



Fécamp
Caux Littoral Agglo

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 4.1 - Secteurs

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du conseil communautaire
en date du / / 2024

Le Président,



02 - CLOS DE LA GARENNE

CONTEXTE

En point haut à l'entrée est du Bourg, le clos de la Garenne n'a pas de vocation agricole. Il conserve cependant sur son pourtour des traces de fossés cauchois jouant un rôle important dans la perception paysagère du bourg. Quelques bâtiments patrimoniaux sont présents à l'intérieur : un four à l'extrémité nord de la parcelle, des bâtiments et une mare au sud.

ORGANISATION SPATIALE

En s'appuyant sur la voirie de la résidence des Capucines à l'ouest et le chemin existant à l'est du clos débouchant sur la route de l'église, il convient de réaliser une voirie centrale unique permettant ainsi de relier les deux rues citées précédemment. Cette dernière desservira grâce à deux courées centrales toutes les constructions. Le stationnement mutualisé pourra être regroupé au niveau de l'entrée des cours, au plus près de la voirie. Au sud, toutes les constructions devront s'implanter dans la zone délimitée dans le document graphique.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Dans les cours, les constructions seront préférentiellement implantées à l'alignement ; quelques-unes pourront être acceptées en second rang pour viser l'atteinte de l'objectif de densité.

Les bâtiments patrimoniaux identifiés sur le document graphique de l'OAP devront être mis en valeur. Au sud, les faitages des constructions devront s'aligner avec l'axe dessiné sur le document graphique. La mare existante sera conservée. Ses abords seront réaménagés afin de constituer un espace commun qualitatif pour les opérations voisines.

Au niveau des clôtures, les murs pleins supérieurs à 0,80 m sont interdits dans l'ensemble de l'opération. Cette prescription est étendue à tous les types de clôtures au niveau des cours (uniquement pour la limite courrette/parcelles privées). Les cours recevront un traitement paysager privilégiant des sols naturels ou infiltrant.

PROGRAMME

L'opération regroupera de 25 à 35 logements pour tendre vers une densité moyenne de 15 logements/hectare. Ce programme peut être revu à la baisse en cas de réalisation d'équipements d'intérêt collectif. Si des logements groupés doivent être produits, ils se positionneront préférentiellement dans la partie référencée sur le document graphique.



- HABITAT INDIVIDUEL
- INTENSITÉ À CRÉER
- ESPACE PAYSAGER
- PARKING

- LIMITE DE L'OAP
- VOIRIE À CRÉER (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
- VOIE DOUCE (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)

- PRINCIPE D'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES
- STATIONNEMENT MUTUALISÉ
- ALIGNEMENT VÉGÉTAL MOYEN-JET + TALUS

15 - LA MÂTURE

Au regard des enjeux programmatiques, économiques, touristiques, urbains, du secteur d'aménagement du secteur de la Mâtüre et de le Presqu'île à Fécamp, le recours à une OAP de secteur d'aménagement définie à l'article R.151-8 du code de l'urbanisme a été choisie. Les dispositions de cette OAP s'appliquent seules. Elle est identifiée au plan de zonage conformément à l'article R151-6 du code de l'urbanisme. Lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol, les articles d'ordre public du RNU continuent à s'appliquer (R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27). Un schéma d'aménagement précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

L'AMBITION DU PROJET

Sites parmi les plus emblématiques de Fécamp, la Mâtüre et de la Presqu'île à Fécamp se situent à l'interface ville-port et focalisent une multitude d'enjeux :

- Économique par le maintien et le développement de l'activité portuaire
- Touristique pour continuer à développer l'offre qualitative fécampoise
- Urbain par la bonne gestion de la mixité des fonctions (habitat, commerces, activités, ...) et l'optimisation de la mobilité notamment par la création d'un pôle multimodal.

Les invariants programmatiques sont :

- L'activité portuaire est une fonction identitaire pour la commune de Fécamp. Les différentes dimensions de l'activité portuaire doivent donc être préservées et confortées. Le périmètre portuaire doit offrir suffisamment d'espaces pour les différentes activités :
 - activités nautiques autour du port de plaisance, du bassin Bérigny et du bassin de mi marée.
 - activités commerciales autour du bassin Freycinet, bassin de mi marée, de l'arrière port.
 - activités de pêche avec la criée et les commerces associés. Ces différentes activités seront localisées sur la Presqu'île
 - activités de maintenance des éoliennes sur la Presqu'île.
- L'activité touristique a connu un vif regain avec l'ouverture du musée des Pêcheries. Elle doit être confortée et complétée en envisageant un programme d'équipements ambitieux de la presqu'île à la Mâtüre pour compléter l'offre touristique initiée par le musée des Pêcheries. Au bout de la Presqu'île, en complément de la création de locaux destinés aux activités de la mer, une vocation touristique ou hôtelière

permettra de conforter la dimension emblématique de ce site chargé d'histoire maritime. Des synergies devront être créées entre le Palais Benedictine et le musée des Pêcheries (réflexion sur les cheminements doux, qualification des espaces publics, signalétique, ...). Enfin, la véloroute du lin trouvera son aboutissement jusqu'à la gare ferroviaire.

