

Révision du POS en PLU de Gainneville

Orientations d'Aménagement et de Programmation



REVISION DU POS EN PLU :

- Prescrite le 15/12/14
- Enquête publique du 20/11/17 au 21/12/17 (inclus)
- Approbation par délibération le 22/02/18

CACHET DE LA MAIRIE :



Dans le cadre de la révision du POS en PLU de Gainneville, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été élaborées sur les secteurs stratégiques d'évolution de la commune, afin de faire le lien avec les orientations du PADD. Il s'agit de secteurs de développement en extension urbaine ou de sites de requalification.

RAPPEL REGLEMENTAIRE :

En application de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées à l'article L.151-7 :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1-En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2-En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

3-En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. »



CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) incluses dans le Plan Local d'Urbanisme de Gainneville sont **présentées sous forme graphique et écrite**. Les deux formes présentées se complètent dans la mesure où certaines prescriptions sont rédigées mais ne sont pas localisées sur le schéma de principe.

Les OAP permettent à la commune de Gainneville d'**encadrer et de préciser les conditions d'aménagement des secteurs à urbaniser ou à requalifier**, qui par conséquent, connaîtront un développement ou une restructuration particulière. **Les opérations d'aménagement ou de construction retenues dans ces secteurs devront être compatibles avec les OAP**, et devront les respecter dans l'esprit (logique de compatibilité). Les prescriptions présentées dans les OAP possèdent un caractère opposable aux autorisations d'urbanisme. Les prescriptions imposées sont catégorisées en trois thématiques :

Forme urbaine et organisation du bâti

Organisation des déplacements

Insertion paysagère et environnement

Ci-après, est présentée **2 orientations d'aménagement et de programmation (écrite et graphique)**:

- ✓ Zone AUI : Pôle d'équipements sportifs de la Plaine de la Paix ;
- ✓ Zone Ue : Développement commercial au Nord de la RD.6015.

Ci après, sont déclinés :

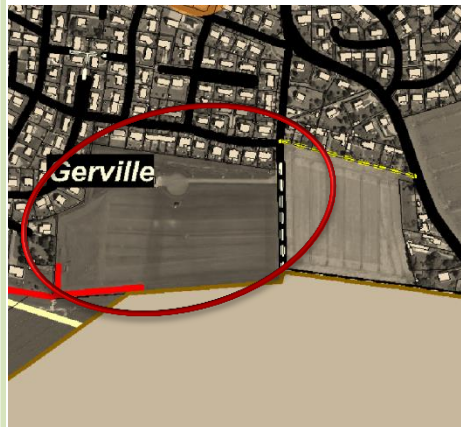
- ✓ Une fiche « diagnostic » et une vue aérienne du site (également déclinée pour les zones 2AUa et 2AUe) ;
- ✓ L'orientation d'aménagement et de programmation graphique et rédigée.

**Contexte**

Hameau et lieu-dit : Plaine de la Paix - Gerville
Zone du POS : NAe
Zone du PLU : AUI
Surface : 5,2 ha
Occupation du sol : culture
Topographie : plane, légère inclinaison S-O / N-E
Maîtrise foncière : communale

**Contraintes**

Contraintes de 1^{er} niveau : aucune
Contraintes de 2^{ème} niveau : aucune
Contraintes de 3^{ème} niveau : aucune

**Réseaux****VOIRIE**

Voirie : Rue de Gerville
Largeur : 5 m

ASSAINISSEMENT

Raccordement : Rue de Gerville
Ø canalisation : Ø 250

EAU POTABLE

Raccordement : Rue de Gerville
Ø canalisation : Ø PVC 300

ELECTRICITE

Raccordement : Rue de Gerville

- Extension de réseaux dans l'opération à prévoir

Atouts

- ✓ Situation à proximité du centre-bourg
- ✓ Proximité des réseaux
- ✓ Maîtrise foncière communale

Enjeux

- ✓ Soigner l'accroche avec le tissu bâti et le réseau viaire
- ✓ Moderniser et adapter l'offre d'équipements publics
- ✓ Veiller à l'intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions
- ✓ Soigner la transition paysagère avec l'espace ouvert

Potentiel d'accueil

Occupation du sol envisagée : création de 2 terrains de football, en remplacement de l'équipement actuel, situé dans le centre-bourg et d'une salle omnisports. Une réflexion sur la création de terrains de tennis couverts, en lien avec les équipements de Rogerville, est également envisagée.







