Isigny Omaha INTERCOM

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.2. OAP sectorielles et de projet au titre des articles R151.6 et R151.8 du Code de l'Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Isigny-Omaha Intercom

DOSSIER D'APPROBATION	
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 18 mars2021	

planis AMÉNAGEMENT · URBANISME · ENVIRONNEMENT

altereo

CDHAT HABITAT · AMÉNAGEMENT · TERRITOIRES

AGRICULTURES & TERRITOIRES CHAMBRES D'AGRICULTURE

PREAMBULE

Les articles L151-1 et L151-2 du Code de l'Urbanisme indiquent que :
« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3. Il est compatible avec les documents énumérés à l'article L. 131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L. 131-5. »

« Il comprend : un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. […] »

Les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme précisent que :
« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. […] »

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L 151-35 et L151-36.

Les principes annoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement. Les OAP complètent les dispositions du zonage et du règlement sans s'y substituer.

Aussi tel que le dispose l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, la délivrance des autorisations d'occupation, d'utilisation et d'aménager (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager,…) **doivent être compatibles avec les principes énoncés.**

Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP, pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP.

OBJECTIFS ET APPLICATIONS

Le présent document présente les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles.
Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du Code de l'urbanisme, les secteurs d'OAP à vocation d'habitat ont été définis sur l'ensemble des zones à urbaniser (AU) correspondant aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Il expose dans un premier temps les principes généraux à respecter en matière de programmation et d'aménagement. Les OAP sectorielles sont ensuite détaillées par commune selon leur vocation :
- Les orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à dominante d'habitat,
- Les orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à vocation mixte,
- Les orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à vocation d'activités économiques,
- Les orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à vocation d'équipements, de tourisme et de loisirs.

RAPPEL GÉNÉRAL RÉGLEMENTAIRE :
Conformément à l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, et 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.

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP définissent les actions et les opérations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville et du renouvellement urbain afin d'assurer le développement des communes.
Elles peuvent comporter l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser pour assurer un développement urbain en cohérence avec le renforcement de centralité du bourg.
Elles comportent des schémas d'aménagement précisant notamment les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En ce qui concerne l'habitat, les OAP 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 quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, les OAP définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Sur certains secteurs soumis à OAP des cheminements doux devront permettre de connecter le secteur soit au centre-bourg, soit à une autre centralité ou un autre point d'intérêt à proximité (stade, arrêt de bus, commerces, école…).

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité :
« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.
Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

91 SITES D'OAP :

Pôle	Secteur	Commune	Identifiant	Nom du site d'OAP	Type d'OAP
Pôle secondaire	Sud	Le Molay-Littry	1-a	La Gare du Molay-Littry	R151-8
			1-b	Le Molay-Littry	R151-6
			1-c	ZA des Petits Carreaux	R151-6
			1-d	Les Ecoles	R151-6
	Ouest	Isigny-sur-Mer (CD)	2-a	Entre Pied de Poulain et Coudriaux	R151-6
			2-b	Le Grand Pré (Friche Lactalis)	R151-6
			2-c	Centre	R151-6
			2-d	Friches de la base nautique	R151-6
		Osmanville	3-a	Le Bourg	R151-6
Pôle relais	Nord	Trévières	4-a	Le Bourg (Centre)	R151-6
			4-b	Le Bourg (Est)	R151-6
			4-c	Le Beau Moulin	R151-6
	Sud	Balleroy-sur-Drôme	5-a	Balleroy - Le Bourg	R151-6
			5-b	Les Aiguillières	R151-6
			5-c	Vaubadon - Bourg	R151-6
			5-d	Les Chouquets	R151-6
			5-e	Balleroy - Bourg (dent creuse)	R151-6
			5-f	Hameau hardy	R151-6
			5-g	Vaubadon - Bourg (dent creuse)	R151-6
			5-h	Hameau de la Forêt	R151-6
	Ouest	Grandcamp-Maisy	6-a	Suhard	R151-6
			6-b	Le Joncal Sud	R151-6
			6-c	Le Noroit	R151-6
			6-d	Hameau Adam	R151-6
			6-e	ZA Synergie	R151-6
	Nord	Formigny (CD)	7-a	Le Bourg	R151-6
			7-b	Zone d'Activités	R151-6
	Sud	Le Tronquay	8-a	1AUb - La Tuilerie	R151-6
	Ouest	Géfosse-Fontenay		*PAS DE SITE D'OAP*	
Pôle de proximité	Ouest	Lison	10-a	La Lande	R151-6
	Sud	Sainte-Marguerite-d'Elle	11-a	Le Bourg	R151-6
			11-b	Les Vignettes	R151-6
			11-c	La Gare	R151-6

Pôle	Secteur	Commune	Identifiant	Nom du site d'OAP	Type d'OAP
Pôles littoraux ou ruraux	Nord	Sainte-Honorine-des-Pertes (CD)	12-a	Le Grand Hameau	R151-6
		Colleville-sur-Mer	13-a	Le Bourg	R151-6
		Saint Laurent-sur-Mer		*PAS DE SITE D'OAP*	
		Vierville-sur-Mer	15-a	Le Bourg (Sud)	R151-6
			15-b	Le Hamel au Prêtre	R151-6
			15-c	Le Bourg (Sud-2)	R151-6
		Tour-en-Bessin	16-a	Le Calvaire (Est)	R151-6
			16-b	Le Calvaire (Nord)	R151-6
	Sud	Cormorlain		*PAS DE SITE D'OAP*	
		Saint-Paul-du-Vernay	18-a	La Butte (Nord)	R151-6
	Ouest	La Cambe	19-a	Montreuil	R151-6
			19-b	La Forge	R151-6
			19-c	Rue de Toville	R151-6
Communes rurales	Nord	Aignerville (CD)	20-a	Normanville	R151-6
		Asnières-en-Bessin	21-a	Le Temple (Nord)	R151-6
		Bernesq	22-a	La Chapelle (Sud)	R151-6
		Blay	23-a	Le Bourg	R151-6
		Bricqueville	24-a	Les Taillepieds	R151-6
		Colombières	25-a	Le Bourg (Sud)	R151-6
		Crouay	26-a	Le Mont Flambé	R151-6
			26-b	Lieu Pley	R151-6
		Ecrammeville (CD)	27-a	Le Loup Pendu	R151-6
		Etréham	28-a	La Ville (Nord)	R151-6
			28-b	La Ville (Sud)	R151-6
			28-c	Le Haut du Val	R151-6
		La Folie	29-a	Le Bourg	R151-6
		Louvières (CD)	30-a	L'Entretenant	R151-6
		Maisons	31-a	Bas Maisons	R151-6
			31-b	L'Étoquet	R151-6
		Mandeville-en-Bessin	32-a	L'Eglise (Nord)	R151-6
			32-b	L'Eglise (Est)	R151-6
			32-c	L'Eglise (Centre)	R151-6
		Mosles	33-a	L'Eglise	R151-6
		Saint-Martin-de-Blagny	34-a	L'Eglise	R151-6
		Surrain	35-a	Le Bourg (Nord)	R151-6
			35-b	Le Bourg (Sud)	R151-6
		Rubercy	36-a	La Fosse	R151-6
		Russy (CD)		*PAS DE SITE D'OAP*	