- L'amélioration du fonctionnement urbain : un pôle multimodal sera créé au niveau de la gare.
- Le développement de l'attractivité : l'interface ville-port doit se développer en préservant et en s'appuyant sur les différentes fonctions urbaines présentes constituant l'identité de la commune de Fécamp (tourisme, port, habitat,) :
 - Un secteur présentant une mixité des fonctions (habitat, commerces, activités) au sud de la voie ferrée.
 - Produire les conditions de l'animation urbaine en améliorant les espaces publics afin d'enrichir l'espace urbain de la ville : espaces publics à proximité du bassin Bérigny, afin de mettre en valeur les bassins, place de la gare...
 - Réaménagement du secteur à l'Est du bassin Bérigny.
 - Réaménagement de la place de la gare : la place fera l'objet d'un réaménagement de qualité, visant notamment à réorganiser les déplacements.
 - Le Musée des Pêcheries sera mis en valeur par un traitement qualitatif des espaces extérieurs entourant cet ancien bâtiment industriel reconverti. Cet espace constituera l'amorce d'un lien doux avec le Palais Benedictine et devra pouvoir accueillir des manifestations culturelles.
 - Engager la reconversion du site historique de l'ancien hôpital : Il s'agit de valoriser le site de l'ancien l'hôpital, constitutif du patrimoine architectural de Fécamp. Ce site est destiné à accueillir des services, de l'habitat et des équipements. En outre, cet espace de services sera accompagné d'espaces paysagers. Il s'agira également de mettre en valeur la Valmont.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La notion d'interface ville-port doit se matérialiser dans toutes les composantes urbaines, architecturales et paysagères du projet. La perception et les vues vers les bassins doivent être préservées au maximum. L'accessibilité aux quais doit être recherchée sans compromettre cependant les activités portuaires, économiques exigeant un accès aux quais. L'opération est ancrée autour de quatre pôles programmatiques :

- **La pointe de la Presqu'île qui accueille aujourd'hui le musée des pêcheries et la criée.** Elle doit pouvoir à terme regrouper d'autres bâtiments à l'exemple d'un complexe hôtelier, d'un centre de maintenance des éoliennes off-shore, une extension éventuelle de la criée (liste non exclusive ni exhaustive), ..., ou tout type d'activités artisanales, commerciales, de bureaux liées aux activités de la mer, au nautisme, au tourisme et aux énergies renouvelables. Le musée des pêcheries est l'entité architecturale de référence. Ainsi, le long du grand quai, les nouvelles constructions devront obligatoirement être implantées à l'alignement du musée des pêcheries. Les nouvelles constructions devront s'inscrire dans la ligne définie par l'acrotère du musée des Pêcheries. L'aspect recherché des constructions est un aspect délibérément contemporain, ce qui n'exclut pas des références ponctuelles aux matériaux caractéristiques du patrimoine bâti Fécampoïsis. En revanche, le style néo régionaliste est proscrit. Toutes les constructions et l'ensemble des installations devront présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant ainsi qu'une unité d'aspect, de matériaux et de colorations permettant une intégration avec le site et les constructions avoisinantes.
- **Le site de la Mâtüre :** Ce site vise un triple objectif urbain :
 - En termes de mobilité par la création d'un pôle multimodal en son cœur, la sécurisation des circulations automobiles et la création de circulations douces à l'exemple du bouclage de la véloroute du lin jusqu'à la gare.
 - En termes d'attractivité par la possibilité de pouvoir y accueillir de nouveaux équipements à l'exemple d'une médiathèque, d'un casino, ... (liste non exclusive ni exhaustive). Les prescriptions architecturales sont celles décrites pour la pointe de la Presqu'île.
 - En termes d'espaces publics par la création de cheminements, places et parvis pacifiés assurant la liaison entre les équipements.

- **Le Boulevard de la République :** au sud de la voie ferrée, le long du boulevard de la République, une mixité des fonctions doit être prévue. Un front bâti doit progressivement être mis en place le long du boulevard de la République : création d'îlots urbains structurants aux vocations mixtes associant habitat et activités économiques. Les projets de logements devront tendre vers une densité moyenne de 30 logements par hectare. Les activités présentes actuellement doivent pouvoir évoluer. L'ancien l'hôpital, constitutif du patrimoine architectural de Fécamp sera valorisé. Ce site pourra être destiné à accueillir des services, de l'habitat et des équipements. En outre, cet espace de services sera accompagné d'espaces paysagers. Il s'agira également de mettre en valeur la Valmont.
- **Les nouvelles opérations de logements à l'est du site :**
 - Depuis le parking du précieux Sang jusqu'à la rue Saint-Nicolas se développent de nouveaux espaces urbains en cœur d'îlot révélés par la véloroute. Ils seront dédiés à des projets de logements, d'une densité moyenne de 30 logements par hectare. Les dessertes seront simples et le bâti sera aligné sur rue au niveau du parking du précieux Sang. À l'arrière des maisons traditionnelles rue Henri Dunant, du logement individuel en bande pourra être proposé dans un souci de réinterprétation contemporaine de l'habitat vernaculaire local.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Une mixité fonctionnelle optimale est recherchée sur ce site avec l'ensemble des programmes repris précédemment : habitat, activités économiques, tertiaire, tourisme, équipements publics, cinéma, ... Les projets de logements devront tendre vers une densité moyenne de 30 logements par hectare. À Fécamp, l'objectif est de maintenir l'équilibre actuel du parc : il est proposé que 23 % de la construction neuve soit consacrée au logement social.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Dans les secteurs de risques de cavités souterraines, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 7 des dispositions générales. Dans les secteurs soumis à un risque de ruissellement ou inondation, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 5 des dispositions générales. Le site est directement concerné par un Porter A Connaissance (PAC) submersion marine. À ce titre, les projets d'établissement recevant du public (ERP) devront intégrer des normes de construction et d'accès satisfaisant à la mise en sécurité du public (zone de repli, évacuation hors d'eau du public par exemple) lors d'épisodes de submersion marine. Les