Ces orientations d'aménagement présentent les principes d'urbanisation de la zone à respecter, dans une logique de compatibilité.



Forme urbaine et organisation du bâti

- ✓ Site de **développement des équipements sportifs**. Il devrait intégrer :
 - Deux terrains de football avec vestiaires dans la partie Sud-Ouest du site
 - Une salle omnisport
 - Des terrains de tennis découverts
 - Des espaces de stationnement (environ 80 à 100 places)
 - Des emprises dédiées à la gestion des eaux pluviales

Organisation des déplacements

- ✓ **Accès routier principal** depuis la **Rue de Gerville**.
- ✓ **Accès secondaire** envisageable par la RD.111, depuis le terrain communal (plaine de manifestation)
- ✓ **Stationnement en entrée de site** à aménager.
- ✓ **Traversée** du site selon un axe Nord-Sud par la **liaison cyclable intercommunale** Gonfreville-l'Orcher, Gainneville – Rogerville.
- ✓ Prévoir des **espaces de stationnement** adaptés pour les **cycles**

Insertion paysagère et environnement

- ✓ **Aménagement d'un merlon planté d'arbres de petit développement sur la frange Nord** du site, pour gérer la proximité des habitations existantes (isolation phonique et visuelle).
- ✓ **Maintien du masque végétal sur la frange Sud-Est** du site pour gérer l'interface avec l'espace agricole ouvert.
- ✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des **principes d'hydraulique douce** : ouvrages paysagers, noues végétalisées à minima le long de la voirie principale,...
- ✓ **Revêtement perméable et traitement paysager** pour les aires de stationnement (exemple : dalles engazonnées).
- ✓ **Aménagement d'un point de collecte des déchets** en entrée de zone.





Contexte

Hameau et lieu-dit : La Maison
Blanche / la Briqueterie
Zone du POS : NAz
Zone du PLU : Ue
Surface : 1,2 ha
Occupation du sol : prairie
Topographie : plane, légère pente N/S
Maîtrise foncière : privée

Contraintes

Contraintes de 1^{er} niveau : site
archéologique, périmètre éloigné de
protection de captage, zone de bruit
Contraintes de 2^{ème} niveau : aucune
Contraintes de 3^{ème} niveau : aucune

Réseaux

VOIRIE

Voirie : RD.6015 et /ou Rue de la
Briqueterie

ASSAINISSEMENT

Raccordement : RD.6015 et /ou Rue de la
Briqueterie
Ø canalisation : Ø 200 ou Ø 125

EAU POTABLE

Raccordement : RD.6015 et /ou Rue de la
Briqueterie
Ø canalisation : Ø 250 ou Ø 300

ELECTRICITE

Raccordement : RD.6015 et /ou Rue de la
Briqueterie

Atouts

- ✓ Situation à proximité du centre-
bourg
- ✓ Proximité des réseaux et de la
voirie

Enjeux

- ✓ Optimiser l'utilisation du foncier
- ✓ Veiller à l'intégration paysagère et
architecturale des nouvelles constructions
- ✓ Soigner la transition paysagère avec la
l'espace bâti à l'Est du site
- ✓ Poursuivre le développement de la
zone d'activités vers l'Est