Pôle	Secteur	Commune	Identifiant	Nom du site d'OAP	Type d'OAP
Communes rurales	Sud	Cahagnolles		*PAS DE SITE D'OAP*	
		Castillon	39-a	Le Bourg	R151-6
		Foulognes		*PAS DE SITE D'OAP*	
		La Bazoque	41-a	Le Bourg	R151-6
		Le Breuil-en-Bessin	42-a	Impasse du Jardin Mathieu	R151-6
		Litteau	43-a	L'Eglise (Sud)	R151-6
			43-b	L'Eglise (Nord)	R151-6
		Montfiquet		*PAS DE SITE D'OAP*	
		Noron-la-Poterie	45-a	Lieu Harel	R151-6
		Planquery	46-a	L'Eglise (Centre)	R151-6
			46-b	L'Eglise (Nord)	R151-6
		Sallen	47-a	Le Bourg (Est)	R151-6
			47-b	Le Bourg (Ouest)	R151-6
		Saon	48-a	La Plaise	R151-6
		Saonnet	49-a	Les Vases	R151-6
		Sainte-Honorine-de-Ducy	50-a	Le Bourg	R151-6
		Tournières	51-a	Le Bourg	R151-6
		Trungy		*PAS DE SITE D'OAP*	
	Ouest	Canchy	53-a	Les Quatre Cheminées	R151-6
			53-b	Le Lieu Tracy	R151-6
		Cardonville	54-a	Le Bourg	R151-6
		Cartigny-L'Epinay		*PAS DE SITE D'OAP*	
		Castilly (CD)	56-a	Rue des Landes	R151-6
			56-b	Les Landes de Rosey	R151-6
		Cricqueville-en-Bessin		*PAS DE SITE D'OAP*	
		Deux-Jumeaux	58-a	Le Bourg	R151-6
		Englesqueville-la-Percée	59-a	La Vallée	R151-6
		Les Oubeaux (CD)	60-a	Hameau du Guerrier	R151-6
		Longueville	61-a	Herbage de la Taque	R151-6
		Monfréville		*PAS DE SITE D'OAP*	
		Neuilly-la-Forêt (CD)	63-a	Le Bourg	R151-6
		Saint-Germain-du-Pert		*PAS DE SITE D'OAP*	
		Saint-Marcouf-du-Rochy		*PAS DE SITE D'OAP*	
		Saint-Pierre-du-Mont		*PAS DE SITE D'OAP*	
		Vouilly (CD)		*PAS DE SITE D'OAP*	

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. PROGRAMMATION ET ÉCHÉANCIER

Les dispositions suivantes sont issues de l'OAP thématique « Echéancier d'urbanisation des zones AU » (pièce 3.1.2).

Afin d'organiser au mieux le développement urbain du territoire
- en déclinaison de son projet d'aménagement et de développement durables : structurer en priorité l'urbanisation autour des communes pôles et associées
- et dans le respect des objectifs de modération de la consommation foncière,
la collectivité a choisi d'élaborer un échéancier pour l'urbanisation de ses zones 1AU.

3 types de communes sont concernées par le phasage de l'urbanisation de ses zones 1AU :
- Les communes dites « multisites », c'est à dire disposant de plusieurs zones 1AU sur leur territoire ;
- Les communes dont les zones 1AU ont une superficie supérieure à 2 ha ;
- Les communes « rurales » (identifiées comme telle dans l'armature territoriale du Scot) disposant d'un potentiel de construction dans le tissu urbain qu'il convient de mobiliser avant l'urbanisation de leurs zones 1AUh.

Une commune peut être concernée par plusieurs cas :
Exemple : commune d'Etréham, « multisites » et rurale disposant d'une zone 1AUh. Il convient alors de cumuler les règles exposées ci après.

> **Communes multisites**

Dans les communes qui disposent de plusieurs zones 1AUb /1AUbsr en extension du bourg, l'ouverture à l'urbanisation de la seconde zone 1 AUb /1AUbsr ne peut se faire que si les 2/3 de la première zone 1AUb /1AUbsr (urbanisée, ou en cours d'aménagement) ont été urbanisés/réalisés.
Dans les communes multisites qui disposent d'une zone 1AUh en extension d'un secteur Uh de bourg ou de hameau, les constructions ne sont autorisées dans ce secteur que si les 2/3 de l'ensemble des zones 1AUb du bourg ont été urbanisés (selon les règles précisées ci avant).
Si la commune multisite dispose de plusieurs zones 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation de la seconde zone 1AUh ne peut se faire que si les 2/3 de la première zone 1AUh (urbanisée, ou en cours d'aménagement) ont été urbanisés/réalisés.

> Communes disposant de grandes zones à urbaniser

Les zones à urbaniser supérieures à 2 ha font l'objet d'un phasage lorsque tout ou partie du site concerné est ouvert à l'urbanisation à court terme.
L'aménagement de ces secteurs est divisé en plusieurs phases, chacune des phases ne pouvant s'aménager que si la phase précédente est urbanisée à 2/3 de sa surface.

Communes concernées	Numéro d'OAP et nom du site
Isigny-sur-Mer	Site 2A : Entre Pied de Poulain et Coudriaux
Osmanville	Site 3A : Le Bourg
Trévières	Site 4A : Le Bourg (centre)
Trévières	Site 4B : Le Bourg (Est)
Balleroy-sur-Drôme	Site 5B : Les Aiguillères
Grandcamp-Maisy	Site 6A : Suhard
Formigny	Site 7A : Le Bourg
Tour en Bessin	Site 16A : Le Calvaire (Est)
La Bazoque	Site 41A : Le Bourg

> Communes rurales : modalités d'urbanisation des zones 1AUh

Dans la perspective de favoriser l'urbanisation dans le tissu urbain existant des communes rurales avant d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs en extension, les communes qui disposent d'un certain potentiel en densification devront avoir urbanisé une partie de leur potentiel identifié dans le PLU avant de pouvoir urbaniser leur secteur 1AUh.

Les constructions en zone 1AUh seront autorisées sous conditions cumulatives que :

- 10% des possibilités de densification identifiées dans le tissu urbain (Uh) (identifié dans le PLU et dans le tableau ci après) ait été urbanisé ;
- 2/3 des logements à réaliser dans les 5 ans après l'approbation du PLUi sur les communes pôles et associées (soit 460 logements) aient été construits.

Commune/Commune déléguée	Possibilités de densification identifiées dans le tissu urbain (Uh) (en nombre de logements)	Nombre de logements correspondant (arrondi)	Surface des zones 1AUh habitat prévues (en ha)
Blay	0,7	7	2,2
Crouay	1,5	15	0,67
Etréham	1	10	1,81
Maisons	2,7	27	1,6
Mandeville-en-Bessin	0,8	8	3,2
Surrain	1	10	0,83
Sallen	0,8	8	2,3
Longueville	0,9	9	1
Neuilly-la-Forêt CD	1,1	11	0,92

2. CONDITIONS D'URBANISATION ET STRUCTURATION URBAINE DU SECTEUR

> Insertion dans le tissu urbain existant

Pour chaque secteur à urbaniser, il s'agit de prendre en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation

> Prise en compte de la gestion des réseaux

Chaque ouverture de zone sera conditionnée à l'accord du syndicat d'alimentation en eau potable concerné ainsi qu'à l'accord du gérant du service d'assainissement des eaux usées concerné.

> Assainissement
Les secteurs d'aménagement situés dans les communes non desservies par un système d'assainissement collectif devront faire l'objet d'une étude particulière de conception de l'assainissement individuel, réalisée par un organisme spécialisé.

> Densité urbaine, mixité et économie du sol
Les principes de programmation et d'aménagement des OAP permettront de répondre aux prévisions de l'évolution démographique tout en limitant l'étalement urbain. A ce titre, l'organisation des secteurs, les formes urbaines et architecturales retenues auront notamment pour objectif de limiter la consommation d'espaces.

Les secteurs d'urbanisation future, à vocation résidentielle sont susceptibles des fonctions urbaines mixtes (commerce et artisanat, équipements, bureaux, etc…) sous réserve d'assurer la compatibilité avec l'habitat. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation mixte définissent des principes de programmation assurant la mixité fonctionnelle des secteurs d'urbanisation future concernés.

> Espaces publics
En fonction des secteurs, des espaces publics pourront être aménagés.

> Implantation des constructions et efficacité énergétique
Les constructions seront conçues, par leur implantation, volumétrie, matériaux, etc. de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire et limiter la consommation d'énergie.

> Intégration au contexte agricole et naturel
Une distance minimale de 10m est préconisée entre les habitations et les zones agricoles ou naturelles. Cette distance sera calculée à partir des limites des zones agricoles ou naturelles.

