

Saint-Jouin-Bruneval

3 secteurs d'OAP

SJB01 Les Courlis

SJB02 Rue Lord Louis Mountbatten

SJB03 Le haut de la valleuse



Les Courlis

SJB01



Saint-Jouin-Bruneval • Les Courlis

Le secteur se situe à l'extrémité nord du centre-bourg de Saint-Jouin-Bruneval. Il s'agit de la seconde phase de l'opération d'aménagement d'ensemble du « Clos des Courlis », démarrée à l'ouest du secteur. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Jouin-Bruneval qui souhaite prolonger et terminer les aménagements engagés et accueillir de nouveaux habitants.

Objectifs

- Accueillir de nouveaux habitants
- Prolonger l'opération du « Clos des Courlis »
- Encadrer la densification



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle de proximité

Type enveloppe

Village

Surface

21 284 m²

Occupation actuelle

0 logement*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

0 local d'activité*

Occupation actuelle

5 propriétaires

14 % de foncier public *

Commune (1)

Personne physique (4)

Risques et nuisances



- Risque d'inondation

Ruissellement

Aléa non défini

Zone de risque élevé



- Risque technologique

PPRT CIM

Biodiversité



- Alignement boisé - L151-23 CU

Alignement boisé à créer



Eau

Paysage et patrimoine



- Opération grand site

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

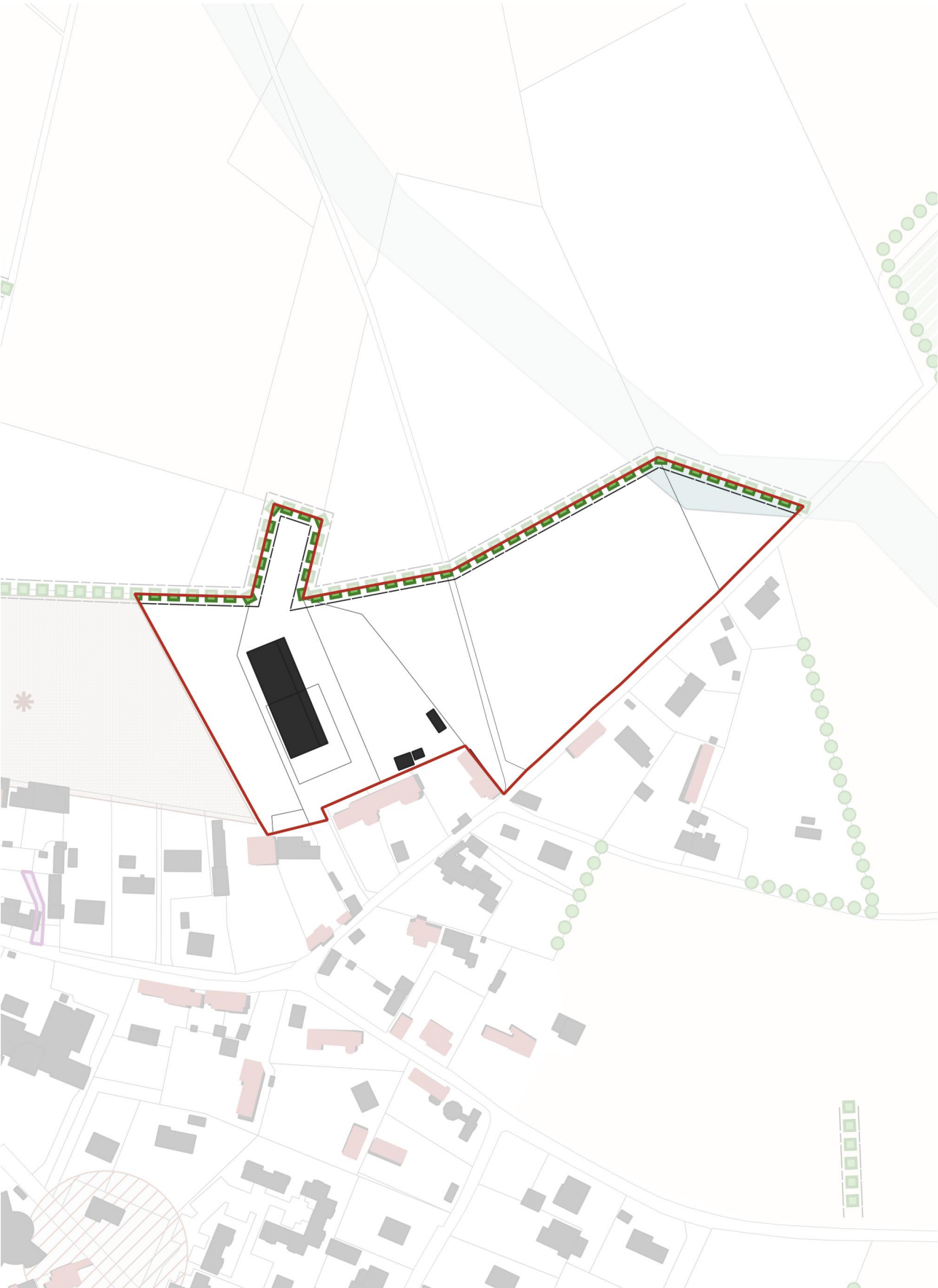


- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé



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



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation mixte séparé en deux parties distinctes :

- un secteur destiné à l'accueil de logements individuels ;
- un secteur destiné à l'accueil d'équipement d'intérêt collectif et services publics à proximité du bâtiment existant ;

Le projet présentera une densité nette minimale de 15 logements / ha, soit une trentaine de logements.

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 des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1.