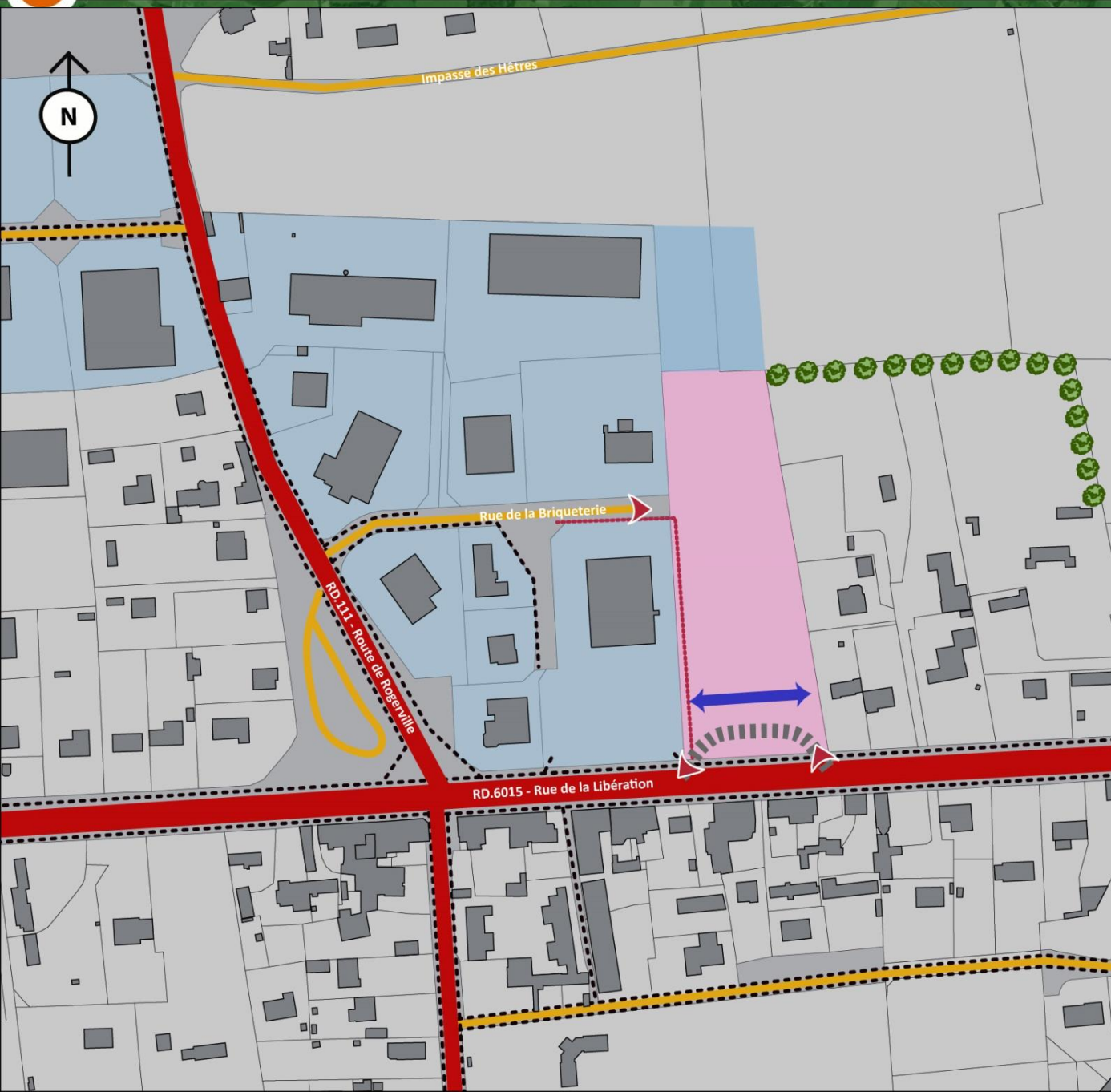
Potentiel d'accueil

Occupation du sol envisagée : activités
commerciales et de services de proximité au
Nord de la RD.6015.





geoportail







Commune de GAINNEVILLE







ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GRAPHIQUE

Nord de la RD.6015 - Centre-bourg

Forme urbaine et organisation du bâti

-  Secteur à vocation d'activités économiques
-  Secteur préférentiel de nouvelles implantations commerciales et de services de santé
-  Orientation des façades commerciales à privilégier
-  Construction existante

Organisation de la desserte et des déplacements

-  Réseau viaire existant
-  Réseau viaire existant
-  Principe de boucle de voirie secondaire
-  Réseau piéton existant
-  Liaison douce à développer
-  Accès routier au secteur

Insertion paysagère et environnement

-  Alignement boisé à conserver

Mars 2016 - Réalisation GeoDev

Ces orientations d'aménagement présentent les principes d'urbanisation de la zone à respecter, dans une logique de compatibilité.



Forme urbaine et organisation du bâti

- ✓ Site de développement de l'**activité commerciale de proximité**, en complémentarité de l'offre déjà implantée à Gainneville, pouvant être associée à une offre de **services de santé**.
- ✓ Les **cases commerciales** seront préférentiellement localisées le long de la RD.6015, afin de bénéficier de l'**effet vitrine** généré par cette voie structurante, tout en respectant un recul adapté.

