

Saint-Romain-de-Colbosc

13 secteurs d'OAP

SRC01 École - Gendarmerie

SRC02 Le garage

SRC03 RD 6015

SRC04 Ilot SONEFI

SRC05 Résidence du manoir

SRC06 Le bois du bourg

SRC07 Plaine d'équipement

SRC08 Rue Albert Gibet

SRC09 Petit pré

SRC10 Grand pré

SRC11 Équipements de secours

SRC12 Abords de l'hypermarché

SRC13 Château de Gromesnil



École - Gendarmerie

SRC01



Saint-Romain-de-Colbosc • École - Gendarmerie

Le secteur se situe au nord du centre-bourg de Saint-Romain-de-Colbosc, le long de la RD 6015 (avenue Maréchal de Lattre de Tassigny) au voisinage immédiat du collège André Siegfried. Il comprend deux bâtiments : à l'ouest celui de l'ancienne école et à l'est les locaux de la gendarmerie. Un arrêt de bus se situe entre les deux édifices, desservi par les lignes intercommunales et régionales. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Romain-de-Colbosc qui souhaite valoriser les locaux de l'ancienne école, anticiper le départ programmé de la gendarmerie et faire émerger un pôle mobilité.

Objectifs

- Valoriser le patrimoine architectural
- Anticiper le départ de la gendarmerie
- Construire un pôle multimodal



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle structurant

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

7 144 m²

Occupation actuelle

13 logements*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

1 local d'activité*

Occupation actuelle

1 propriétaire

100 % de foncier public *

Commune (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine



- Site de présomption archéologique 
- Abords de monuments historiques
3 monuments concernés
- Patrimoine bâti - L151-19 CU
Élément bâti 

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
Servitude

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, destiné à l'accueil de commerces, activités de services et/ou activités tertiaires ainsi qu'une dizaine de logements intermédiaires et/ou collectifs dont au moins 30 % dédiés à la location sociale.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des nouvelles constructions présentera une cohérence avec les gabarits de l'ancienne école et de la gendarmerie et sera compris entre R+1 et R+1+C.

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les extensions et/ou nouvelles constructions s'implanteront de façon parallèle et au plus près des routes de la Gare et de Goderville, 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.

Les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme seront maintenues en suivant les prescriptions correspondantes du règlement écrit.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant route de Goderville sera maintenu et un accès sera créé route de la Gare, éventuellement partagé avec l'accès existant du collège au nord du secteur. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis l'accès existant, sera aménagé au nord du secteur. 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.

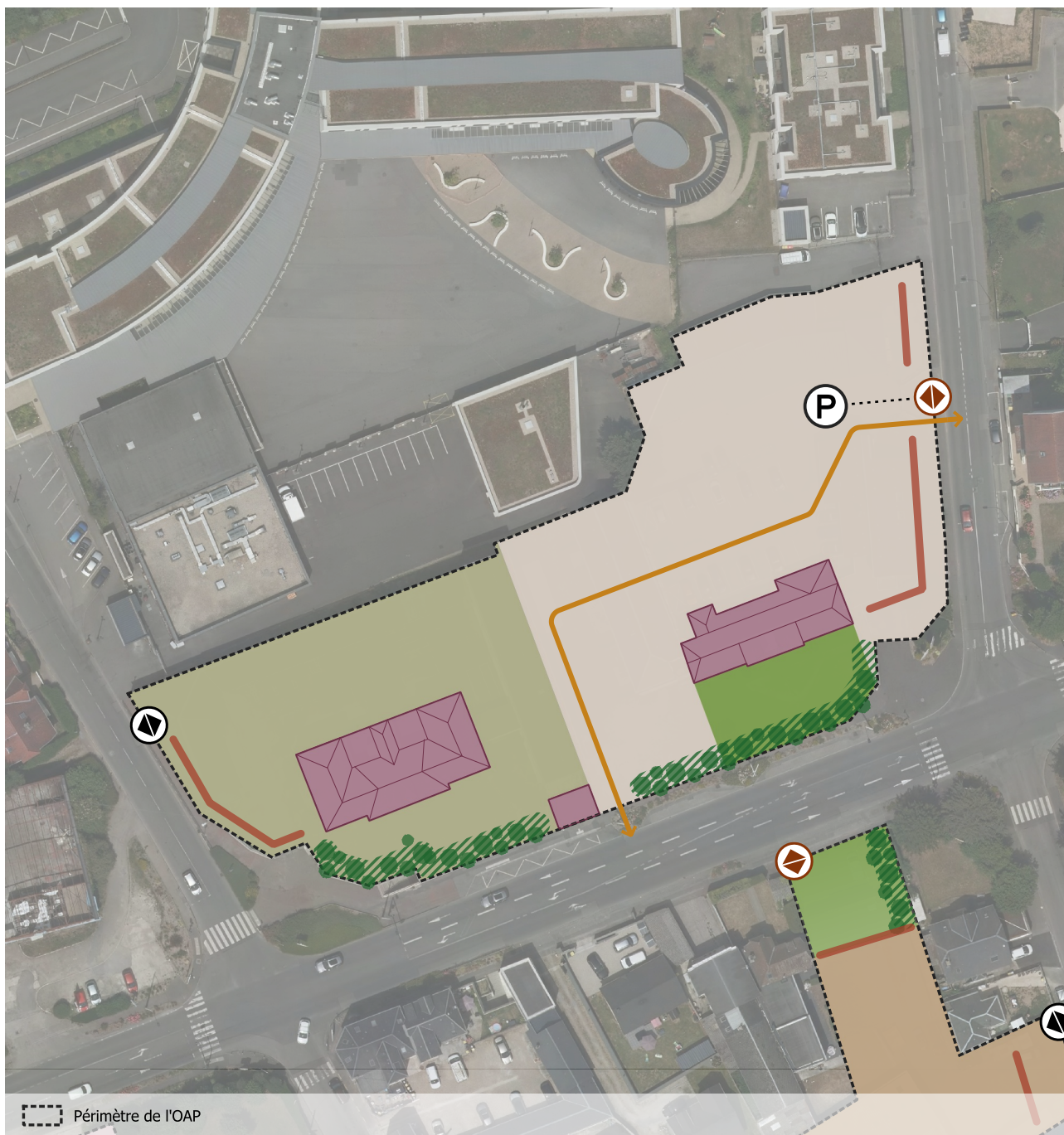
Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la route de Goderville à la RD 6015. Il desservira l'espace paysager aménagé à proximité du bâtiment de la gendarmerie.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé à proximité de l'ancienne Gendarmerie. Il proposera des éléments de mobilier permettant des activités de jeux et/ou de détente.

Le traitement des limites nord 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.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Secteur à vocation non spécifiée
- Bâtiment à préserver ou à mettre en valeur
- Espace paysager à créer
- Principe d'alignement à respecter

Desserte et organisation viaire

- ↻ Accès à créer
- ↻ Accès à conserver
- P Cheminement doux à créer ou à conserver
- P Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

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

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.1 – Prescriptions associées aux bâtiments remarquables – **p.49**

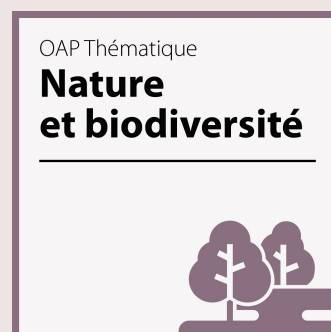
Mixité sociale et fonctionnelle

11.2 – Secteurs de mixité sociale au titre de l'article du L151-15 CU – **p.65**

Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UA – **p.98**
- Dispositions applicables à la zone UG – **p.146**

► Intégrer les OAP thématiques



Le garage

SRC02



Saint-Romain-de-Colbosc • Le garage

Le secteur se situe au nord du centre-bourg de Saint-Romain-de-Colbosc, au sud de la RD 6015 (avenue Maréchal de Lattre de Tassigny). Il est occupé par deux grands entrepôts privés et constitue un potentiel de densification intéressant pour l'accueil de nouveaux habitants. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Romain-de-Colbosc qui souhaite encadrer la densification potentielle du secteur.

