

Sandouville

3 secteurs d'OAP

SAN01 Route de la Plaine

SAN02 Clos de l'Église

SAN03 Les grands champs



Route de la Plaine

SAN01



Sandouville • Route de la Plaine

Le secteur se situe en contre-bourg de Sandouville, le long de la route de la Plaine. Il s'agit d'un ancien corps de ferme de près de 1,4 hectares comprenant 4 anciennes constructions agricoles dans des états variés, ainsi que de grands espaces enherbés. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Sandouville qui souhaite encadrer la division potentielle de l'ensemble.

Objectifs

- Encadrer la division parcellaire
- Préserver le patrimoine architectural et naturel existant



Contexte et enjeux

Rang armature

Commune rurale

Type enveloppe

Village

Surface

14 553 m²

Occupation actuelle

2 logements*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

0 local d'activité*

Occupation actuelle

4 propriétaires

0 % de foncier public *

Personne physique (4)

Risques et nuisances

Biodiversité



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



Eau

Paysage et patrimoine



- Patrimoine bâti - L151-19 CU
Élément bâti



Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux



- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
Sous réserve d'un poste de refoulement

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 8 logements environ, réhabilitation des bâtiments identifiés comprise.

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

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.

Afin de préserver les conditions d'intimité et de valoriser le foncier disponible, les logements situés au nord de la voirie créée s'implanteront de façon préférentielle selon une orientation nord/sud des façades principales en privilégiant les pièces de vie et les jardins en partie sud.

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

Desserte et organisation viaire

L'accès existant route de la Plaine sera maintenu et un accès sera créé sur route de la Plaine. 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 route de la Plaine depuis les deux accès évoqués.

Le projet réservera les emprises nécessaires pour un raccordement entre la voirie créée et l'opération voisine au sud du secteur.

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.

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 l'alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin d'offrir des conditions d'ensoleillement optimales pour les jardins.

Version graphique



Périmètre de l'OAP
 Bâtiment existant

Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Bâtiment à préserver ou à mettre en valeur
- Espace paysager à créer
- 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 fonctionnelle pour un développement de long terme

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**

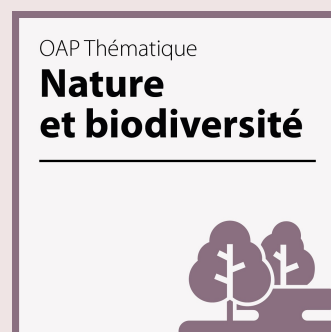
Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

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**

► Intégrer les OAP thématiques



Clos de l'Église

SAN02



Sandouville • Clos de l'Église

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Sandouville, à proximité immédiate de l'école et des équipements sportifs communaux. C'est une grande cour habitée, composée d'une habitation et d'un grand bâtiment annexe, tous deux inscrits à l'inventaire du patrimoine remarquable. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Sandouville qui souhaite encadrer la division potentielle de l'ensemble tout en préservant les qualités architecturales et paysagères du site.

Objectifs

- Encadrer la division parcellaire
- Préserver le patrimoine architectural et naturel existant



Contexte et enjeux

Rang armature

Commune rurale

Type enveloppe

Village

Surface

8 971 m²

Occupation actuelle

1 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

Biodiversité



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

Eau

Paysage et patrimoine



- Patrimoine bâti - L151-19 CU
Élément bâti 

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux



- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
Sous réserve d'un poste de refoulement

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 ;
- un secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs au nord.

Le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 20 logements / ha, soit 12 logements environ, réhabilitation des bâtiments identifiés et logement existant compris.

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 clôtures internes à l'opération, si elles sont nécessaires, ne devront pas dégrader l'ouverture centrale qui caractérise l'esprit clos-masure. Elles resteront basses et privilégieront des solutions végétales.