Organisation des déplacements

- ✓ **Accès routier principal** au site à prévoir par la **Rue de la Briqueterie**.
- ✓ **Aucun « tourne à gauche »** autorisé depuis la RD.6015 dans le sens Le Havre – Saint-Romain-de-Colbosc.
- ✓ Réflexion à approfondir sur la **création d'une contre allée dans le sens Saint-Romain-de-Colbosc - Le Havre**, pour faciliter l'accessibilité aux commerces.
- ✓ Réflexion à mener sur l'accès depuis le commerce de grande surface voisin (+ mutualisation du stationnement).
- ✓ **Développer le réseau piéton** entre la Rue de la Briqueterie et la RD.6015.
- ✓ Les **poches de stationnement** seront implantées préférentiellement **en façade arrière le long de la RD.6015** (à l'exception de quelques places « d'arrêt minute »).

Insertion paysagère et environnement

- ✓ Veiller à la bonne insertion des constructions dans l'environnement.
- ✓ Préserver les alignements boisés existants.
- ✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des **principes d'hydraulique douce** : ouvrages paysagers, noues végétalisées à minima le long de la voirie principale,...
- ✓ **Revêtement perméable et traitement paysager** pour les aires de stationnement (exemple : dalles engazonnées).

Illustrations



Contexte

Hameau et lieu-dit : le centre-bourg
Zone du POS : NA
Zone du PLU : 2AUa
Surface : 2,3 ha
Occupation du sol : culture
Topographie : plane, légère
inclinaison S-E / N-O
Maîtrise foncière : privée

Contraintes

Contraintes de 1^{er} niveau : aucune
Contraintes de 2^{ème} niveau : aucune
Contraintes de 3^{ème} niveau : aucune

Réseaux
VOIRIE

Voirie : Route de Rogerville, Rue Elsa
Triolet ou Rue Jules Vallès
Largeur :

ASSAINISSEMENT

Raccordement :
Ø canalisation :

EAU POTABLE

Raccordement :
Ø canalisation :

ELECTRICITE

Raccordement :