> Secteurs situés en commune soumis à la loi littorale
Sont interdites les installations et constructions ne respectant pas les prescriptions issues de la loi relative à l'aménagement, la protection, la mise en valeur du littoral du 5 Janvier 1986 (articles L121-1 à L121-37 du code de l'urbanisme, notamment l'article L121-8 qui stipule que "l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants (...)") et de la jurisprudence qui les accompagnent.

3. ORGANISATION DE LA DESSERTE ET ORIENTATIONS RELATIVES À LA TRAME VIAIRE

> Raccordement sur le maillage existant
La trame viaire projetée représente les principes de voies structurantes et secondaires permettant la desserte des secteurs d'urbanisation future. Cette trame viaire est systématiquement reliée au réseau de voirie existant en périphérie du site considéré. Elle prend en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes pour limiter les incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.
Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en

fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes (accès, etc.) sont respectés.

> Cheminements doux

Les cheminements doux s'inscriront dans un maillage global pensé à l'échelle intercommunale, permettant à la fois les circulations transversales au sein du secteur d'urbanisation future et les circulations vers les centralités.

> Entrées de bourg

Une attention particulière devra être portée aux secteurs d'extension urbaine localisés en entrée de bourg.

4. ORIENTATIONS DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

> Trame hydraulique

La trame hydraulique existante (cours d'eau et plans d'eau existants sur les sites d'aménagement futur) est maintenue et préservée, sauf indication contraire dans ce document.

Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté devront privilégier une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle du projet d'aménagement par la réalisation de bassins, fossés ou de noues paysagées.

> Trame végétale

L'identité paysagère des communes est marquée par la présence d'arbres isolés et de boisements qui seront à conserver dans les secteurs où une protection particulière aura été définie. Les végétaux choisis pour l'aménagement des secteurs devront être plurispécifiques et recourir à des essences locales.

> Traitement des espaces libres

Les espaces libres de constructions* doivent faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation respecter la liste des espèces locales recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes.

Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL

- Tissu urbain ancien
- Tissu urbain de la Reconstruction
- Tissu urbain récent
- Projet en cours
- Bâti agricole
- Activité économique
- Equipement (scolaire, mairie...)
- Parking
- Camping
- Friche
- Terrain agricole
- Parc, jardin public, verger
- Bois, bosquet
- Mare
- Zone humide

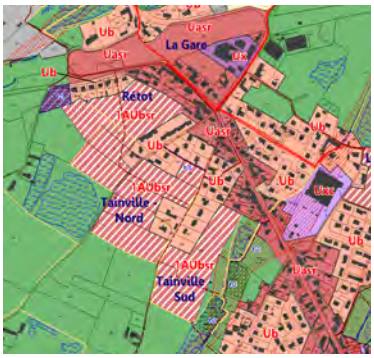
PAYSAGE

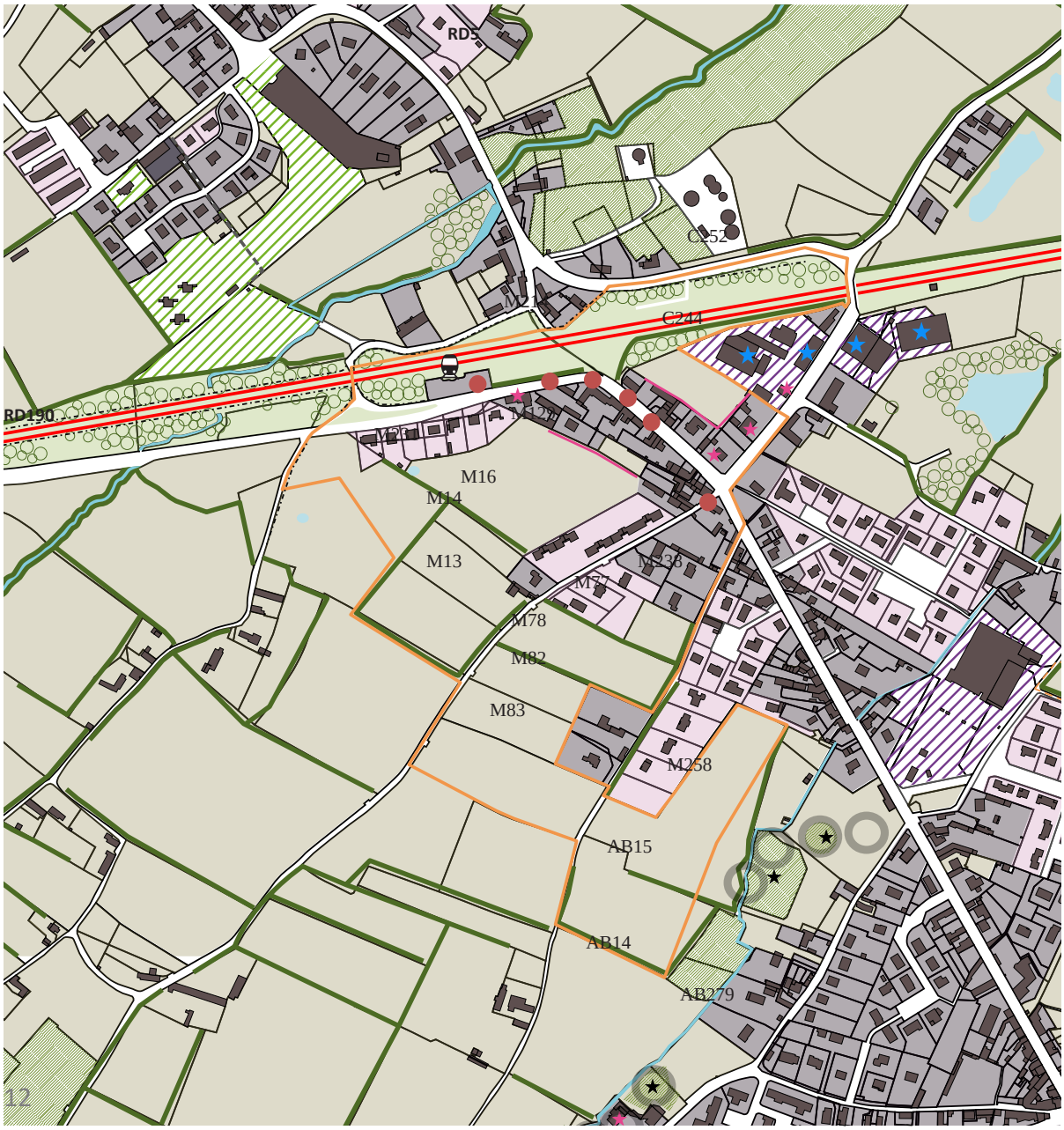
- Patrimoine bâti (église...)
- Architecture d'intérêt (calvaire...)
- Patrimoine minier (terril...)
- Bâtiment disgracieux
- Limite disgracieuse
- Mur, muret
- Unité urbaine qualitative
- Vue sur le site, covisibilité
- Vue sur le patrimoine bâti
- Vue sur le grand paysage
- Vue sur mer
- Arbre d'intérêt
- Alignement d'arbres
- Haie bocagère arborée
- Haie bocagère basse
- Talus
- Relief
- Sens d'écoulement des eaux
- Rivière
- Fossé
- Risque minier

DEPLACEMENTS / FONCTIONNEMENT

- Route, chemin enrobé
- Chemin de promenade/ randonnée répertoriée
- Voie ferrée
- Vitesse et fréquence de passage des VL
- Conflit d'usage (carrefour mal identifié, visibilité limitée...)
- Arrêt de bus
- Aire de jeux
- Borne incendie
- Transformateur EDF
- Poteau, réseau aérien

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX





REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

LES ABORDS DE LA GARE

Parcelle cadastrée M214. Friche de SNCF Réseau. Richesse floristique et faunistique.

Parcelle cadastrée M214 depuis la RD190. Image dégradée depuis la voie.

Parcelle cadastrée C252 depuis et en contre-haut de la RD5. Coupure ou respiration verte entre la rue de la gare et le Molay?

Le parking de la gare: peu accueillant, peu lisible et à la circulation peu sécurisée.