Objectifs

- Encadrer la densification
- Garantir le confort de vie des futurs habitants vis-à-vis de la RD 6015



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle structurant

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

1 637 m²

Occupation actuelle

0 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



- **Risque d'effondrement**

Cavités souterraines



Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine



- **Abords de monuments historiques**

4 monuments concernés

Loi littoral

Agriculture

Mobilité



- **Proximité d'un arrêt de transport en commun**
1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

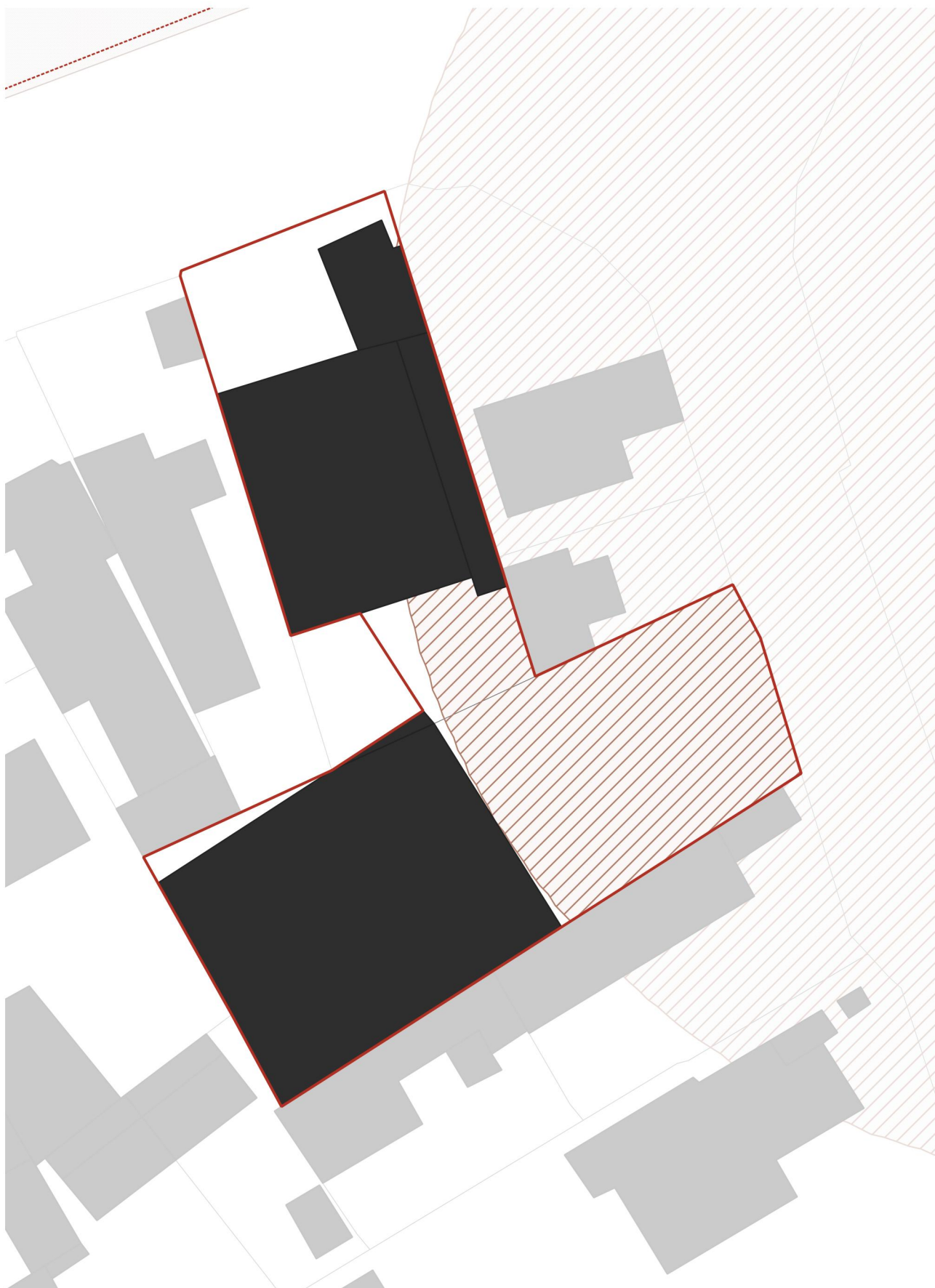


- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

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 6 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 voisines et sera compris entre R+C et R+1+C.

Les logements situés au nord de l'opération, à proximité de la RD 6015, s'implanteront en respectant un recul suffisant à la tranquillité des habitants et à l'aménagement d'un espace paysager, au moins égal à celui de la construction voisine à l'est du secteur. Les logements situés à l'est du secteur, le long de la rue Robert Dubuc, s'implanteront parallèlement à cette dernière, en respectant un recul similaire à celui de la construction voisine existante au nord.

Dans le but de valoriser le foncier disponible, les logements situés à l'est de l'opération s'implanteront de façon parallèle et au plus près de la rue Léon Dubuc, en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de cet axe.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant le long de RD 6015 pourra être maintenu et un accès sera créé rue Robert Dubuc. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

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

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager planté sera aménagé en partie nord de l'opération, entre les nouveaux logements construits et la RD 6015.

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.

Version graphique



--- Périmètre de l'OAP

Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Espace paysager à créer
- Principe d'alignement à respecter

Desserte et organisation viaire

- ↻ Accès à créer
- ↻ Accès à conserver

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

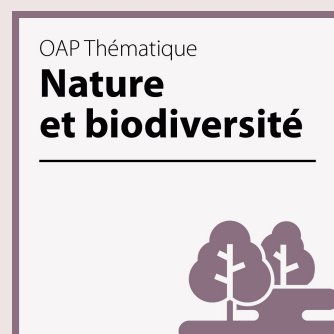
Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – p.32

Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UA – p.98

► Intégrer les OAP thématiques



RD 6015

SRC03



Saint-Romain-de-Colbosc • RD 6015

Le secteur se situe au nord du centre-bourg de Saint-Romain-de-Colbosc, le long de la RD 6015 et à proximité du pôle de l'ancienne école / gendarmerie. Il se compose d'activités économiques diverses ainsi que d'espaces délaissés en bord de route départementale. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Romain-de-Colbosc qui souhaite réaménager l'ensemble pour signaler le dynamisme commercial communal tout en améliorant l'efficacité foncière des constructions.

Objectifs

- Accueillir de nouvelles activités commerciales
- Améliorer la qualité visuelle du paysage local



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle structurant

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

3 765 m²

Occupation actuelle

1 logement*

1 logement vacant depuis 2 ans ou plus

5 locaux d'activité*

Occupation actuelle

3 propriétaires

0 % de foncier public *

Société civile à vocation immobilière (3)

Risques et nuisances



- **Risque d'effondrement**

Cavités souterraines



Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine



- **Abords de monuments historiques**

2 monuments concernés

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

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, destiné à l'accueil de commerces, activités de services et/ou activités tertiaires ainsi qu'une dizaine de logements intermédiaires et/ou collectifs.

Forme urbaine et organisation spatiale

Les gabarits des constructions seront distincts et dépendants de la programmation envisagée :

- pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, le gabarit sera compris entre R+1+C et R+2+C ;
- pour les commerces, activités de services et/ou activités tertiaires, le gabarit sera compris entre un bâtiment de plain-pied et R+1+C. Le dépassement de ce gabarit est possible en cas de programmation mixte, sans excéder une hauteur de R+2+C ;

Dans le but de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les constructions s'implanteront de façon parallèle à la RD 6015, 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