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

Desserte et organisation viaire

L'accès existant rue de l'Église 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. Elle proposera à son extrémité une place permettant le retournement des véhicules.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie créée, sera proposé en partie centrale de l'opération, à proximité des logements intermédiaires et/ou collectifs. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

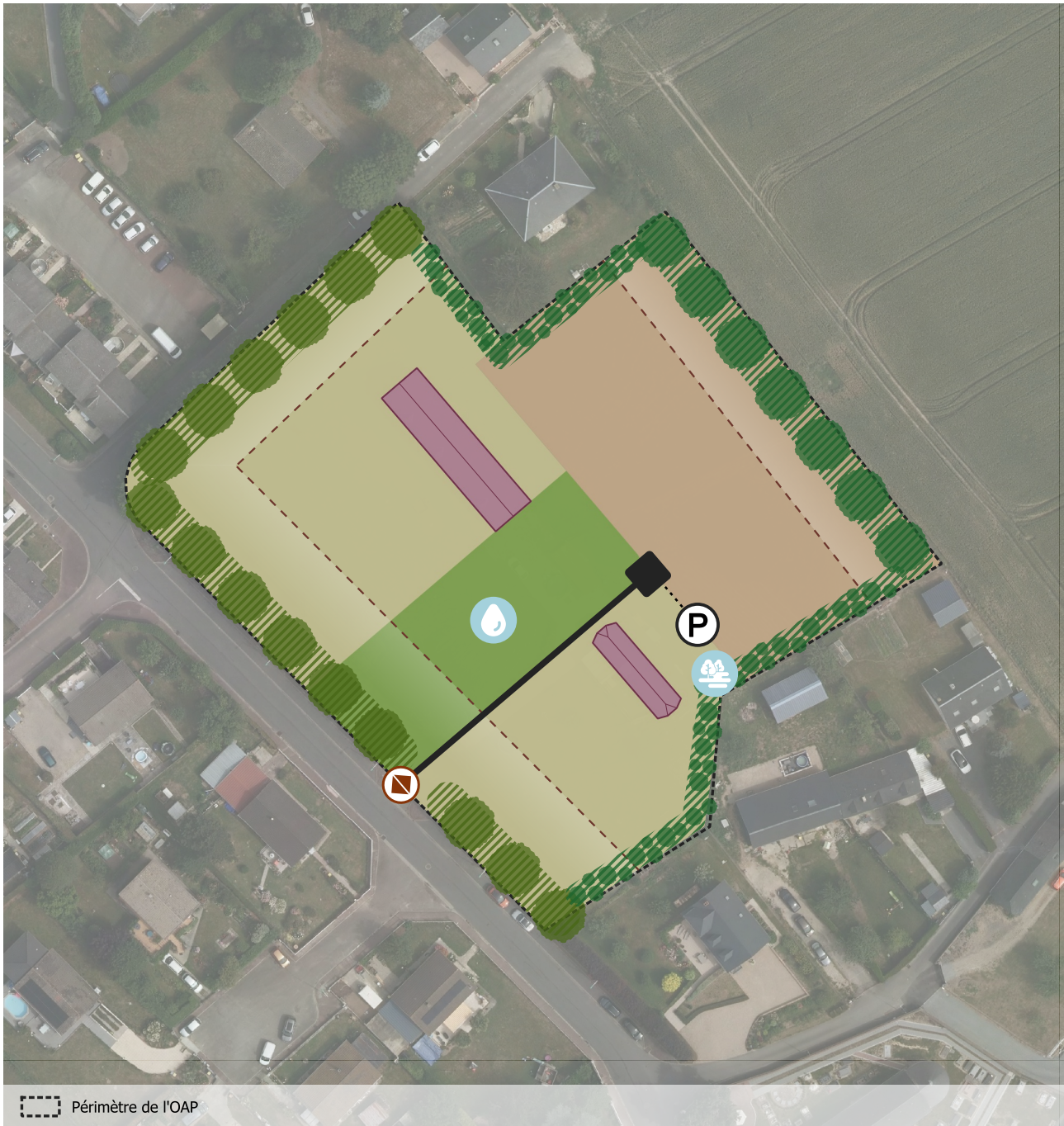
Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé en partie centrale, le long de la voirie créée. Il symbolisera l'esprit clos-masure et 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 non clôturé afin de s'inscrire 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.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cachois, les limites avec la zone agricole au sud seront plantées d'un alignement boisé, préférentiellement composé d'arbres de moyen ou de haut jet. Les alignements boisés et la mare 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
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Batiment à préserver ou à mettre en valeur
- Espace paysager à créer
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)
- 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
- Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)
- 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 - L151-19 CU