Alignement de pavillons face à la gare, le long de la RD190. Limite du parking de la gare peu lisible et peu gracieuse.

La RD190, problématique en terme de sécurité au niveau du resserrement bâti.

LES PARCELLES AUX ABORDS DE LA RUE RETOT

Parcelle cadastrée M129 longée d'un beau mur au Nord

La parcelle M231 vue depuis la RD190

Parcelle cadastrée M13

Les parcelles M78,M82 et M83, prairie à chevaux, depuis la rue Rétot

La rue Rétot et l'entrée sur la parcelle cadastrée M13

Etranglement en carrefour où la distance entre bâtis n'est pas sécuritaire.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

LES PARCELLES AUX ABORDS DE LA RUE DE TAINVILLE

La parcelle M258

La parcelle AB15

La rue de Tainville et la parcelle M83

LES ABORDS DE LA FOSSE FRANDEMICHE

En fond de tableau, la limite Sud du site

Etranglement de voirie, rue Fosse Frandemiche

Le site imperceptible depuis les parties urbanisées de la rue Fosse Frandemiche

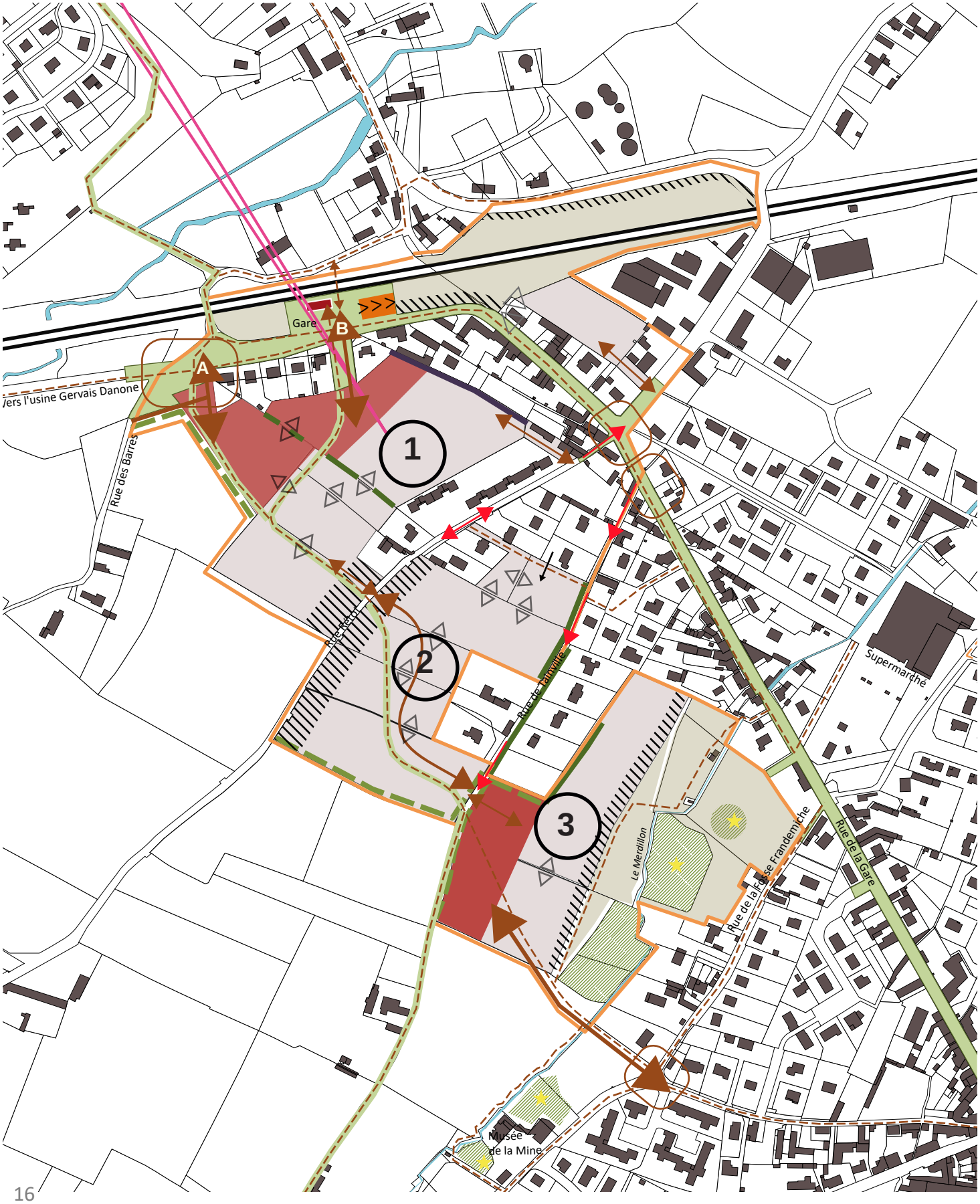
14

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, HISTORIQUE ET PAYSAGER AUX ABORDS DU SITE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.8 du CU*

Schéma et prescriptions opposables



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.8 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat. Densité moyenne : 20 logts/ha

Zone à vocation principale d'habitat. Densité moyenne : 25 à 30 logts/ha. Emplacement et emprise à titre indicatif

Friche naturelle et prairie à conserver ou requalifier dans un esprit verdoyant

Halle/préau de la gare à construire. Ce bâtiment pourra accueillir un commerce ou service *(emplacement et emprise à titre indicatif)*

1 Sous-site : L'urbanisation du sous-site 1 est conditionnée à la réalisation de la voirie raccordant la RD190 et l'urbanisation du sous-site 3 est conditionnée à la réalisation de la voirie raccordant la rue de la Fosse Frandemiche. L'urbanisation du sous-site 3 est conditionnée à la réalisation d'une étude de délimitation de zone humide. En cas de zone avérée humide, l'aménagement sera réalisé suivant le principe de préservation des zones humides (éviter-réduire-compenser) et dans le respect de la Loi sur l'eau.

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès principaux de l'ensemble du site (*emprise et emplacement à titre indicatif). Avec 2 options (A ou B) pour l'accès sur la RD190.*

Accès de sous-site à double sens (*emprise et emplacement à titre indicatif)*

Accès de sous-site à sens unique (*emprise et emplacement à titre indicatif. Sens à déterminer)*

Circulation à double sens sur voie existante

Circulation à sens unique sur voie existante (sens à déterminer)

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

> > > Extension du parking de la gare *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Liaison douce reliant le Sud et le Nord du territoire communal en passant par les écoles *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Accès véhicule individuel vers le quartier pour la parcelle 279 *(tracé et emplacement à titre indicatif)*

Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à préserver *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Mur à conserver/restaurer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Aménagement paysager qualitatif *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Transition qualitative entre les espaces (friches, prairie...) *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Tableau sur le clocher à retrouver au coeur du quartier *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Patrimoine minier à préserver *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Bosquet existant à préserver *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

1 LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

1.1 IMPLANTER LES CONCTRUCTIONS EN RESPECTANT LES PRINCIPES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Sur les terrains en pente (entre la rue de Tainville et le Merdillon notamment, soit le sous-site 3), les constructions s'adapteront au mieux au terrain en générant le moins possible d'exhaussements ou d'affouillements. Les constructions sur pilotis sont autorisées.
L'implantation des constructions à destination d'habitation prendra en compte:
L'ensoleillement des constructions
L'ensoleillement du jardin
Les éventuelles ombres portées entre constructions voisines
Les constructions présenteront une volumétrie simple de façon à garantir la meilleure performance énergétique.
Des architectures plus complexe sont admises si elles se justifient par des performances énegétiques ou une qualité environnementale.
L'opération qui dominera le Merdillon sera de grande qualité environnementale et architecturale.

1.2 MAITRISER LA QUALITÉ DES LIMITES DU SITE

Les abords de la rue Rétot seront traités qualitativement. Ci-dessus, l'exemple d'un programme récent où les façades bâties et les courettes closes de murets et haies participent au decorum de la rue.