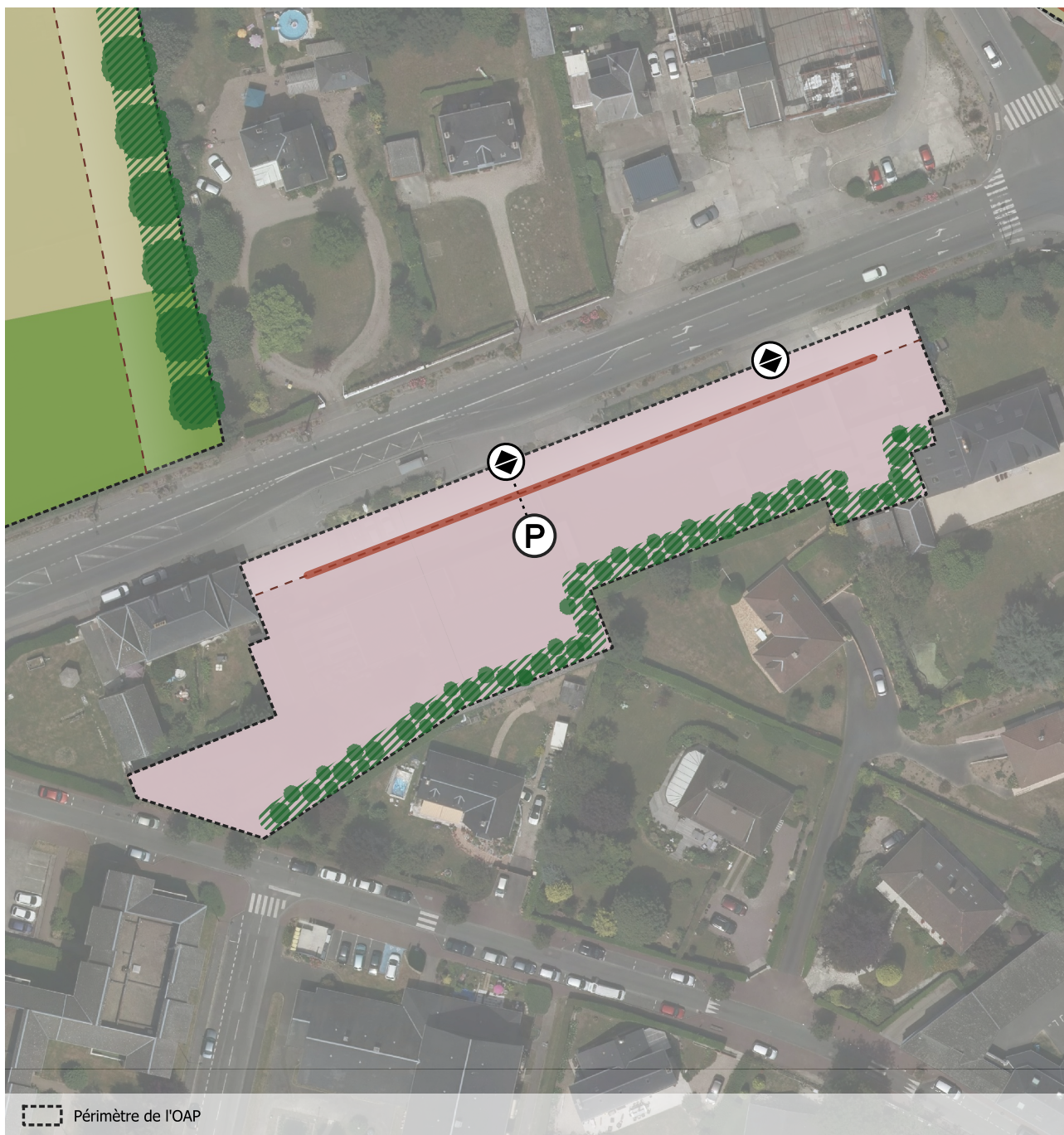
Un maximum de deux accès seront créés sur la RD 6015. Ils prévoiront tous les dispositifs nécessaires pour garantir la bonne sécurité des personnes et des véhicules au niveau des intersections.

On préférera un stationnement des véhicules masqué depuis la RD 6015 par les constructions et/ou des alignements végétaux. Ce dernier 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.

Version graphique



--- Périmètre de l'OAP

Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation économique et d'habitat
- Principe d'alignement à respecter
- Recul à respecter

Desserte et organisation viaire

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

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

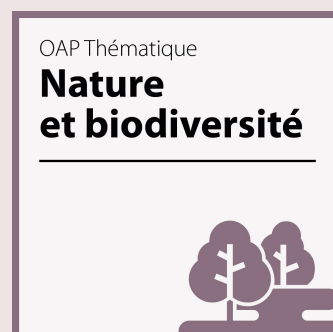
Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – p.32

Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UA – **p.98**
- Dispositions applicables à la zone UB – **p.104**

► Intégrer les OAP thématiques



Ilot SONEFI

SRC04



Saint-Romain-de-Colbosc • Ilot SONEFI

Le secteur se situe au nord du centre-bourg de Saint-Romain-de-Colbosc, à 100 m de la centralité commerciale. Il s'agit d'un ensemble éclectique composé de la friche de l'ancienne quincaillerie Sonefi, du centre d'incendie et de secours, de la direction départementale des routes et des ateliers municipaux. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Romain-de-Colbosc qui souhaite programmer une opération de renouvellement urbain ambitieuse afin d'accueillir de nouveaux habitants à proximité immédiate du cœur de bourg.

Objectifs

- Proposer un projet urbain pour le centre-bourg
- Résorber les friches
- Diversifier le parc de logement



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle structurant

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

8 266 m²

Occupation actuelle

0 logement*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

2 locaux d'activité*

Occupation actuelle

4 propriétaires

80 % de foncier public *

Département (1)

Commune (1)

Personne physique (1)

Établissement public foncier (1)

Risques et nuisances



- **Risque d'effondrement**

Cavités souterraines



Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine



- **Abords de monuments historiques**

4 monuments concernés

Loi littoral

Agriculture

Mobilité



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

1 station de bus à moins de 300m

Réseaux



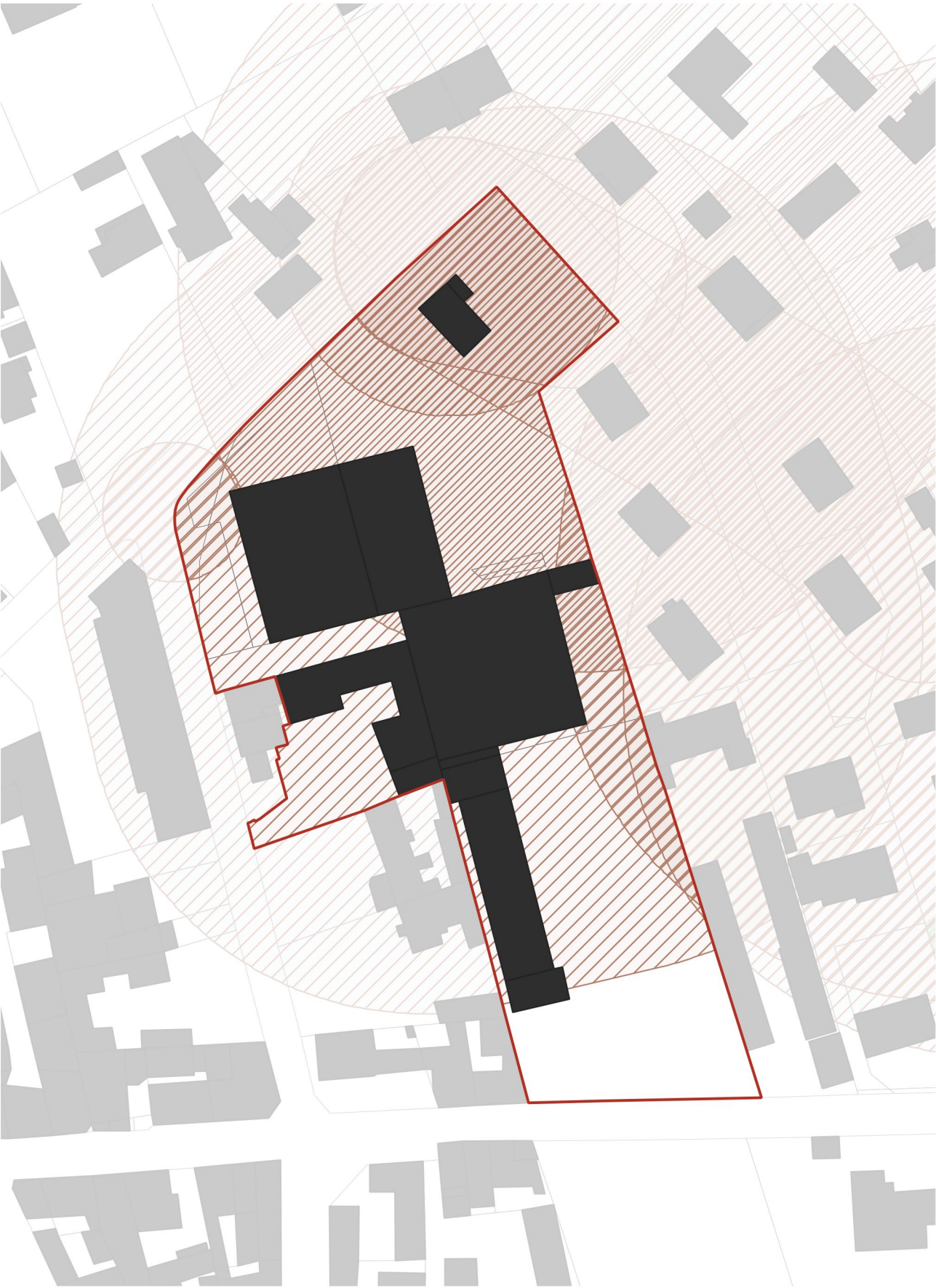
- Réseau d'eau potable

- Réseau d'assainissement

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 au sud de l'opération ;
- un secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs le long de la rue des Bassins.