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 8 mai 1945 sera maintenu et deux accès seront créés, le premier sur la rue du 8 mai 1945 et le second vers la phase 1 de l'opération. 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 phase 1 de l'opération aux deux accès de la rue du 8 mai 1945.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera l'espace paysager central à la rue du 8 mai 1945.

Insertion paysagère et environnement

Au moins un espace paysager sera aménagé en partie centrale de l'opération, à proximité de la zone agricole. Il sera planté, idéalement d'un verger.

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 zone agricole au nord 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



 Périmètre de l'OAP
 Bâtiment existant

Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'équipement
- Espace paysager à créer
- Recul à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver
- Voie à créer
- Cheminement doux 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

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

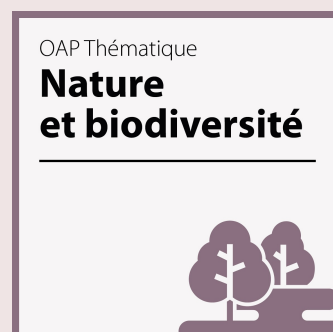
Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

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

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Dispositions applicables à la zone AUC – **p.204**

► Intégrer les OAP thématiques



► Annexes à consulter

Risque technologique



Rue Lord Louis Mountbatten SJB02



Saint-Jouin-Bruneval • Rue Lord Louis Mountbatten

Le secteur se situe au nord du centre-bourg de Saint-Jouin-Bruneval, au voisinage immédiat d'un clos-masure remarquable identifié à l'inventaire des clos-masures. Il comprend un espace enherbé ainsi que les jardins des logements existants le long du chemin des Cèdres. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Jouin-Bruneval qui souhaite densifier l'espace ouest tout en rationalisant les accès pour permettre la densification des fonds de parcelles à l'est.

Objectifs

- Accueillir de nouveaux habitants
- Encadrer la densification



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle de proximité

Type enveloppe

Village

Surface

14 365 m²

Occupation actuelle

1 logement*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

0 local d'activité*

Occupation actuelle

6 propriétaires

0 % de foncier public *

Personne physique (6)

Risques et nuisances

- Risque technologique
PPRT CIM

Biodiversité

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

●●●

Eau

Paysage et patrimoine

- Opération grand site

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 10 logements environ.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements individuels présentera une cohérence avec les gabarits existants au voisinage de l'opération et sera compris entre R+C et R+1.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant avenue Lord Louis Mountbatten sera maintenu. 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 terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules.

Les chemins d'accès privatifs des logements en densification situé à l'est de l'opération seront mutualisés. À défaut d'une réalisation immédiate, le projet réservera les emprises nécessaires à la réalisation de ces aménagements.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera l'avenue Lord Louis Mountbatten au chemin des Cèdres.

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 au nord seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. À l'ouest, les limites avec la rue Lord Louis Mountbatten seront préférentiellement composées d'une haie mixte d'arbustes et d'arbres de moyen jet. En complément, 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



--- Périmètre de l'OAP

Forme urbaine et organisation spatiale

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

Desserte et organisation viaire

- Ⓢ Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)
- - - Accroche fonctionnelle pour un développement de long terme
- Cheminement doux 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

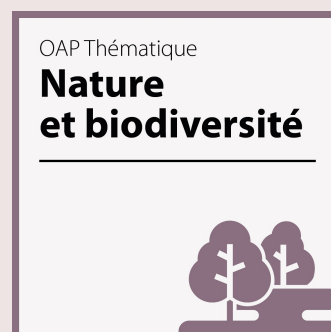
Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UD – p.129

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Dispositions applicables à la zone AUD – p.210

► Intégrer les OAP thématiques



► Annexes à consulter

Risque technologique



Le haut de la valleuse

SJB03



Saint-Jouin-Bruneval • Le haut de la valleuse

Le secteur se situe à l'entrée sud du centre-bourg de Saint-Jouin-Bruneval, entre la rue des Œillets et la valleuse Boucherot. Il se compose d'un bâtiment agricole situé sur le tracé d'une future voirie d'accès à la valleuse Boucherot. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Jouin-Bruneval qui souhaite intégrer cette infrastructure dans le paysage et aménager le foncier attenant.

Objectifs

- Intégrer la voirie dans le grand paysage
- Accueillir de nouveaux habitants



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle de proximité

Type enveloppe

Village

Surface

3 240 m²

Occupation actuelle

0 logement*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

0 local d'activité*

Occupation actuelle

5 propriétaires

0 % de foncier public *

Personne physique (4)

Société civile à vocation immobilière (1)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation

Ruissellement

Aléa non défini

Zone de risque élevé

- Risque technologique

PPRT CIM

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU

Alignement boisé à créer

Eau

Paysage et patrimoine

- Opération grand site

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

Desserte réseau limitée

- Réseau d'assainissement

Desserte réseau limitée

Emplacement réservé

- 1 emplacement réservé

SJB 21 - Voie publique

*

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 3 logements environ.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des constructions présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant rue des Œillets sera maintenu et un accès sera créé chemin de la valleuse Boucherot. 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 Œillets au chemin de la valleuse Boucherot.

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 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
-  Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

-  Accès à créer
-  Accès à conserver
-  Voie 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

1.4 – 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**

Emplacements réservés

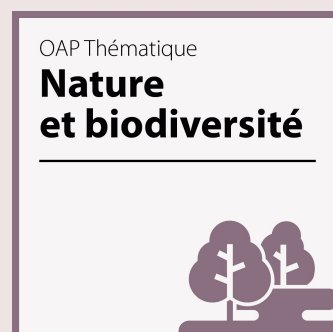
8.1 – Emplacements réservés pour ouvrage public, voie publique, espace vert et continuité écologique – **p.61**

Emplacement(s) réservé(s)
SJB32 - Voie publique

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**

► Intégrer les OAP thématiques



► Annexes à consulter

Risque technologique