Rue de Tainville: Des arbres de haut jet à planter de part et d'autre de la voie à l'instar de la séquence de voie déjà urbanisée

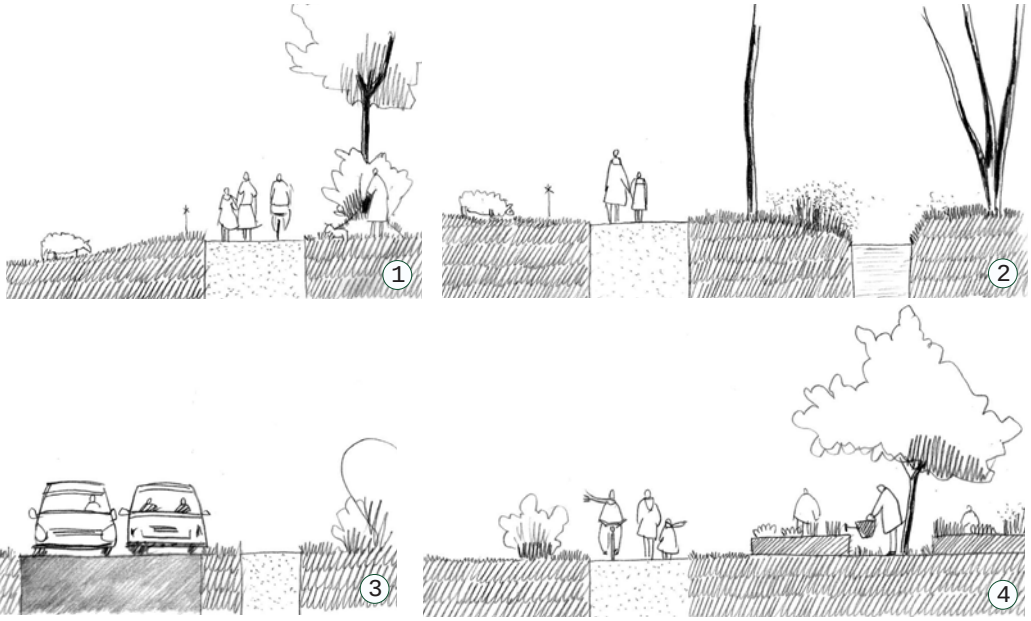
La route créée dans la vallée pour relier le site à la rue de la Fosse Frandemiche devra s'intégrer dans le paysage avec la plantation d'une haie arborée ou d'un alignement d'arbres.

Les limites avec l'espace rural, les friches "naturelles" de SNCF Réseau, l'espace public existant (rue de la Fosse Frandemiche, rue de Tainville, rue Rétot, RD190) et l'espace public créé (rues et liaisons douces créées dont le chemin longeant le Merdillon) seront qualitatives:
- Les limites donnant sur l'espace rural seront plantées de haies bocagères arborées.
- Les abords des friches seront traités de telle façon que ces espaces ne fassent pas figure de délaissés (reprise des clôtures, enherbement de certaines parties minérales, pâturage par les animaux...).
- La rue de Tainville conservera son caractère rural avec des arbres sur talus, à l'instar de la séquence urbanisée existante.
- Les franges urbanisées sur la rue Rétot feront également l'objet d'un aménagement spécifique qualitatif (ou des prescriptions spécifiques). Par exemple, le principe des murs, pignons ou façades sur rue pourront être repris.
- L'espace urbanisé donnant sur la liaison douce longeant le Merdillon sera intégré depuis la promenade (architecture qualitative, haie dense de type noisetiers, bosquets, arbres de haut-jet...)
-Les carrefours créés sur les voies existantes seront accompagnés d'un aménagement paysager. L'aménagement du carrefour avec la RD190 au Nord du site participera à l'aménagement d'entrée de ville.

1.3 CHEMINER SOUS DES AMBIANCES DIVERSES

La liaison douce mixte (piéton et cycle), traversant le territoire communal du Nord au Sud, traverse le quartier pour rejoindre la gare au bourg.
Ce chemin présentera différents profils et sera agrémenté de différentes ambiances.
Le parcours sera simple, c'est-à-dire sans détours pour en faciliter et encourager la pratique.
Le chemin sera obligatoirement accompagné d'un aménagement végétal.

Exemple de profils de chemin:
Observer le paysage rural (1),
Longer la rivière (2),
Longer la rue (3),
Traverser un espace de rencontre (4).

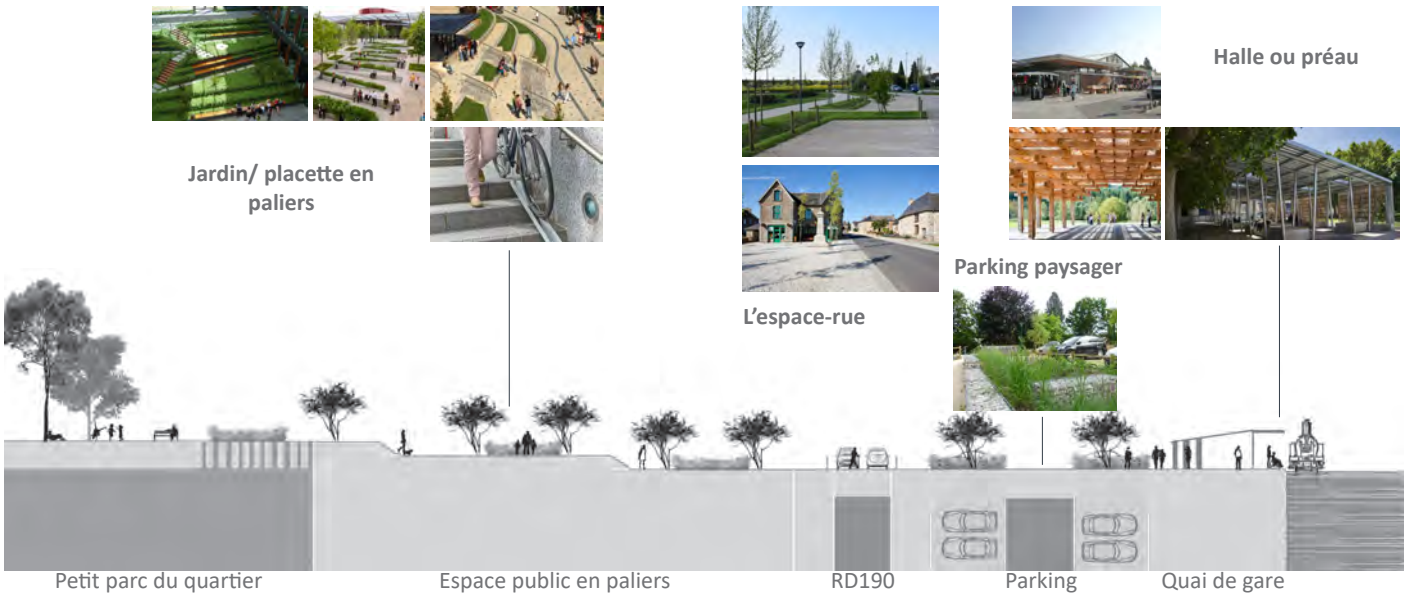


Une liaison douce sera également créée le long de la RD190 afin de relier l'usine Danone au nouveau quartier (et à la gare).

1.4 REQUALIFIER LA RUE DE LA GARE

Le carrefour créé avec la RD190 sera traité en véritable entrée de ville: un aménagement paysager fort, de type alignement d'arbres, arbre remarquable... annoncera cette entrée et ce carrefour.
S'ensuivra un aménagement des abords de la gare et de la rue de la gare qui sera sécurisé et accompagné d'un aménagement paysager avec deux séquences: la partie située au Nord du carrefour avec la rue Rétot et la partie située au Sud de ce même carrefour et reliant le coeur de bourg.