Le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 100 logements / ha, soit 41 logements environ dont au moins 30 % dédiés à la location sociale.

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

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager planté sera aménagé entre les logements collectifs et les logements individuels. Il proposera des éléments de mobilier permettant des activités de jeux et/ou de détente.

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 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.

Dans le but de valoriser le foncier disponible, les logements intermédiaires et/ou collectifs situés au nord de l'opération s'implanteront de façon parallèle à la rue du Bassin, en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de cet axe.

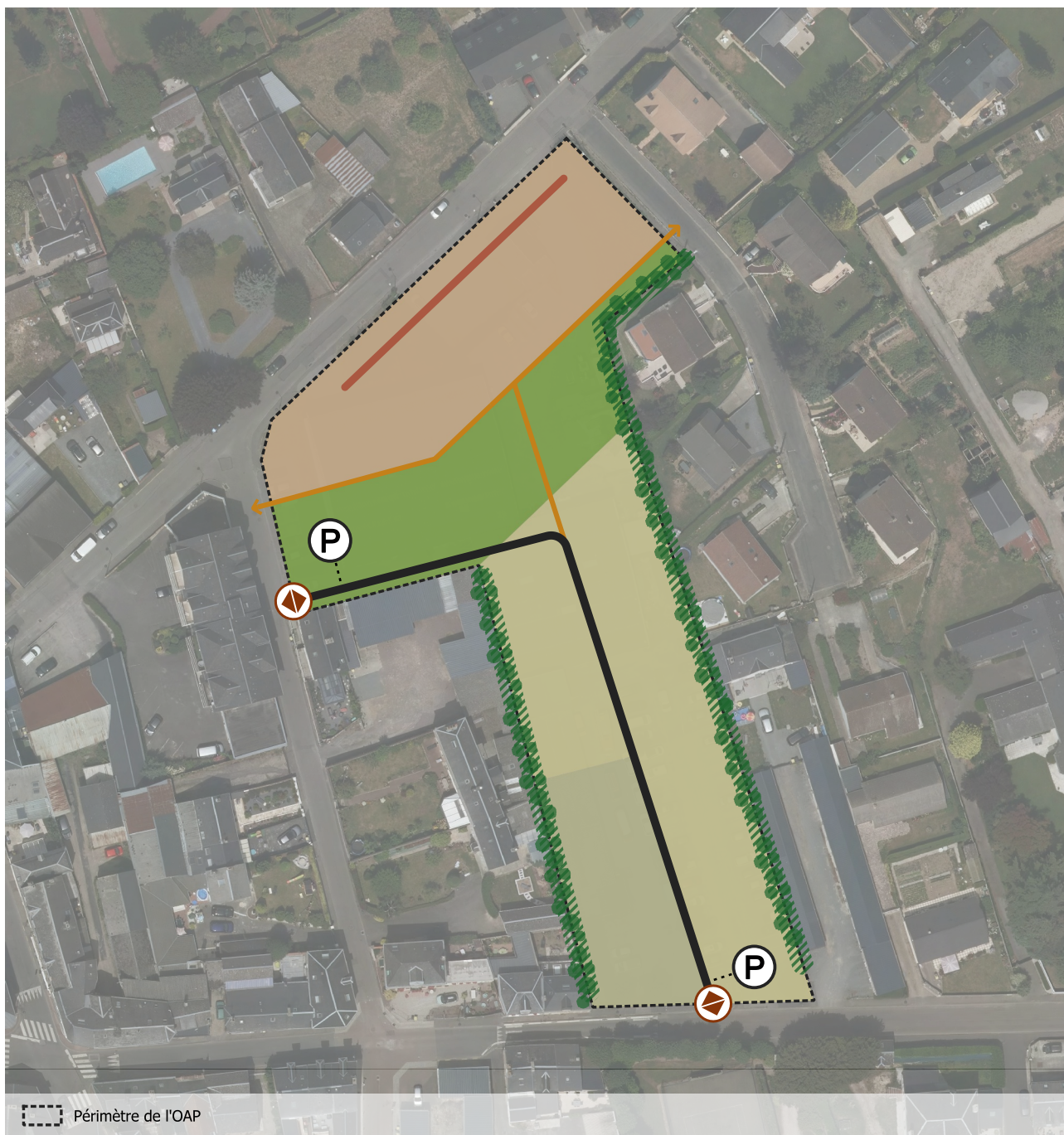
Desserte et organisation viaire

Les accès existants rue du Docteur Fidel et rue Goerges Grimm seront maintenus. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

Deux espaces de stationnement mutualisés, accessibles depuis chacun des accès existants, seront aménagés au nord et au sud du secteur. 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 la voirie créée aux rues du Docteur Fidel et à l'impasse des Bassins.

Version graphique



--- Périmètre de l'OAP

Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Espace paysager à créer
- Principe d'alignement à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver
- Voie à créer
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

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

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**

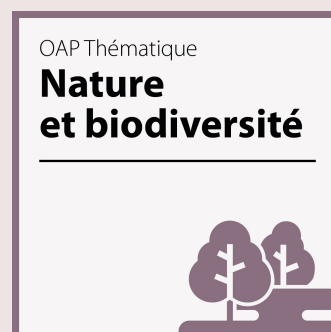
Mixité sociale et fonctionnelle

11.2 – Secteurs de mixité sociale au titre de l'article du L151-15 CU – **p.65**

Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UA – **p.98**

► Intégrer les OAP thématiques



Résidence du manoir

SRC05



Saint-Romain-de-Colbosc • Résidence du manoir

Le secteur se situe au sud du centre-bourg de Saint-Romain-de-Colbosc, à proximité immédiate des équipements et commerces communaux. Il accueille un manoir et son parc ne présentant pas de contrainte particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Romain-de-Colbosc qui souhaite encadrer la densification potentiel tout en préservant la qualité architecturale du manoir.

Objectifs

- Conforter la centralité communale
- Développer une offre d'hébergement adaptée aux seniors
- Préserver le patrimoine architectural et paysager



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle structurant

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

11 199 m²

Occupation actuelle

2 logements*

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

Eau

Paysage et patrimoine



- Abords de monuments historiques

1 monument concerné

- Parc et jardin - L151-19 CU



- Patrimoine bâti - L151-19 CU

Élément bâti



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

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 intermédiaires et/ou collectifs le long de la rue Jules Lemerrier ;
- un secteur destiné à l'accueil de logements groupés, adaptés aux seniors le long de l'avenue du Général de Gaulle.

Dans le secteur dédié à la construction de logements intermédiaires et/ou collectifs, le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 45 logements / ha, soit une dizaine de logements, dont au moins 30 % dédiés à la location sociale.

Forme urbaine et organisation spatiale

Les gabarits des constructions seront distincts et dépendants de la programmation envisagée :

- pour les logements adaptés aux seniors, le gabarit sera compris entre R+C et R+1+C ;
- pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, le gabarit sera compris entre R+1+C et R+2+C.

Afin de dessiner un paysage plus urbain, les logements intermédiaires et/ou collectifs s'implanteront au plus près des rues de Saint-Michel et Jules Lemerrier en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de cet espace.

Les logements adaptés aux seniors s'implanteront parallèlement à l'avenue du Général de Gaulle en veillant à préserver, autant que possible, les spécimens arborés existants.

La construction et le mur de clôture identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme seront maintenus en suivant les prescriptions correspondantes du règlement écrit.

Desserte et organisation viaire

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la rue de Saint-Michel à l'emplacement réservé situé au sud du secteur.

Insertion paysagère et environnement

Un alignement boisé, composé d'arbres de haut jet, sera maintenu entre le secteur dédié aux logements intermédiaires et/ou collectifs et le jardin du manoir existant. 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.

