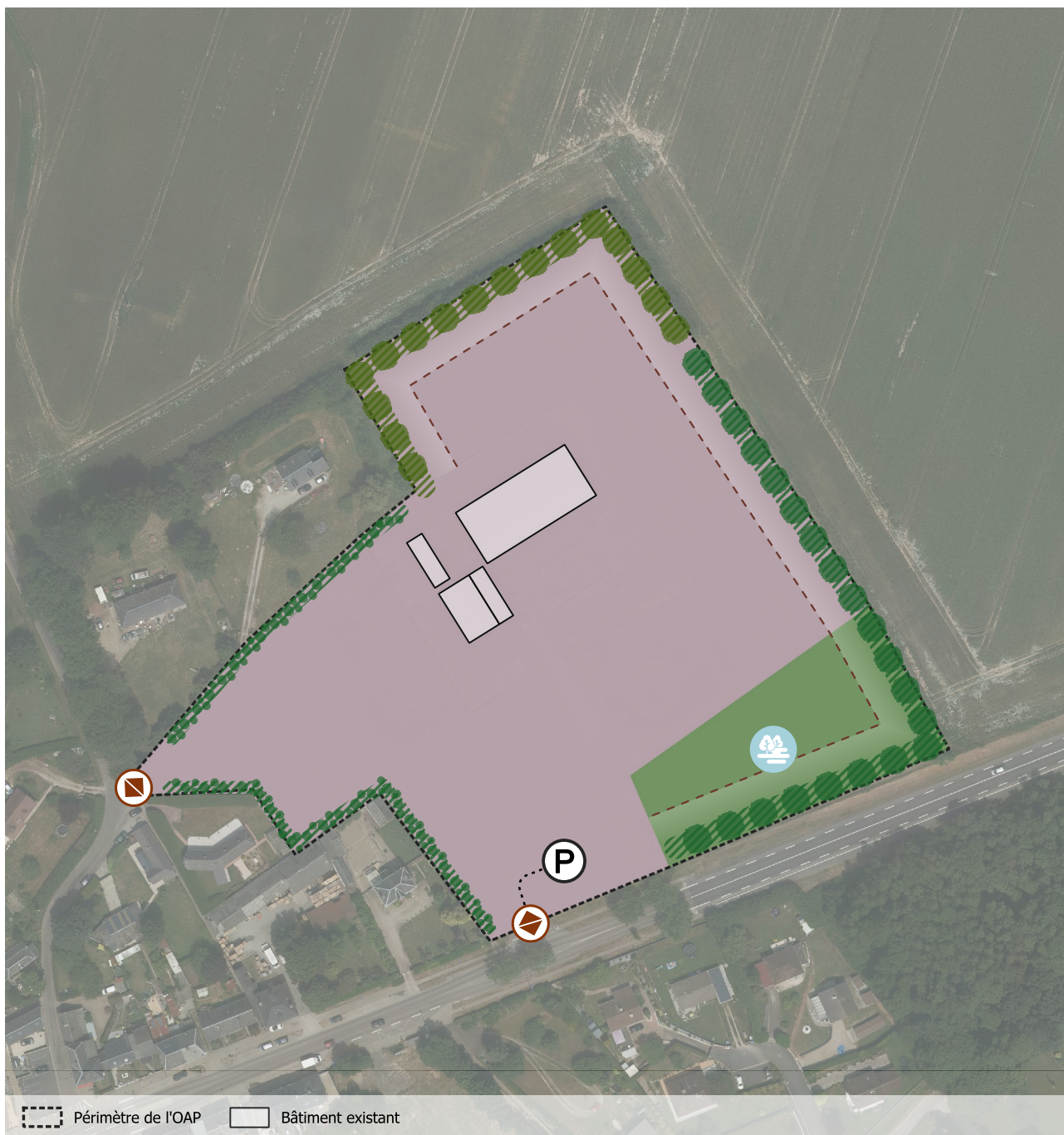
Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé en partie sud, le long de la RD 6015. Il sera planté, idéalement d'un verger. Il accueillera un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager.

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. 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



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation économique
- Verger à préserver
- - - Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

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

Insertion paysagère et environnementale

- ~~~~~ Masque végétal à créer
- ▨ Alignement boisé à créer
- ▨ Alignement boisé à préserver
- Ⓢ Mare ou bassin 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

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