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

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

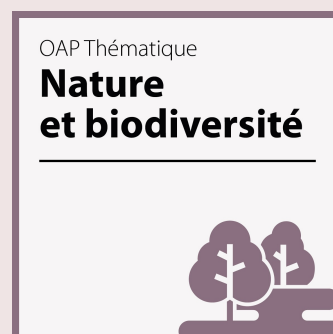
5.1 – Prescriptions associées aux mares, gabions, étangs et plans d'eau – **p.56**

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**

► Intégrer les OAP thématiques



Les grands champs

SAN03



Sandouville • Les grands champs

Le secteur se situe en continuité du centre-bourg de Sandouville, à l'extrémité du chemin des Prairies. Il se compose de deux parcelles agricoles cultivées et ne présente pas de contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Sandouville qui souhaite accueillir de nouveaux habitants tout en diversifiant les typologies du parc de logement.

Objectifs

- Accueillir de nouveaux habitants
- Encadrer la densification
- Proposer de nouvelles typologies de logements



Contexte et enjeux

Rang armature

Commune rurale

Type enveloppe

Village

Surface

24 619 m²

Occupation actuelle

0 logement*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

0 local d'activité*

Occupation actuelle

2 propriétaires

97 % de foncier public *

Commune (1)

Organisme de logement social (1)

Risques et nuisances

Biodiversité



- Mare - L151-23 CU
- 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

Réseaux



- Réseau d'eau potable
Servitude
- Réseau d'assainissement
Servitude + Sous réserve d'un poste de
refoulement

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 quatre parties distinctes :

- un secteur destiné à l'accueil de logements individuels au nord ;
- un secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs au sud ;
- un secteur destiné à l'accueil d'un béguinage à proximité du chemin des Prairies ;
- un secteur destiné à l'accueil d'un équipement lié à la petite enfance à proximité du béguinage.

Dans le secteur destiné à l'accueil de logements, le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 25 logements / ha, soit 40 logements environ.

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

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements sera hiérarchisé et dépendant de la typologie bâtie :

- pour les logements individuels, les gabarits seront compris entre R+C et R+1 ;
- pour les logements intermédiaires et/ou collectifs ainsi que pour les logements dédiés au béguinage, les gabarits seront compris entre R+C et R+1+C.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant chemin des Prairies sera maintenu et un nouvel accès sera créé route de la Plaine.

La voirie interne sera traitée 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. Elle reliera le chemin des Prairies à la route de la Plaine au moyen de deux voiries distinctes à sens unique permettant le bouclage interne de l'opération. Elle pourra être complétée par une voirie secondaire, traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, reliant la voirie créée à la route de Plaine via l'opération voisine définie dans l'OAP « route de la Plaine ». À défaut d'une réalisation immédiate, le projet réservera les emprises nécessaires pour un raccordement futur.

Des espaces de stationnement mutualisés seront proposés le long des voiries centrales. 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.

Insertion paysagère et environnement

Deux espaces paysagers seront aménagés :

- le premier, situé à proximité de l'équipement lié à la petite enfance, au sud de l'opération, sera planté et proposera des éléments de mobilier permettant des activités de jeux et/ou de détente ;
- le second, situé au nord-ouest de l'opération, à proximité de l'entrée existante de l'opération, accueillera un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement la mare identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, 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.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cachois, les limites avec la zone agricole seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cachois. 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 préserver les conditions d'ensoleillement des 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 spécifique
- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Secteur à vocation d'équipement
- Espace paysager à créer
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- ➡ Accès à créer
- ⬅ Accès à conserver
- Voie à créer
- Accroche fonctionnelle pour un développement de long terme
- P Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

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

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

5.1 – Prescriptions associées aux mares, gabions, étangs et plans d'eau – **p.56**

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