sous-sols sont interdits sur l'ensemble de la zone d'OAP. Il est recommandé de se reporter aux cartes du PAC.

Au regard du caractère emblématique du secteur, une recherche constante de performances environnementales et énergétiques sera observée. Les opérateurs détailleront les études envisagées dans ce sens. La concrétisation des techniques, matériels et matériaux visant cet objectif sera précisée sauf impossibilités techniques et financières justifiées.

TRANSPORTS EN COMMUN

Le site accueillera le pôle multimodal autour de la gare ferroviaire. À ce titre, il centralisera une offre diversifiée de mobilité.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

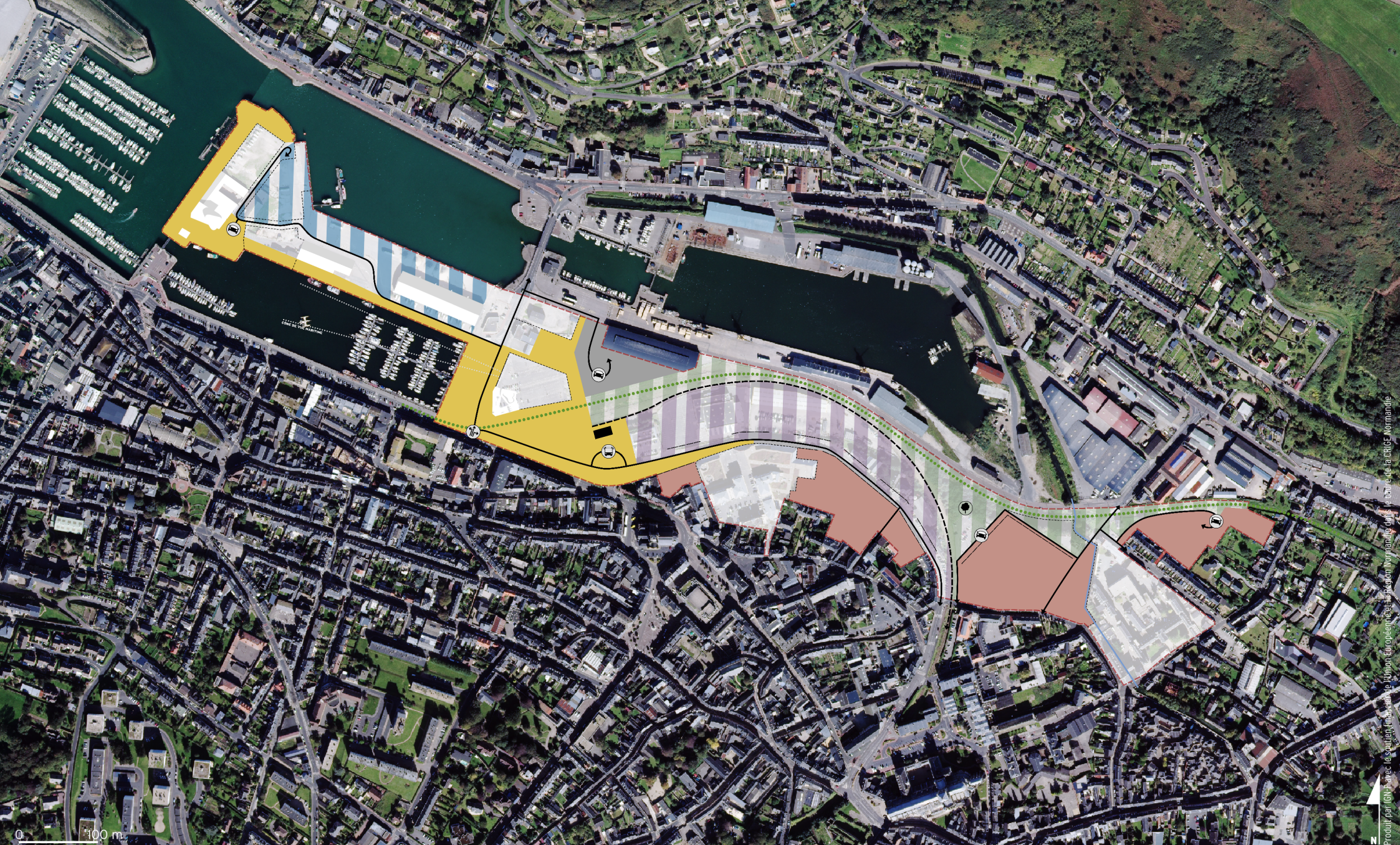
Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères et être proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

Toute construction ou installation doit être raccordée au différents réseaux public (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, ...)

BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Les équipements publics garantiront les places de stationnement nécessaires à leurs activités. Le pôle multimodal offrira un nombre conséquent de places de stationnements.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	NOMBRE MINIMUM DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS	NOMBRE MINIMUM DE STATIONNEMENT DES BICYCLETTES
HABITATION	1 place par logement en secteur UPa	1 local vélo par opération de plus de 2 logements, permettant d'abriter au minimum 1 vélo par logement.
	1 place par logement sur les autres zones, pour des logements de type studio, T1 ou T2	
	2 places par logement dans les autres cas	
LOGEMENTS LOCATIFS FINANCÉS AVEC UN PRÊT AIDÉ PAR L'ÉTAT	0,5 aire de stationnement par logement lorsque la construction est située à moins de 500 mètres d'une gare ou lorsque la qualité de la desserte en transport public le permet	
ÉTABLISSEMENTS ASSURANT L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES MENTIONNÉS AU 6° DE L'ARTICLE L.312-1 DU CODE DE L'ACTION SOCIALE ET DES FAMILLES	1 aire de stationnement pour un véhicule motorisé par logement dans les autres cas	
RÉSIDENCES UNIVERSITAIRES MENTIONNÉES À L'ARTICLE L.631-12 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION		
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES, RESTAURATION, BUREAUX, AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins en fonction : • de la nature des constructions ; • du taux et du rythme de leur fréquentation ; • des besoins en salariés / usagers / clientèle ; • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnements existants ou projetés.	2 places de stationnement vélo auxquelles s'ajoutent 1 place de stationnement vélo par tranche entamée de 5 places de véhicules motorisés
ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Un nombre d'aires de stationnement des véhicules motorisés permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement avec un minimum d'1 place par tranche entamée de 200m² de plancher	1 place de stationnement vélo pour 5 employés, élèves, spectateurs, visiteurs.



0 100 m

- INTENSITÉ À CRÉER
- ESPACE PUBLIC
- ESPACE À DOMINANTE ÉCONOMIQUE
- ESPACE À DOMINANTE PAYSAGÈRE

- ESPACE À DOMINANTE PORTUAIRE
- PARKING

- LIMITE DE L'OAP
- VOIRIE À CRÉER (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
- VÉLOROUTE DU LIN
- FRONT BÂTI
- PRINCIPE DE RETOURNEMENT

- P STATIONNEMENT MUTUALISÉ
- M PÔLE MULTIMODAL
- E ENTRÉES MUTUALISÉES

28 - CENTRE CULTUREL

CONTEXTE

Le site se situe en second front de la rue Poret de Blosseville, à l'arrière du centre culturel sur le hameau de Bondeville. Il s'agit d'une ancienne exploitation agricole aujourd'hui délaissée.

ORGANISATION SPATIALE

L'opération s'organisera autour d'une voirie centrale. Cette dernière se rattachera à la rue Poret de Blosseville. Au sud du centre culturel, un aménagement piéton sera aménagé. Il offrira un cône de vue sur le paysage du plateau.