Principe d'aménagement en coupe, entre le quartier et la gare



2 LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Afin d'assurer la qualité, la diversité urbaine et la mixité de typologie d'habitat, chaque sous-site fera l'objet d'une opération d'ensemble.
La densité est de 20 logements par hectare. Le quartier devra offrir une mixité de logements en termes de typologie bâtie (lot individuel, maisons groupées, habitat semi-collectif, voire collectif) et de mixité générationnelle (logements accessibles aux personnes âgées et jeunes décohabitants).
Il est attendu une densité plus importante sur certains secteurs (abords de la gare, rue de Tainville reliée aux équipements scolaires et sportifs).

3 LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

3.1 LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Le quartier sera conçu dans un souci d'optimisation d'imperméabilisation des sols. Les emprises de chaussée seront minimisées.
Si possible, les liaisons douces, les espaces de stationnement et les espaces de rencontre seront traitées en matériaux perméables.
L'aménagement en fond de vallée (parc, liaison douce, voirie...) sera réalisé suivant le principe de préservation des zones humides (éviter-réduire-compenser) et dans le respect de la Loi sur l'eau.
Le projet d'aménagement du quartier sera généreusement arboré d'arbres et arbustes d'essences locales (parcelles privées, espaces publics, voiries, haies...).
Les haies bocagères mentionnées comme à préserver dans le schéma d'orientation seront conservées ou reconstituées sur un linéaire de même valeur. Ces haies comprendront les trois strates de végétation.
Des cordons verts rythmeront l'aménagement du quartier (gestion du pluvial, transition entre zones bâties…)

3.2 LA PREVENTION DES RISQUES

Le site présente plusieurs zones de risques.
Tout aménagement devra se faire dans le respect des disposition du PPRM.

4 LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Sur chaque sous-site, l' opération comprendra des parkings regroupés afin de permettre le stationnement de véhicules visiteurs.
Un minimum de deux places de stationnement pour véhicule motorisé seront prévues par logement en moyenne. Ce stationnement pourra être réalisé sur l'espace privé et public.
A proximité des équipements, du stationnement adapté aux vélos sera intégré.
Les surfaces imperméables dédiées au stationnement seront minimisées.

5 DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

L'ensemble du site sera pensé et structuré pour rendre visibles et centraux les arrêts de transports en commun présents dans le périmètre d'étude ou à proximité
Des cheminements doux traverseront le site pour rejoindre la gare ferroviaire du Molay-Littry au Nord
Des cheminements doux traverseront le site pour rejoindre les arrêts de Bus Verts (ligne 173) de La Plaise au Nord et de La Mine au Sud-Est
Sauf obstacles techniques, ces cheminements doux emprunteront un axe direct à créer entre la gare ferroviaire et le secteur de Rétot, ainsi que les berges du cours d'eau du Merdillon sur le secteur de Tainville Sud.
Pour limiter les besoins de stationnements aux arrêts de transports en commun, ces cheminements doux devront répondre aux besoins des piétons et des cyclistes (ensemble ou séparément).
Pour favoriser une intermodalité sans usage de la voiture individuelle, des boxs vélos sécurisés et (par exemple accessibles avec un abonnement seront installés en collaboration avec la Région Normandie aux principaux arrêts de transports de commun (la gare ferroviaire et l'arrêt de Bus Verts de La Mine).

6 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX ET LES VOIES

6.1 ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Concernant la gestion des eaux pluviales pour les lots privés, celle-ci devra prioritairement être réalisée sur le terrain du lot par le biais d'infiltration dans le sol. Des moyens de stockage (cuves enterrées…) pourront compléter le système d'infiltration, et le trop-plein de ce stockage sera dirigé vers le système d'infiltration. Dans l'hypothèse d'une impossibilité justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (sols peu perméables, présence d'une nappe phréatique, surface trop petite…), alors celles-ci devront être gérées par un ouvrage de rétention (noues, dépression, mare, tranchée drainante, cuves enterrées…) qui évacuera le trop-plein, via un débit limité, vers la canalisation publique de collecte, si elle existe. Ces aménagements devront être conçus de façon à limiter l'impact sur les espaces publics.
Concernant la gestion des eaux pluviales sur les espaces publics, afin de limiter l'impact sur le milieu aquatique, les surfaces imperméabilisées sur l'espace public seront minimisées. Les ouvrages de gestion aériens seront à privilégier. Ceux-ci devront être intégrés au paysage de l'espace public.
La gestion des eaux pluviales se fera de façon régulière, au fil de la pente, soit avec plusieurs ouvrages de rétentions (fossés, dépression,
mare...)

6.2 ASSAINISSEMENT – EAUX USÉES

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la règlementation et les prescriptions du service gestionnaire.

6.3 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

6.4 RÉSEAU ÉLECTRIQUE

Les branchements privatifs doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.
Les lignes électriques doivent être réalisées en souterrain dans des lotissements ou ensembles groupés.

6.5 INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

6.6 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

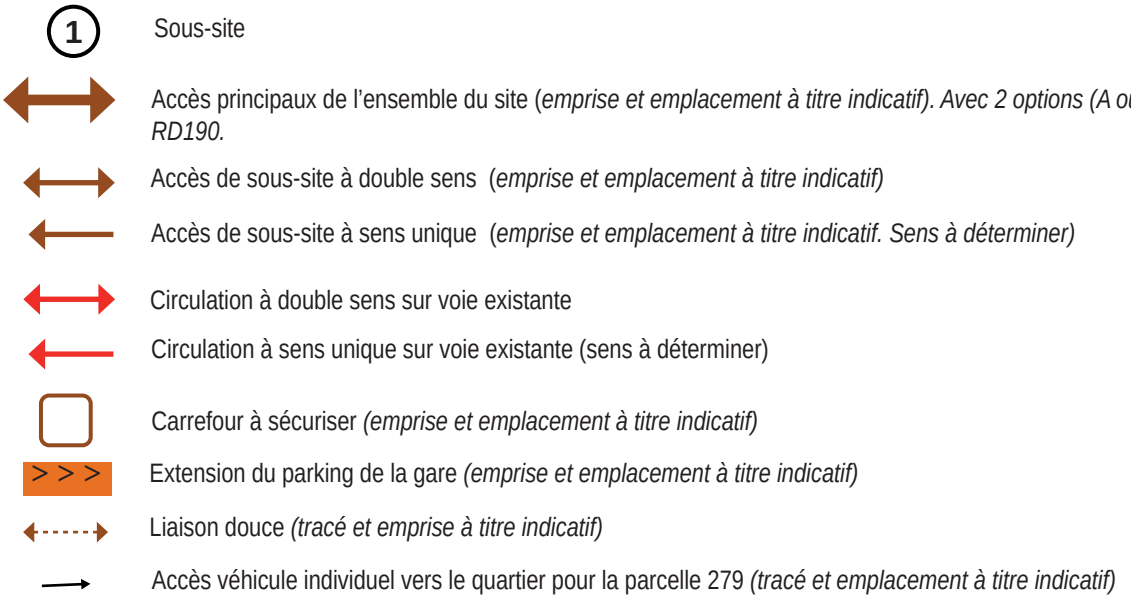
Le site sera desservi par deux accès principaux, structurants à l'échelle du territoire communal :
Un accès au Nord-Ouest, via la RD 190. La rue des Barres sera raccordée à cet accès. L'accès actuel de la rue des Barres à la RD190 sera condamné pour les véhicules. L'urbanisation du sous-site 1 sera conditionnée à la réalisation de la voie raccordant le quartier à la RD190.
Un accès sera réalisé au Sud via la rue de la Fosse Frandemiche. L'urbanisation du sous-site 3 sera conditionnée à la réalisation de la voie raccordant le quartier à la rue de la Fosse Frandemiche. Cet accès sera accompagné d'une haie bocagère qui intègrera dans le paysage l'ouvrage qui offre une covisibilité depuis la rue de la Fosse Frandemiche. Le carrefour créé sur la rue de la Fosse Frandemiche sera aménagé qualitativement et sécurisé. La réalisation de cet accès se fera suivant le principe de préservation de la zone humide (éviter-réduire-compenser) et dans le respect de la Loi sur l'eau.