Le parc et jardin remarquable identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sera préservé, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit.

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.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Secteur à vocation spécifique
- Bâtiment à préserver ou à mettre en valeur
- Espace paysager à préserver ou à mettre en valeur
- Principe d'alignement à respecter
- Mur de clôture, pignon ou clôture à préserver ou à mettre en valeur
- Recul à respecter

Desserte et organisation viaire

- Cheminement doux à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal 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 - L151-19 CU

4.1 – Prescriptions associées aux bâtiments remarquables – **p.49**

4.2 – Prescriptions associées aux parcs et jardins – **p.50**

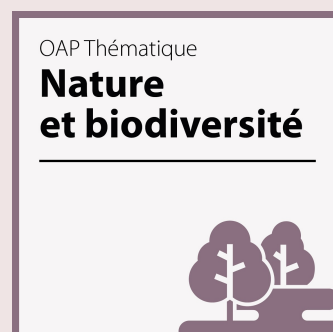
Mixité sociale et fonctionnelle

11.2 – Secteurs de mixité sociale au titre de l'article du L151-15 CU – **p.65**

Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UA – **p.98**
- Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**

► Intégrer les OAP thématiques



Le bois du bourg

SRC06



Saint-Romain-de-Colbosc • Le bois du bourg

Le secteur se situe à l'ouest du centre-bourg de Saint-Romain-de-Colbosc, le long de la rue Aussy Duvrac. C'est un potentiel de densification accueillant un bois sans maître et qui ne présente pas de contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Romain-de-Colbosc qui souhaite encadrer la division potentielle du secteur.

Objectifs

- Encadrer la densification



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle structurant

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

5 884 m²

Occupation actuelle

0 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

Eau

Paysage et patrimoine

- Abords de monuments historiques
2 monuments concernés

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
Servitude
- Réseau d'assainissement
Extension ~ 40 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 minimale nette de 20 logements / ha, soit 7 logements environ.

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

Forme urbaine et organisation spatiale

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

Dans le but de valoriser le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée dans l'ensemble de l'opération.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant allée des Mésanges sera conservé et un accès sera créé rue Aussy Duvrac.

La rue Aussy Duvrac sera requalifiée 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.

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 Aussy Duvrac à l'allée des Mésanges.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager planté sera aménagé en partie ouest du secteur.

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.

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 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 individuel
- Espace paysager à préserver ou à mettre en valeur

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver
- Voie à requalifier
- Voie à créer

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.

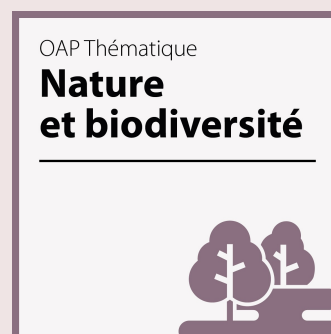
Dispositions applicables aux éléments reportés sur le règlement graphique

Dispositions applicables aux zones urbaines



- Dispositions applicables à la zone UC – p.111

► Intégrer les OAP thématiques



Plaine d'équipement

SRC07



Saint-Romain-de-Colbosc • Plaine d'équipement

Le secteur se situe à l'est du centre-bourg de Saint-Romain-de-Colbosc, à proximité des équipements sportifs et de la déchetterie. Il se compose d'une parcelle agricole cultivée, en partie concernée par le risque d'effondrement (cavité souterraine). C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Romain-de-Colbosc qui souhaite y implanter ses ateliers municipaux ainsi qu'un crématorium.

Objectifs

- Permettre l'installation d'équipements publics



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle structurant

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

18 254 m²

Occupation actuelle

0 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



- **Alignement boisé - L151-23 CU**

Alignement boisé à préserver



Alignement boisé à créer



Eau

Paysage et patrimoine



- **Site de présomption archéologique**



- **Abords de monuments historiques**

2 monuments concernés

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 d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Desserte et organisation viaire

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

Insertion paysagère et environnement

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage local, les limites avec la zone d'équipements sportifs au nord seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. À l'est et à l'ouest, 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 prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

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.

Version graphique



--- Périmètre de l'OAP

Forme urbaine et organisation spatiale

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

Desserte et organisation viaire

-  Accès à créer
-  Accès à conserver

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

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – p.32

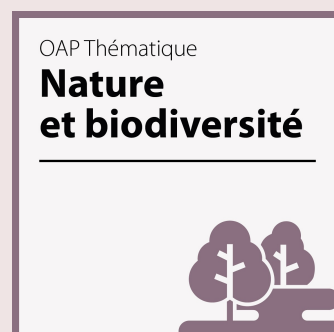
Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

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

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Dispositions applicables à la zone AUG – p.221

► Intégrer les OAP thématiques



Rue Albert Gibet

SRC08



Saint-Romain-de-Colbosc • Rue Albert Gibet

Le secteur se situe à l'est du centre-bourg de Saint-Romain-de-Colbosc, à 250 mètres de la centralité commerciale. C'est un potentiel de densification conséquent composé des abords pâturés d'un logement et qui ne présente pas de contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Romain-de-Colbosc qui souhaite encadrer la division potentielle du secteur.

Objectifs

- Encadrer la densification



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle structurant

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

5 058 m²

Occupation actuelle

0 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

Eau

Paysage et patrimoine

- Abords de monuments historiques
3 monuments concernés

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

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 6 logements environ.

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

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+C.

Dans le but de valoriser au mieux le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée sur l'ensemble de l'opération.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé rue Albert Gibet. 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.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la place de retournement créée à la rue Goerges Grimm. À défaut d'une réalisation immédiate, le projet réservera les emprises nécessaires pour un raccordement futur.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager planté, idéalement d'un verger, sera aménagé en partie centrale. Il pourra accueillir un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé afin de s'inscrire dans le paysage 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.

Version graphique



--- Périmètre de l'OAP

Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Espace paysager à créer

Desserte et organisation viaire

- ⬇ Accès à créer
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Accroche douce pour un développement de long terme
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- ⬇ Masque végétal à créer
- ⬇ 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.

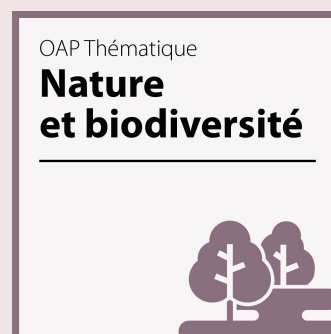
Dispositions applicables aux éléments reportés sur le règlement graphique

Dispositions applicables aux zones urbaines



- Dispositions applicables à la zone UC – p.111

► Intégrer les OAP thématiques



Petit pré

SRC09



Saint-Romain-de-Colbosc • Petit pré

Le secteur se situe au nord-ouest du centre-bourg de Saint-Romain-de-Colbosc, le long de la RD 6015. C'est un potentiel de densification important comprenant une maison de maître, sa cour et ses dépendances, partiellement inscrite à l'inventaire des monuments historiques ainsi qu'un grand pré pâturé concerné par un risque d'effondrement (cavité souterraine) dans sa partie ouest. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Romain-de-Colbosc qui souhaite encadrer la division potentielle du secteur.