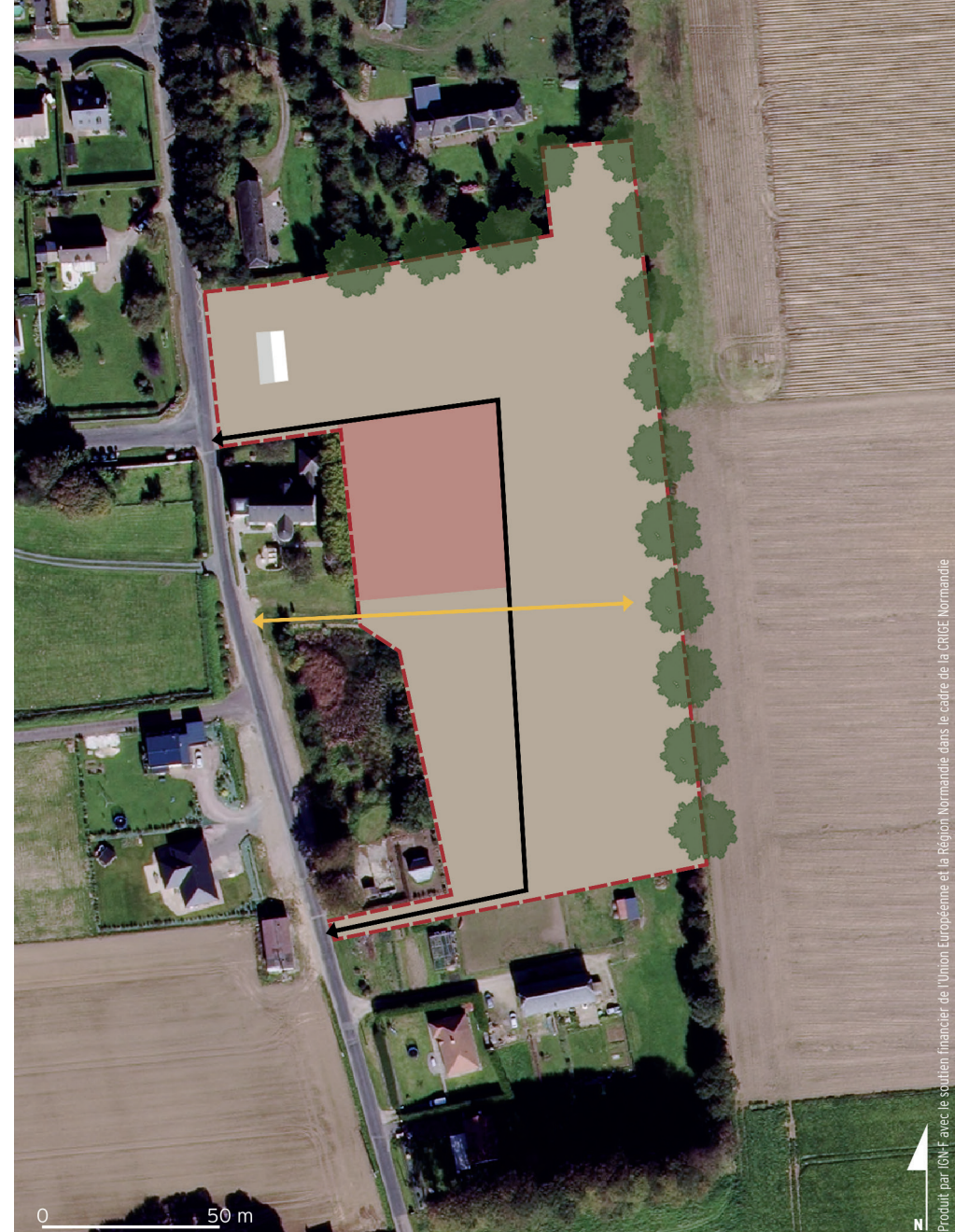
ARCHITECTURE & PAYSAGE

Le bâtiment patrimonial identifiés sur le document graphique de l'OAP devra être mise en valeur.

La limite est de la parcelle sera constituée d'un talus planté d'arbustes et d'arbres de haute tige. Les arbres existants au niveau de la limite nord seront conservés.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 20 logements/hectare est demandée. Si des logements groupés doivent être produits, ils se positionneront préférentiellement dans la partie référencée sur le document graphique. En cas d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le programme de logements pourra être revu à la baisse.



HABITAT INDIVIDUEL
INTENSITÉ À CRÉER

--- LIMITE DE L'OAP
— VOIRIE À CRÉER
(OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
--- VOIE DOUCE
(OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)

●●● ALIGNEMENT VÉGÉTAL
HAUT-JET + TALUS

31 - CENTRE-BOURG

Au regard des enjeux programmatiques, urbains, paysagers et environnementaux du secteur d'aménagement du centre-bourg de la ville de Saint Léonard, le recours à une OAP de secteur d'aménagement définie à l'article R151-8 du code de l'urbanisme a été choisie. Les dispositions de cette OAP s'appliquent seules. Elle est identifiée au plan de zonage conformément à l'article R151-6 du code de l'urbanisme. Lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol, les articles d'ordre public du RNU continuent à s'appliquer (R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27). Un schéma d'aménagement précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

L'AMBITION DU PROJET

À la suite de plusieurs études urbaines et paysagères, la commune a dressé le constat du manque d'un centre-bourg au sens strict du terme : ville aux limites administratives complexes à la croisée de deux grands axes de circulation, ville constituée de divers hameaux, équipements publics manquants, vieillissants et dispersés. Fort de ce diagnostic, la ville souhaite créer un centre-bourg multifonctionnel, inséré dans l'existant, offrant une réelle mixité (d'usages, sociale et générationnelle) et exemplaire en matière d'urbanisme durable. Les orientations définies dans cette OAP secteur d'aménagement reprennent les invariants de l'étude pré-opérationnelle validés par la commune. Les invariants organisationnels sont :

- Construire le nouveau centre autour d'un espace public mixte nord-sud en articulant des espaces de rencontres et de respiration
- Créer, grâce à ce centre et à ses équipements publics notamment, un nouveau signal architectural
- Désenclaver les lotissements en « pivotant » le stade et en aménageant des axes de circulation douce transversaux
- Requalifier les entrées et les lisières du projet

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'opération forme une « pièce » de plus de 7 hectares à proximité des équipements communaux majeurs et de lotissements pavillonnaires. Son insertion passe par la couture urbaine à opérer avec les zones urbaines voisines sur lesquelles elle doit créer des perméabilités piétonnes et visuelles. L'opération favorisera des formes urbaines diversifiées, respectueuses de l'environnement, plus économes en foncier. Les hauteurs moyennes du bâti respecteront un rdc+1+c maximum. Les équipements publics sont non réglementés. La densité attendue est d'environ 25 log/ha (hors espaces publics et équipements). L'opération s'appuiera sur la trame historique du site, le clos mesure, pour composer le projet et travailler la forme urbaine en fonction des habitations de proximité.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération vise une mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle. Le programme prévoit un nouveau groupe scolaire, de l'habitat diversifié, des espaces publics et sportifs, ... Cette programmation n'est ni exhaustive, ni exclusive. D'autres équipements publics pourront ainsi être associés (salle de raquette par exemple). L'opération doit assurément offrir des typologies d'habitat peu présentes sur la commune où la maison individuelle est majoritaire. En plus de cette dernière catégorie, on trouvera également de l'habitat groupé. Une attention particulière doit être donnée au logement des populations seniors, surreprésentées sur Saint Léonard (+ 6 points par rapport au Département).

