

# SAINT-MACLOU



## SAINT-MACLOU

### Secteur de la Neuville

#### 1/ Description du site

Situé au nord de Saint-Maclou, dans le village le Val Durand, le secteur couvre une surface 2,3 ha. Des habitations sont présentes au sud de la zone.

Le terrain est actuellement occupé par des terres cultivées (maïs, grain et ensilage)

**Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :**

**PRINCIPE 1 :** L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

**PRINCIPE 3 :** Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

**PRINCIPE 5 :** S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

**PRINCIPE 6 :** Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



## 2/ Programmation

	<b>SECTEUR</b>
Echéancier	Court terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat individuel
Programmation	
Superficie	2,3 ha
Densité	13 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	30 logements minimum
Dont logements sociaux	30% minimum

## 3/ Principes d'accès et de desserte

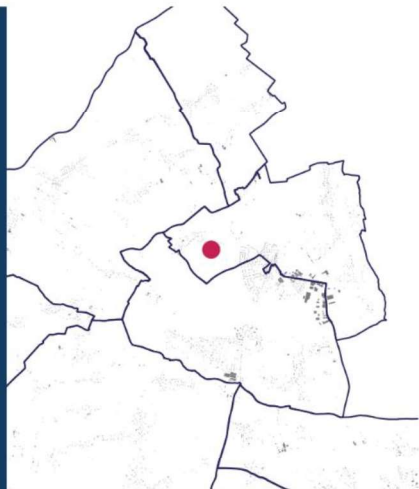
- La zone bénéficiera d'un accès au niveau de la rue de la Neuville.
- La voies de desserte pourra être aménagée en impasse avec une aire de retournement.

## 4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- La forme urbaine privilégiée sera l'habitat individuel.
- Les constructions seront implantées de manière à limiter le vis-à-vis avec le voisinage.

## 5/ Principes paysagers et environnementaux

- Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.
- La création d'une frange paysagère assurera la transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole voisin.
- La liaison douce existante sera maintenue dans la mesure du possible. Si cela n'est pas possible, elle sera déplacée.
- Les compositions paysagères et haies existantes seront intégrées dans l'aménagement, dans la mesure du possible. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur.



Périmètre de l'OAP

Habitat

Voie de desserte locale

Mode doux secondaire

Haie paysagère à créer ou à préserver

Frange naturelle paysagère

Aire de retournement



Citadia Conseil  
 Juin 2023  
 IGN BD Ortho 2020  
 Cadastre PCI 2021



### Secteur de la Neuville



## SAINT-MACLOU

### Secteur du Val Durand

#### 1/ Description du site

Situé dans le centre-bourg de Saint-Maclou, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, le secteur couvre une surface 0,8 ha et borde le cimetière.

Le terrain est actuellement une prairie.

**Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :**

**PRINCIPE 1 :** L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

**PRINCIPE 3 :** Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

**PRINCIPE 5 :** S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

**PRINCIPE 6 :** Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



## 2/ Programmation

SECTEUR	
Echéancier	Court terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat individuel
Programmation	
Superficie	0,4 ha
Densité	21 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	17 logements minimum
Dont logements sociaux	30% minimum

## 3/ Principes d'accès et de desserte

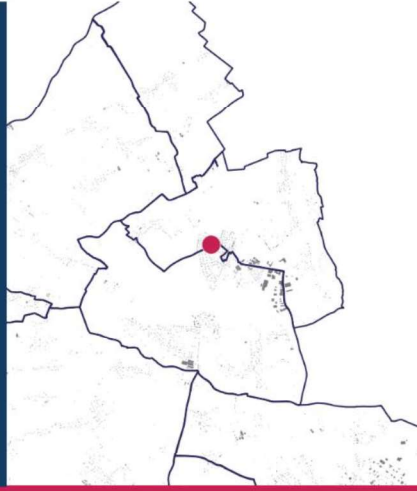
- La zone bénéficiera d'accès mutualisés depuis le chemin du Val Durand et d'un accès au sud du secteur, route de Foulbec.

## 4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- Un élément de petit patrimoine est à conserver (calvaire) au nord de la zone.
- Une densité plus importante de l'ordre de 30 logements à l'hectare sera à viser sur la partie sud du secteur avec des formes urbaines adaptées. Une densité moindre de l'ordre de 10 logements à l'hectare sera à prévoir sur la partie nord.
- Les constructions seront implantées de manière à limiter le vis-à-vis avec le voisinage.

## 5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur.
- La création d'une frange paysagère permettra d'assurer une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole voisin.



Périmètre de l'OAP

Habitat

Haie paysagère à créer ou à préserver

Frange naturelle paysagère

Élément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser

Mutualisation des entrées

Thalweg

Secteur du Val Durand



Citadia Conseil  
Juin 2023  
IGN BD Ortho 2020  
Cadastré PCI 2021



## SAINT-MACLOU

### Secteur du Pont Audemer

#### 1/ Description du site

Situé dans le centre-bourg de Saint-Maclou, le secteur couvre une surface de 0,4 ha. Des habitations sont situées au sud de la zone. Un arrêt de transports en commun est présent au sud de la zone.

Le terrain est actuellement occupé par un jardin.

**Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :**

**PRINCIPE 1 :** L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

**PRINCIPE 3 :** Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptables

**PRINCIPE 5 :** S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

**PRINCIPE 6 :** Garantir la bonne gestion des eaux pluviales





## 2/ Programmation

	<b>SECTEUR</b>
Echéancier	Court terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat mixte
Programmation	
Superficie	0,4 ha
Densité	30 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	12 logements minimum
Dont logements sociaux	30% minimum

## 3/ Principes d'accès et de desserte

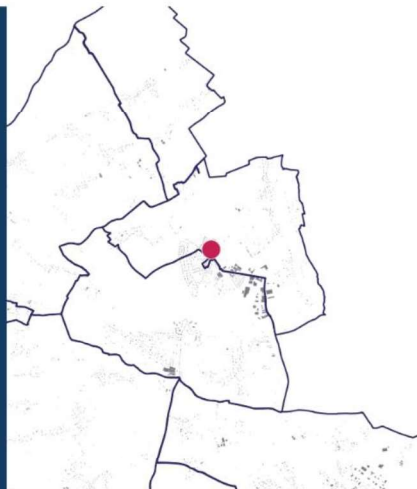
- La zone bénéficiera d'un accès au niveau de la route de Pont-Audemer.
- Le site bénéficiera d'une voie de desserte locale avec une aire de retournement dans la mesure du possible.






## 4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- La proximité de l'équipement de l'école permet d'envisager une plus grande mixité de formes urbaines sur ce secteur notamment avec des logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs.
- Une attention sera portée sur la qualité architecturale des constructions en front de rue.

## 5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères devront être intégrés dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur.



-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat
-  Voie de desserte locale
-  Aire de retournement
-  Station de transport en commun

Citadia Conseil  
Juin 2023  
IGN BD Ortho 2020  
Cadastré PCI 2021



Secteur du Pont Audemer