Toutes les parcelles seront desservies par les accès communs dessinés sur le schéma d'orientation et de telle sorte qu'aucune des parcelles ne soient enclavées.

L'accès au quartier via la RD190 se fera soit par l'accès noté A (en extrémité Nord Ouest du site), soit par l'accès noté B (face à la gare). Dans tous les cas, il y aura une liaison douce de créer face à la gare pour relier le quartier au plus court. Cet accès fera partie d'un aménagement d'ensemble qualitatif.

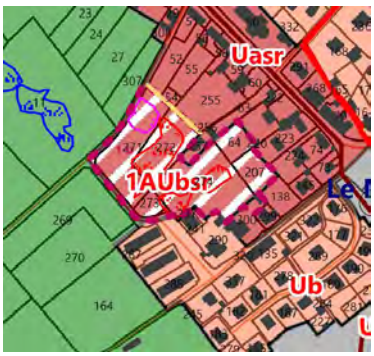
La rue de Tainville sera circulée à sens unique. Sera mis en place un principe d'aménagement apaisé pour les modes doux (par exmple voie partagée en zone 20, réalisation de liaison douce quand la largeur de séquence de voie le permet, etc...).
L'accès à la rue Rétot depuis la rue de la Gare et depuis la route d'Isigny sur Mer se fera en sens unique sauf pour les engins agricoles et vélos.

Dans le respect du PPRM et de la Loi sur l'Eau, une liaison douce sera aménagée le long du ruisseau "Le Merdillon". Ce chemin permettra de relier le quartier aux quartiers annexes, au supermarché et aux équipements scolaires et sportifs.



Gare
usine Gervais Danone
Rue des Barres
1
2
3
Rue de Tanville
Supermarché
Le Merdillon
Rue de la Gare
Musée
de la Mine

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1.5ha

ZONAGE : 1AUbsr

OCCUPATION DU SITE : Prairies

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Prairies, pour partie ouvertes sur le paysage rural et boisé et cernées d'autre part par l'urbanisation de la route d'Isigny (avec de longues dents creuses pour séparation) et la rue du Lieutenant B. Sébert. Le site offre de belles vues sur le clocher et sur le paysage champêtre. La séquence de la rue du Lieutenant Bernard Sebert qui longe le site est une jolie route cernée de larges accottements en herbe avec une chaussée de 4m. Une poche au Nord-Ouest du site est classée en zone humide. Le site est intéressant au regard de sa situation: proximité d'équipements sportif et du parc menant à la gare (située à 600m environ) qu'une liaison douce proche permet de relier.

ENJEUX : La desserte des dents creuses insérées entre le site et la frange bâtie de la route d'Isigny. La préservation de l'ambiance bucolique des lieux.

ASSAINISSEMENT: Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat:
Densité moyenne : 20 logements/ha

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicules (*emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

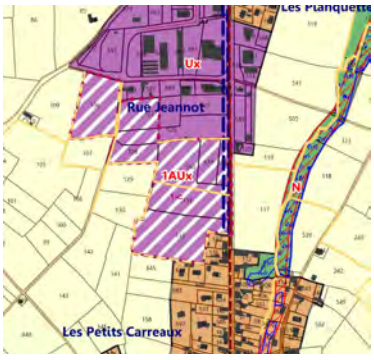
Haie bocagère à préserver *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Espace vert, de rencontre et/ou de mise en valeur de la zone humide. Accompagnement de liaison douce *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace rue *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

La desserte-véhicules principale du site minimise l'impact sur la rue du Lieutenant B. Sébert, trop juste en l'état pour accueillir une circulation à double sens. Cette desserte pourra relier la rue du Lieutenant B. Sébert à la rue de la Longue rue.
L'espace entre ces deux rues et les façades de maisons sera particulièrement soigné (y compris le traitement des façades). L'esprit champêtre de la rue du Lieutenant B. Sébert sera conservé.
Une liaison douce reliera la rue de la Longue rue au petit parc du coteau (le Clos St Nicolas) qui relie lui-même la gare et les futures connexions douces aux équipements scolaires notamment.
Cette liaison approchera ou traversera (sans la dénaturer) la zone humide repérée au Nord-Ouest du site qui sera valorisée et prendra la forme de parc.
Une liaison véhicules et une liaison douce relieront le quartier aux dents creuses situées à l'arrière du front bâti de la route d'Isigny.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 6,75 ha

ZONAGE : 1AUx

OCCUPATION DU SITE : Prairies, cultures,

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Prairies ceintes de haies bocagères arborées situées en entrée de bourg en limite directe d'une zone d'activités existante disgracieuse.
Quelques habitations au Sud du site.
En limite de la RD10 qui présente une ligne droite. Le long de cet axe, les bâtiments d'activités sont alignés.
La zone d'activités est traversée par un joli chemin bocager.

ENJEUX : L'image d'entrée de bourg. Les connexions douces entre les projets d'aménagement et l'existant.

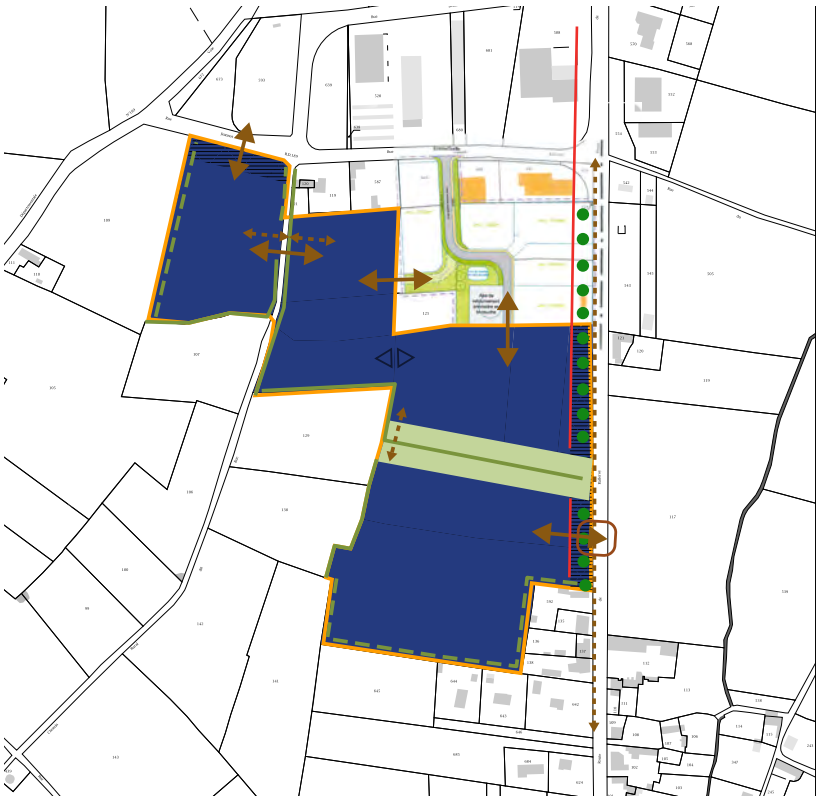
ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation d'activités



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicules (*emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Espace vert de transition entre l'espace Nord et l'espace Sud *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

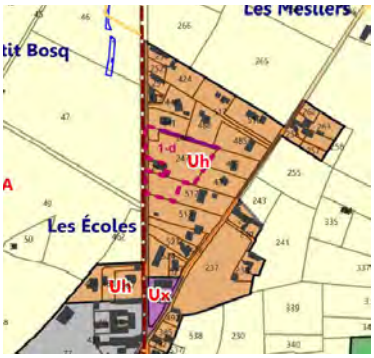
Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace rue *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