Une phase 1 de l'opération vise la production d'environ 70 logements avec environ 60 % d'habitat individuel, 20 % d'habitat intermédiaire et 20 % d'habitat pour personnes âgées.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Dans les secteurs de risques de cavités souterraines, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 7 des dispositions générales. Le site comporte au sud-ouest une cavité souterraine reprise au plan de zonage. Dans les secteurs soumis à un risque de ruissellement ou inondation, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 5 des dispositions générales. Le site est exposé de manière sensible aux vents du sud-ouest : l'opération traitera cet enjeu par une réflexion urbaine adaptée et des essences végétales spécifiques. L'optimisation bioclimatique sera recherchée pour l'orientation des logements. La réflexion est engagée pour la mise en œuvre de la labellisation écoquartier.

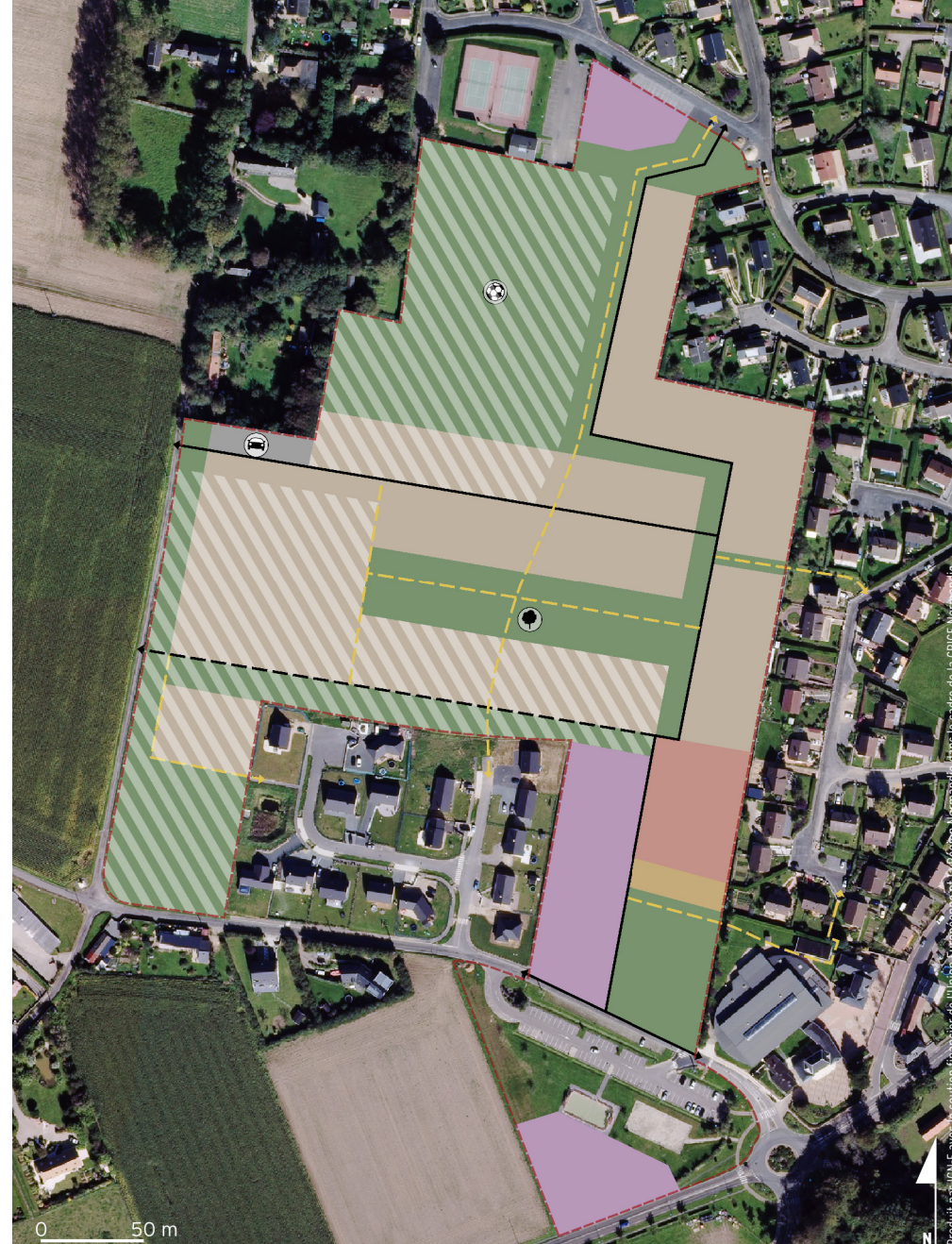
Les équipements publics garantiront les places de stationnement nécessaires à leurs activités. Des poches de stationnements mutualisés pourront être mises en œuvre pour une capacité totale à terme d'environ 80 places.