Objectifs

- Encadrer la densification



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle structurant

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

22 514 m²

Occupation actuelle

5 logements*

1 logement vacant depuis 2 ans ou plus

1 local d'activité*

Occupation actuelle

3 propriétaires

0 % de foncier public *

Personne physique (3)

Risques et nuisances



- **Risque d'effondrement**

Cavités souterraines



Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine



- **Monuments historiques**



- **Abords de monuments historiques**

2 monuments concernés

- **Parc et jardin - L151-19 CU**



Loi littoral

Agriculture

Mobilité



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

1 station de bus à moins de 300m

Réseaux



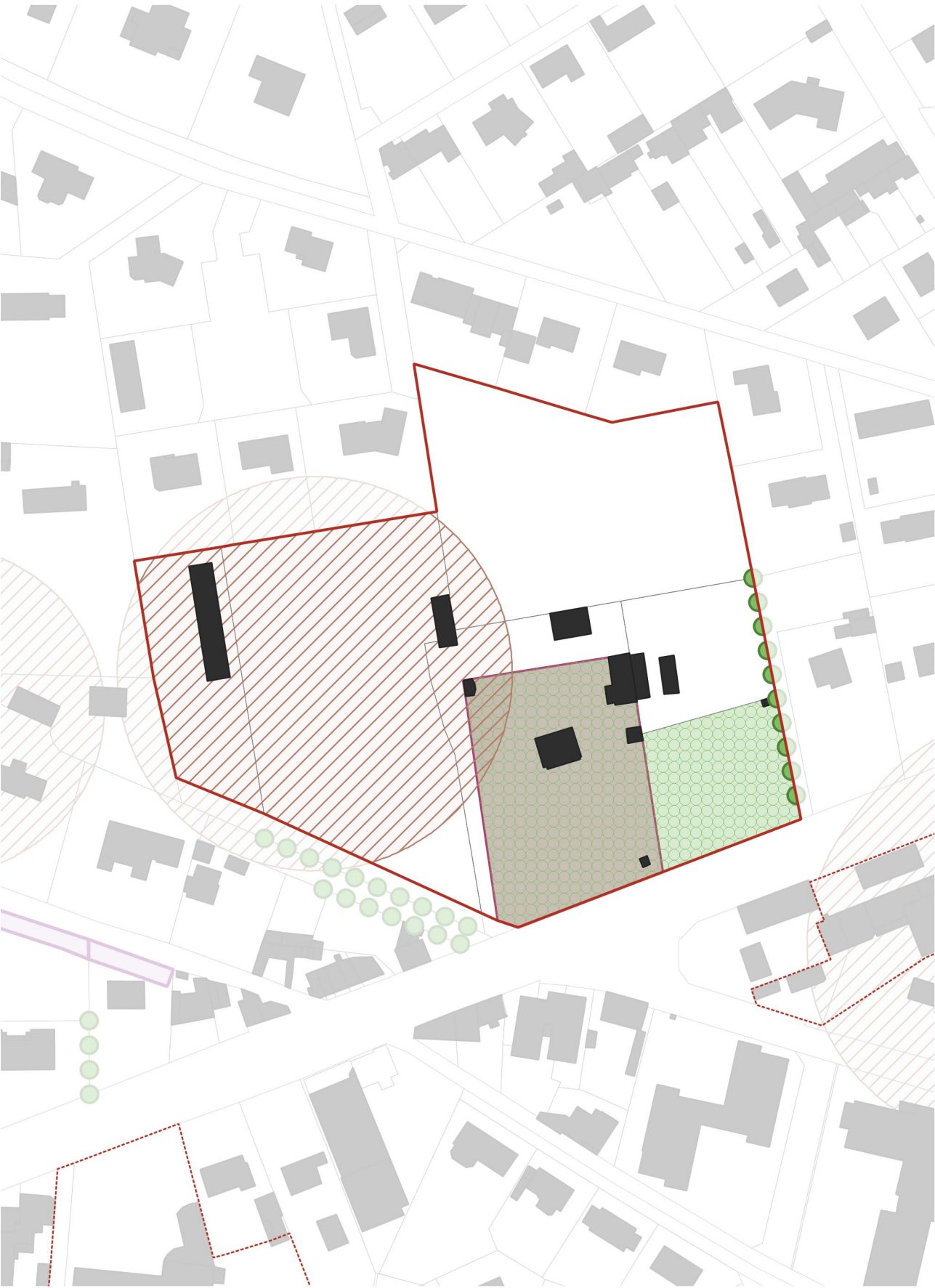
- **Réseau d'eau potable**

- **Réseau d'assainissement**

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 une 18 logements environ.

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

Forme urbaine et organisation spatiale

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

Dans le but de valoriser au mieux le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée pour les logements individuels.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants sur la route d'Épretot et le chemin d'accès situé au sud du secteur seront maintenus. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

Deux voiries distinctes, traitée sous forme de zones de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs seront créées :

- au nord, depuis la route d'Épretot où elle cherchera à relier la seconde voirie créée. À défaut d'une connexion, elle sera terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules ;
- au sud, depuis le chemin d'accès existant où elle reliera les deux accès précités.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera les deux voiries créées.

Insertion paysagère et environnement

Deux espaces paysagers seront aménagés :

- le premier, situé en partie centrale de l'opération proposera des éléments de mobilier permettant des activités de jeux et/ou de détente. Il pourra accueillir un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé afin de s'intégrer dans le paysage ;
- le second, situé en partie sud de l'opération, pourra être planté, idéalement au moyen d'un verger. Il veillera à mettre en retrait les nouvelles constructions par rapport à la RD 6015.

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 et le parc et jardin remarquable identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de l'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 individuel
- Bâtiment à préserver ou à mettre en valeur
- Espace paysager à créer
- Parc et jardin remarquable
- Mur de clôture, pignon ou clôture à préserver ou à mettre en valeur
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)

Insertion paysagère et environnementale

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

4.2 – Prescriptions associées aux parcs et jardins – **p.50**

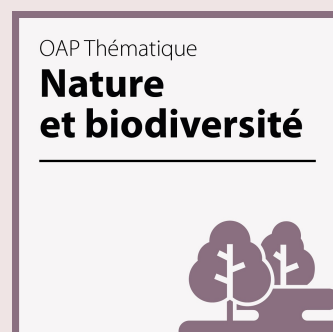
Dispositions applicables aux zones urbaines

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

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

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

► Intégrer les OAP thématiques



Grand pré

SRC10



Saint-Romain-de-Colbosc • Grand pré

Le secteur se situe au nord-ouest du centre-bourg de Saint-Romain-de-Colbosc, au cœur du hameau du Frescot. Il se compose de deux grandes parcelles enherbées partiellement concernées par un risque d'effondrement (cavité souterraine) à leurs extrémités. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Romain-de-Colbosc qui souhaite encadrer la division potentielle du secteur.

Objectifs

- Encadrer la densification



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle structurant

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

26 053 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 préserver



Eau

Paysage et patrimoine



- **Site archéologique**



- **Site de présomption archéologique**



- **Abords de monuments historiques**

1 monument concerné

Loi littoral

Agriculture



- **Parcelles agricoles**

déclarées au Registre parcellaire graphique 2022



Mobilité

Réseaux

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 12 logements / ha, soit 25 logements environ dont au moins 30 % dédiés à la location sociale.

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.

Dans le but de valoriser le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée dans l'ensemble de l'opération.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants rue du Pressoir et route de Saint-Laurent seront maintenus et un accès sera créé chemin du Frescot. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

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

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé au nord de l'opération, à proximité de l'accès créé chemin du Frescot. Il accueillera un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé afin de s'intégrer dans le paysage du centre-bourg.

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.

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 d'offrir des conditions d'ensoleillement optimales pour les 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
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- ↻ Accès à créer
- ↻ Accès à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à préserver
- 💧 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**

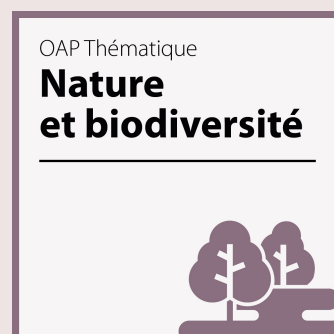
Mixité sociale et fonctionnelle

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 AUD – **p.210**

► Intégrer les OAP thématiques



Équipements de secours

SRC11



Saint-Romain-de-Colbosc • Équipements de secours

Le secteur se situe à l'extrémité ouest du centre-bourg de Saint-Romain-de-Colbosc, le long de RD 6015. Il est occupé par un garage automobile dans sa partie est et par une parcelle agricole dans sa partie ouest, toutes deux concernées par le risque d'effondrement (cavité souterraine et parcelle napoléonienne). C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Romain-de-Colbosc qui souhaite encadrer le développement de la partie est tout en implantant les services du SDIS et de la Gendarmerie sur la partie ouest.