Atouts

- ✓ Situation à proximité du centre-bourg
- ✓ Proximité des réseaux

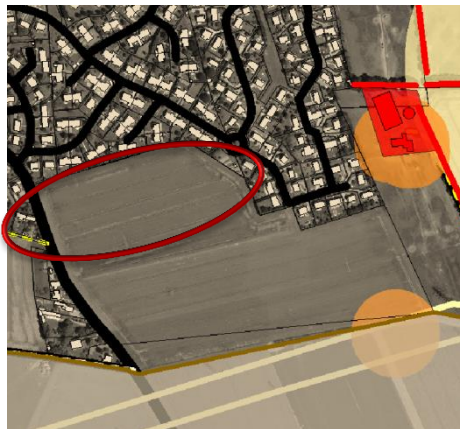
Enjeux

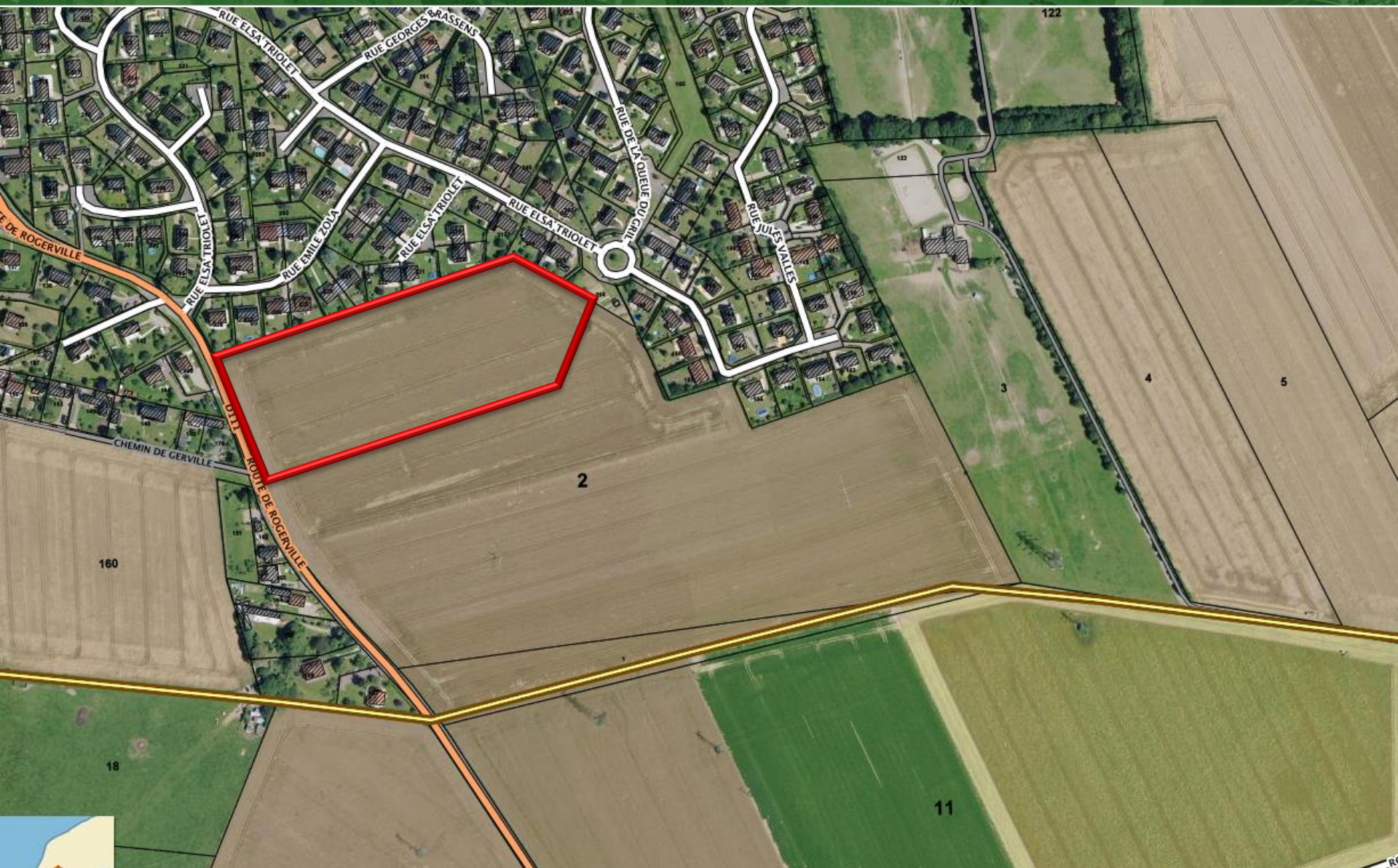
- ✓ Optimiser l'utilisation du foncier
- ✓ Soigner l'accroche avec le tissu bâti et le réseau viaire
- ✓ Poursuivre la diversification de l'offre de logements
- ✓ Créer des espaces publics de qualité
- ✓ Veiller à l'intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions
- ✓ Anticiper le développement urbain à long terme vers le Sud
- ✓ Soigner la transition paysagère avec l'espace ouvert

Potentiel d'accueil

Occupation du sol envisagée : Habitat
Type de logements : mixte
Formes urbaines : logements individuels et groupés
Densité minimale : 20 lgts / ha
Potentiel total : 45 logements

Aucune OAP déclinée : modification ou révision nécessaire pour ouvrir le site à l'urbanisation





**Contexte**

Hameau et lieu-dit : Le Village / Les Jonquilles
Zone du POS : NA et UZ
Zone du PLU : 2AUe
Surface : 12,8 ha
Occupation du sol : agricole
Topographie : plateau
Maîtrise foncière : privée et publique

**Contraintes**

Contraintes de 1^{er} niveau : périmètre éloigné de protection de captage, zone de bruit
Contraintes de 2^{ème} niveau : recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD.6015
Contraintes de 3^{ème} niveau : alignement boisé

**Réseaux****VOIRIE**

Voirie : RD.6015

Largeur :

ASSAINISSEMENT

Raccordement :

Ø canalisation :

EAU POTABLE

Raccordement :

Ø canalisation :

ELECTRICITE

Raccordement :

Atouts

- ✓ Situation à proximité du centre-bourg
- ✓ Proximité des réseaux

Enjeux

- ✓ Optimiser l'utilisation du foncier
- ✓ Organiser les circulations à l'échelle du quartier et sur la RD.6015
- ✓ Veiller à l'intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions
- ✓ Soigner la transition paysagère avec l'espace ouvert

Potentiel d'accueil**Occupation du sol envisagée :**

aménagement de la zone d'activités des Jonquilles, située au Nord de la RD.6015. Le développement économique est une compétence de la CODAH, qui travaille avec la commune pour le développement futur du secteur AUe.

Aucune OAP déclinée : modification ou révision nécessaire pour ouvrir le site à l'urbanisation