L'opération doit prévoir, sur la route de Grainval, la possibilité de pouvoir y accueillir un potentiel arrêt de transport en commun. Dans l'attente, il pourra utilement servir le stationnement des bus nécessaires aux déplacements des scolaires ou usagers des équipements communaux.

L'opération se développe autour de deux voies partagées nord-sud (route de Grainval – rue des rossignols) et Est Ouest (nouvelle voie nord-sud – rue du Roctel). Cette dernière pourra être doublée sur une partie du linéaire pour desservir la profondeur des parcelles ainsi créées. La voie partagée vise l'appropriation de l'espace public par tous les modes de déplacements. À ce titre, elle s'accompagnera d'espaces plantés partagés, de noues plantées pour la gestion des eaux pluviales, d'espaces gazons renforcés, ..., autant d'espaces en faveur du paysage, des piétons et cyclistes au détriment des voitures.

L'opération sera phasée pour répondre aux conditions de desserte par les réseaux. L'opération sera raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, au réseau public d'électricité, au réseau de collecte de eaux usées. Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration sur l'unité du projet. Dans tous les cas, le débit de fuite ne pourra excéder 2 litres par seconde par hectare de terrain aménagé. L'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique est admise dès lors qu'elle n'est pas destinée à la consommation humaine et à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs de production d'énergie répondant en tout ou partie aux besoins de la consommation des occupants ou activités de l'unité de projet sont admis.



36 - CŒUR DE SENNEVILLE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La constructibilité de ce secteur est soumise à la levée de la cavité.

CONTEXTE

La parcelle se situe au cœur du centre-bourg. C'est une dent creuse sur laquelle on retrouve quelques bâtiments vernaculaires.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie centrale, avec voie de retournement, sera aménagée sur le site. Son accès sera créé sur la rue des Longues Rayés au nord.