Objectifs

- Encadrer le renouveau urbain
- Permettre l'installation d'équipements publics



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle structurant

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

29 157 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 (2)

Risques et nuisances



- **Risque d'effondrement**

Cavités souterraines



Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine



- **Abords de monuments historiques**

2 monuments concernés

Loi littoral

Agriculture



- **Parcelles agricoles**

déclarées au Registre parcellaire graphique 2022



Mobilité

Réseaux



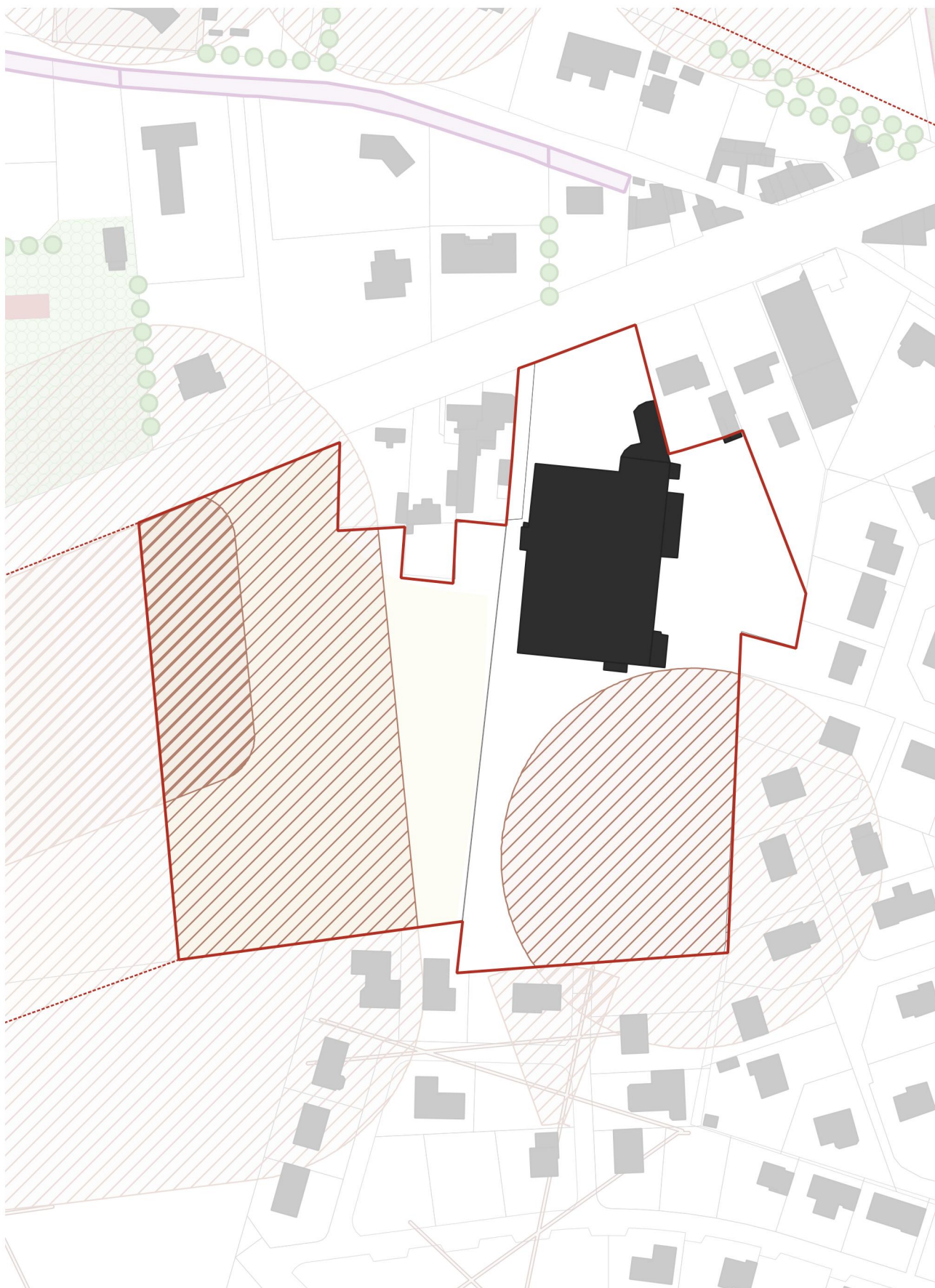
- Réseau d'eau potable

- 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 mixte séparé en trois parties distinctes :

- un secteur destiné à l'accueil de logements individuels au sud-est ;
- un secteur destiné à l'accueil de commerces, activités de services et/ou activités tertiaires ainsi que de logements intermédiaires et/ou collectifs au nord ;
- un secteur destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics à l'ouest.

Dans les secteurs destinés à l'accueil de logements, le projet présentera une densité nette minimale de 15 logements / ha, soit 15 logements environ dont au moins 30 % dédiés à la location sociale.

Forme urbaine et organisation spatiale

Les gabarits des constructions seront distincts et dépendants de la programmation envisagée :

- pour les logements individuels, le gabarit sera compris entre R+1 et R+1+C ;
- pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, le gabarit sera compris entre R+1+C et R+2+C ;
- pour les commerces, activités de services et/ou activités tertiaires, le gabarit sera compris entre un bâtiment de plain-pied et R+1+C. Le dépassement de ce gabarit est possible en cas de programmation mixte, sans excéder une hauteur de R+2+C.

Dans le but de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les activités de services et/ou tertiaires s'implanteront de façon parallèle à la RD 6015, en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre l'aménagement de circulations sécurisées pour les personnes le long de cet axe.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant sur le RD 6015 sera maintenu et deux accès seront créés, le premier sur la RD 6015 et le second sur la rue des Calvilles. 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 RD 6015 à la rue des Calvilles.

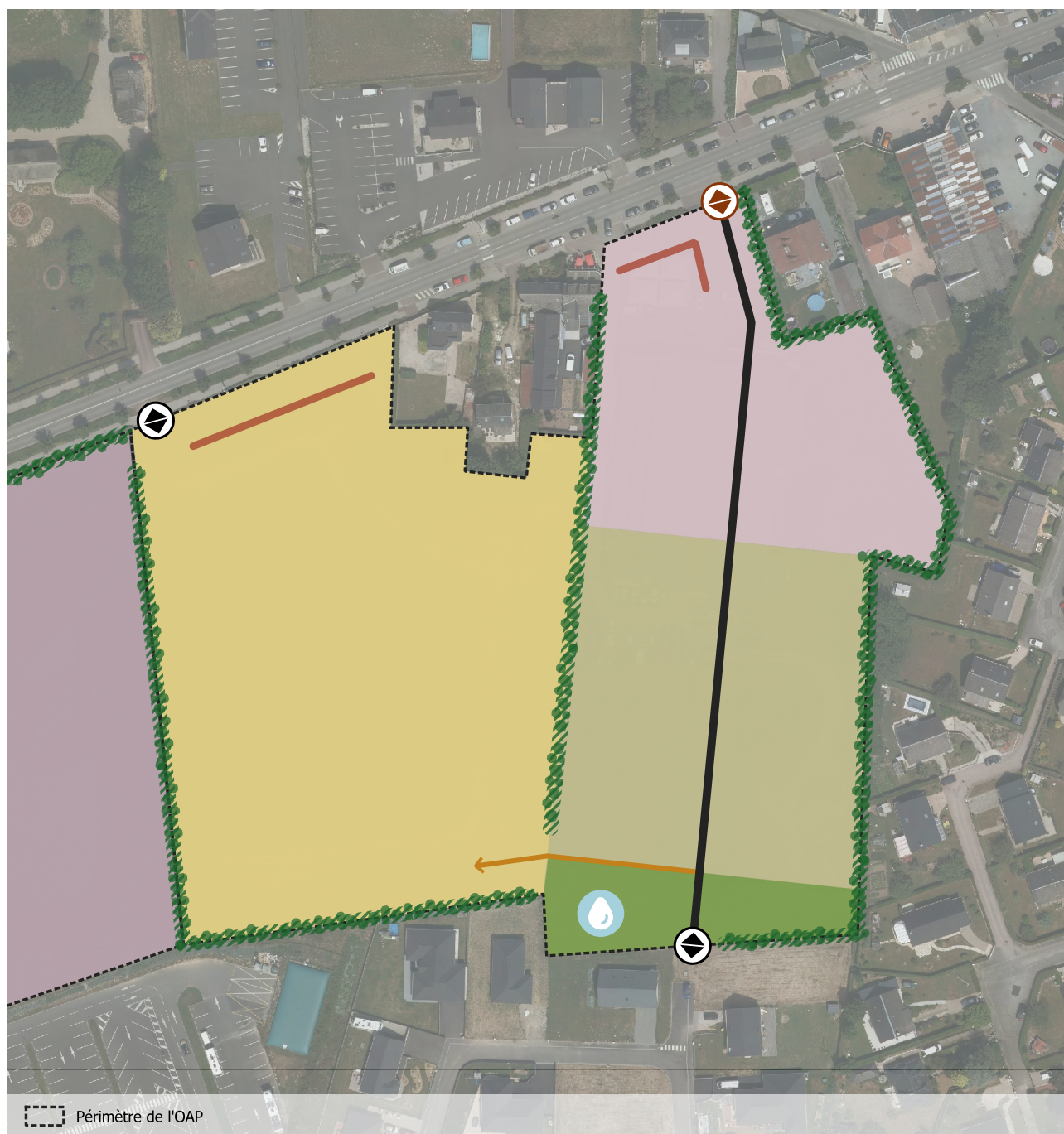
Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera l'espace la voirie créée aux équipements d'intérêt collectifs.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé au sud de l'opération. Il pourra accueillir des éléments de mobilier permettant des activités de jeux et/ou de détente, ainsi qu'un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé afin de s'intégrer dans le paysage du centre-bourg.