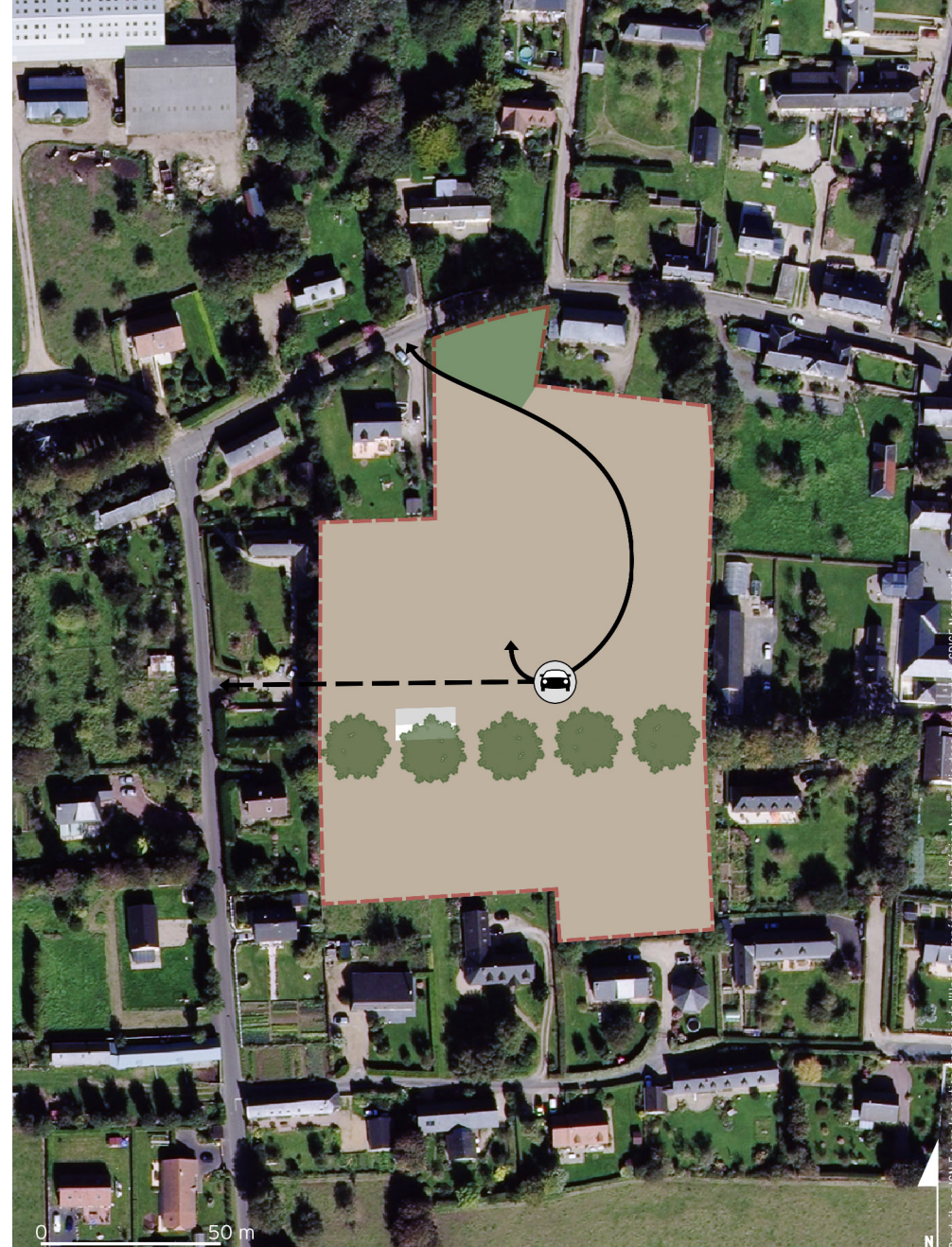
ARCHITECTURE & PAYSAGE

Le bâtiment patrimonial identifié sur le document graphique de l'OAP devra être réhabilité, sauf si les contraintes financières ou techniques rendent sa modification inenvisageable.

Un espace paysager sera aménagé en partie nord de l'opération. L'alignement d'arbres existant sera conservé.

PROGRAMME

Une densité minimale de 14 logements/hectare est demandée.



40 - LE VILLAGE

CONTEXTE

Au nord du bourg, le secteur borde la rue du champ Petel.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie sera créée depuis la rue du champ Petel au sud. Cette dernière proposera un espace de retournement à son extrémité nord.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un espace paysager sera aménagé en partie sud-est. Ce dernier intégrera un dispositif de récupération des eaux pluviales.

PROGRAMME

L'opération pourra accueillir une dizaine de logements.



46 - RUE DES CYPRÈS

CONTEXTE

Au sud du centre-bourg, le secteur des cyprès se situe entre la rue des Cyprès et la Route d'Ygneauville. Il est constitué de deux parcelles, séparées par une sente existante. Il présente une déclivité marquée, depuis l'est vers l'ouest.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie sera aménagée pour relier la rue des Cyprès à l'est avec la route d'Ygneauville à l'ouest, en complément d'une voirie de desserte reliant la Porte de Pierre Cimetière Bas et le nord de l'opération. Une voirie interne pourra desservir la partie centrale du site depuis la rue des Cyprès.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

En raison de déclivité du site, une attention particulière sera observée sur la prise en compte du terrain naturel dans les différents projets : c'est la construction qui s'adaptera à la pente et non l'inverse.

En partie ouest de l'opération sera aménagé un espace paysager. Il accueillera des dispositifs de récupération des eaux pluviales. Sur la partie sud, cet espace s'ouvrira sur le territoire pour donner à voir la perspective sur le château de Tourville-les-Ifs. La limite avec la zone agricole au sud sera constituée par un talus cauchois planté d'arbres de moyennes/hautes tiges. L'aménagement peut être réalisé en plusieurs opérations. Chaque opération d'aménagement devra comprendre un système de gestion des eaux pluviales dans l'emprise du projet.

PROGRAMME

Une densité minimale de 15 logements/hectare est demandée. Le secteur pourra accueillir des constructions à destination d'habitation, de commerce et activité de service et des équipements d'intérêt collectif et services publics.



59 - QUARTIER SAINT-JACQUES

CONTEXTE

Le secteur se situe sur le plateau sud de Fécamp, à proximité des équipements de santé, des équipements sportifs, d'un établissement scolaire et de logements. Il est bordé en partie ouest par le boulevard Nelson Mandela (D486) et en partie sud par l'avenue du Président François Mitterrand. Il s'agit d'un terrain non bâti enclavé dans le quartier Saint-Jacques et limitrophe au Centre de Gérontologie Yvon Lamour.

ORGANISATION SPATIALE

Pour éviter la multiplication des voies et accès, la desserte du site devra être mutualisée avec la desserte existante du Centre de Gérontologie Yvon Lamour, rue du Professeur Yvon Lamour. L'accès du site depuis cette rue devra être aménagé au nord.

Le stationnement sera aménagé sur la partie nord du site et devra être suffisamment dimensionné pour répondre aux besoins des habitants et usagers.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Le long du boulevard Nelson Mandela et de l'avenue du Président François Mitterrand, un espace paysager privilégiant des sols naturels ou infiltrants sera aménagé.

Au nord du site, le bassin de gestion des eaux pluviales existant devra être maintenu.

PROGRAMME

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées sans limitation ou sous condition sont reprises au règlement. Le secteur devra accueillir des destinations différentes, dans un souci de mixité fonctionnelle.

Pour garantir la visibilité des activités économiques depuis le boulevard Nelson Mandela et l'avenue du Président François Mitterrand, le rez-de-chaussée de la (des) construction(s) accueillera prioritairement des commerces de bouche. Les logements et autres activités autorisées pourront être aménagés dans les étages.

Une densité moyenne de 30 logements/hectare est demandée.



PROGRAMMATION PARTICULIÈRE
ESPACE PAYSAGER

--- LIMITE DE L'OAP
--- VOIRIE À CRÉER
(OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)

PRINCIPE D'INFILTRATION
DES EAUX PLUVIALES