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.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation économique et d'habitat
- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'équipement
- Espace paysager à créer
- Principe d'alignement 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
- 💧 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**

Mixité sociale et fonctionnelle

11.2 – Secteurs de mixité sociale au titre de l'article du L151-15 CU – **p.65**

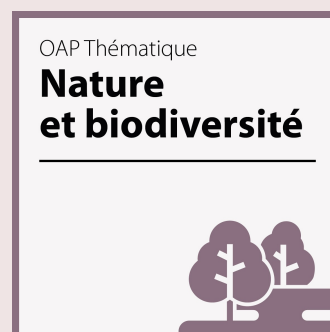
Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Dispositions applicables à la zone AUG – **p.221**

► Intégrer les OAP thématiques



Abords de l'hypermarché

SRC12



Saint-Romain-de-Colbosc • Abords de l'hypermarché

Le secteur se situe à l'entrée ouest de la commune, en continuité de la zone économique de l'hypermarché. Il se compose d'un terrain enherbé, concerné par le risque d'effondrement lié aux cavités souterraines. C'est un secteur à enjeux pour la commune qui souhaite encourager le développement de la zone d'activité et accueillir de nouvelles activités économiques.

Objectifs

- Développer les activités économiques



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle structurant

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

15 649 m²

Occupation actuelle

0 logement*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

0 local d'activité*

Occupation actuelle

1 propriétaire

0 % de foncier public *

Société civile à vocation immobilière (1)

Risques et nuisances



- **Risque d'effondrement**

Cavités souterraines



Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine



- **Abords de monuments historiques**

1 monument concerné

Loi littoral

Agriculture



- **Parcelles agricoles**

déclarées au Registre parcellaire graphique 2022



Mobilité



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

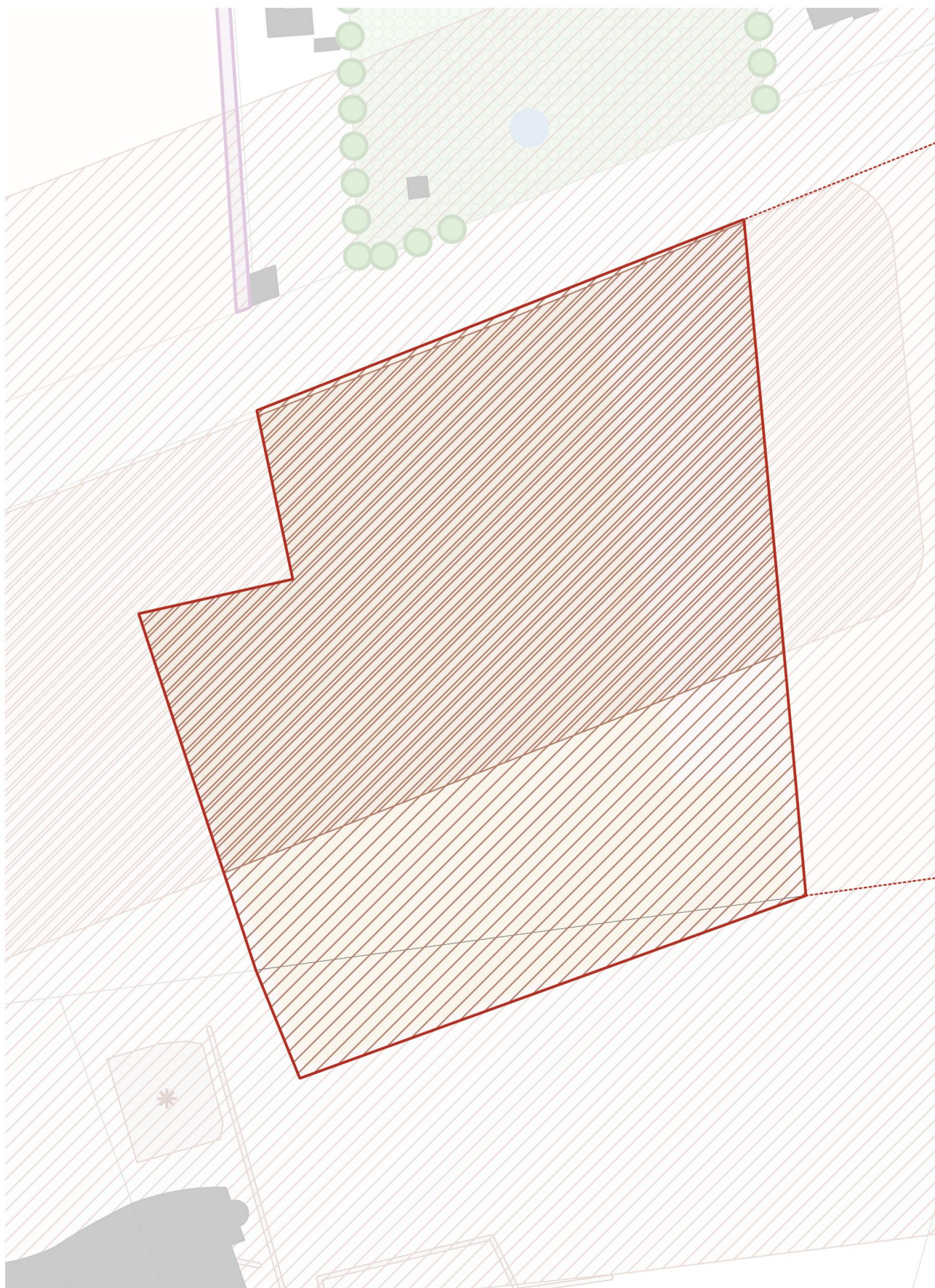
1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

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 des commerces de détail et de restauration.

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.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

■ Secteur à vocation économique

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

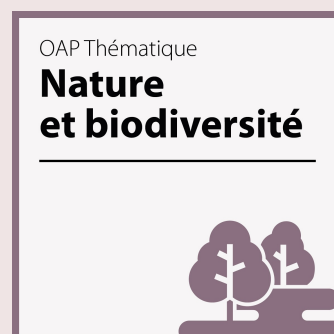
Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – p.32

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Dispositions applicables à la zone AUY – p.233

► Intégrer les OAP thématiques



Château de Gromesnil

SRC13



Saint-Romain-de-Colbosc • Château de Gromesnil

Le secteur se situe au sud du château de Gromesnil, à proximité du parc Éco-Normandie. C'est un terrain enherbé, ceinturé par des alignements d'arbres identifiés et donnant sur le parc du château de Gromesnil. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Romain-de-Colbosc qui souhaite développer une offre touristique dans un cadre privilégié.

Objectifs

- Développer l'offre touristique
- Préserver la patrimoine paysager



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle structurant

Type enveloppe

Agglomération (ZAE)

Surface

14 900 m²

Occupation actuelle

0 logement*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

0 local d'activité*

Occupation actuelle

1 propriétaire

100 % de foncier public *

Structure intercommunale (1)

Risques et nuisances

Biodiversité



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



Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux



- Réseau d'eau potable - Inconnu
- 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 économique, susceptible d'accueillir des activités d'hébergement et/ou de restauration.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé rue du parc Éco-Normandie. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

Le projet privilégiera l'utilisation du parc de stationnement existant au nord du secteur. En cas d'aménagement d'un parc de stationnement dans l'emprise identifiée, on proposera 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 avec le parc du château s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les futures constructions de l'opération.

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 prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre et de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins.

Version graphique



 Périmètre de l'OAP

Forme urbaine et organisation spatiale

-  Secteur à vocation 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

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 AUT – p.227

► Intégrer les OAP thématiques