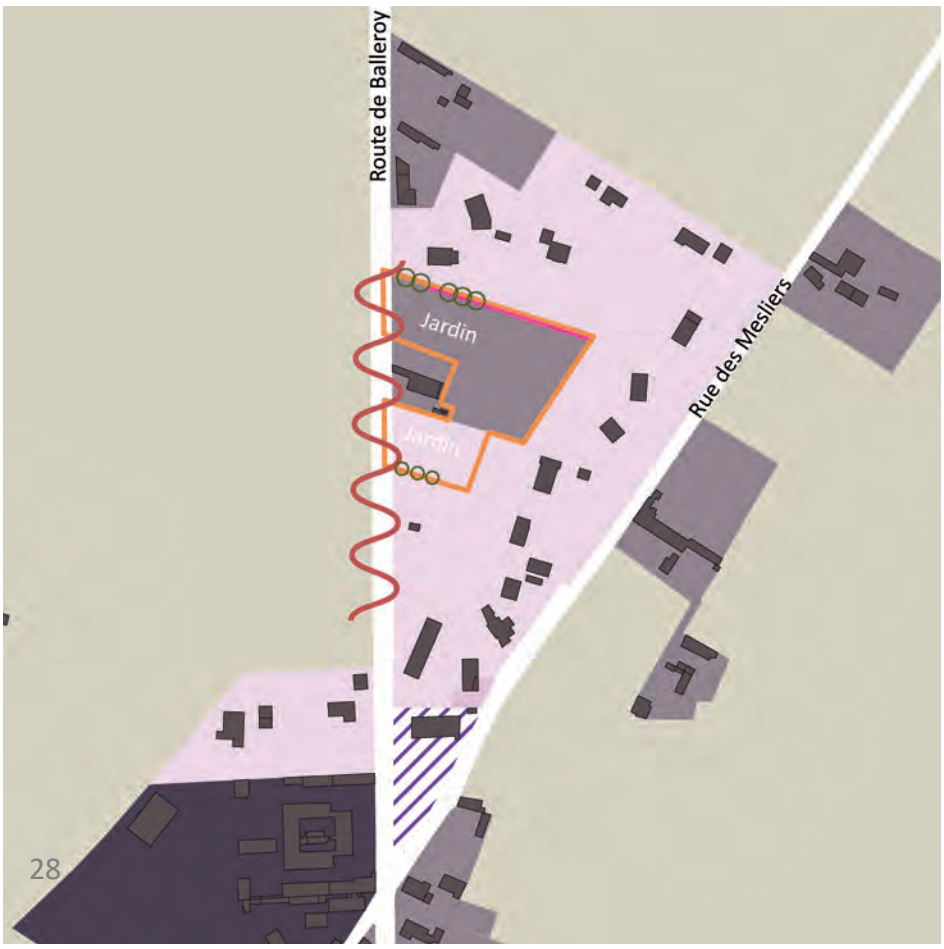
Alignement d'arbres à préserver/ conforter

Alignement de façades à respecter pour les bâtiments de la zone d'activités *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

L'accès à la zone d'activités future se fera par la zone d'activités existante. Un second accès via la RD10 sera prévu pour la parie Sud du secteur. Un aménagement qualitatif est attendu en ce carrefour créé.
La transition entre l'espace Nord et l'espace Sud donnera lieu à un aménagement paysager qualitatif. Cet espace sera traversé par une liaison douce qui connectera les deux espaces.
La zone d'activités sera relié par des liaisons douces au chemin bocager traversant la zone.
La frange le long de la RD10 sera particulièrement soignée (aménagement paysager, qualité des façades, alignement des façades de la zone d'activités...).
La liaison douce entre les deux espaces pourra ne pas se faire si les caractéristiques le nécessitent.
Dans le cas où la parcelle n'108 n'accueillerait qu'une seule activité, alors il ne sera pas nécessaire de réaliser la traversée véhicules entre les parcelles 108 et 122, ceci afin de préserver le chemin bocager les séparant.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX





Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0.7 ha

ZONAGE : Uh

OCCUPATION DU SITE : Parcs et jardins

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Situé le long de la route de Balleroy, grand axe linéaire où la vitesse des véhicules est ressentie. Le bâti ancien est orienté de façon oblique par rapport à la voie ou en front de route pour l'un des bâtiments.
Cadre très verdoyant de l'autre côté de la route de Balleroy avec le Petit Bosq.
Une frange de pavillons sépare la zone de la rue des Mesliers.
La commune projette une liaison douce à l'Ouest de la route de Balleroy. Cette liaison douce reliera le Sud et le Nord de la commune.

ENJEUX : La connexion avec les voies existantes.
La sécuriation et l'image du carrefour d'accès.

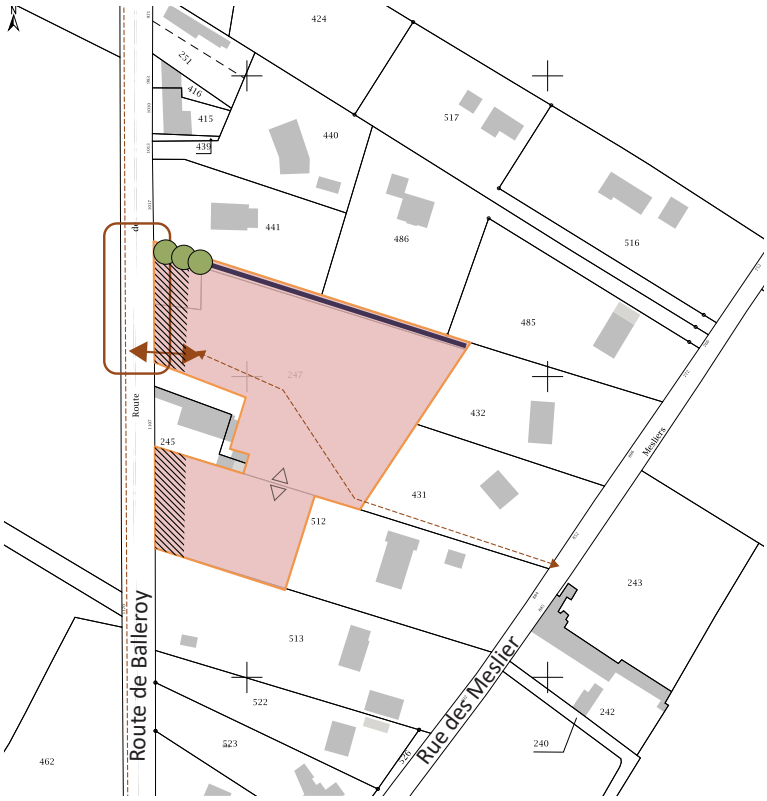
ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne :
15 à 20 logements/ha *(emprise à titre indicatif)*



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès unique des véhicules *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser et d'aménagement qualitatif *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Mur à conserver/restaurer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

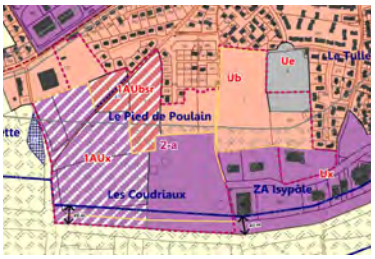
Arbres à conserver/régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

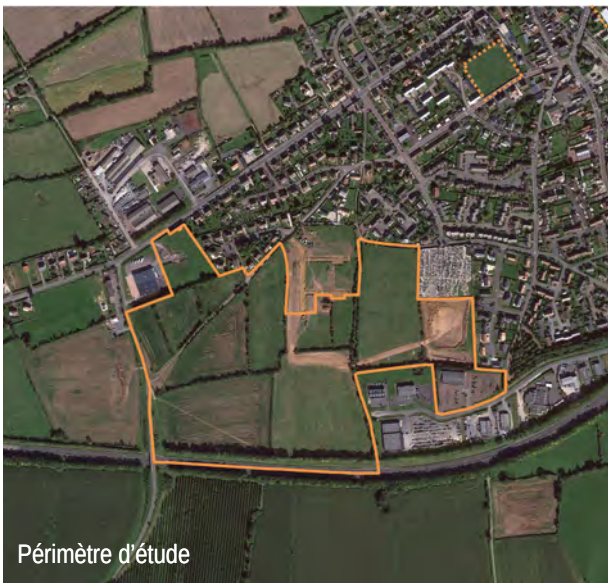
Frange où bâtiments végétation et/ou frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

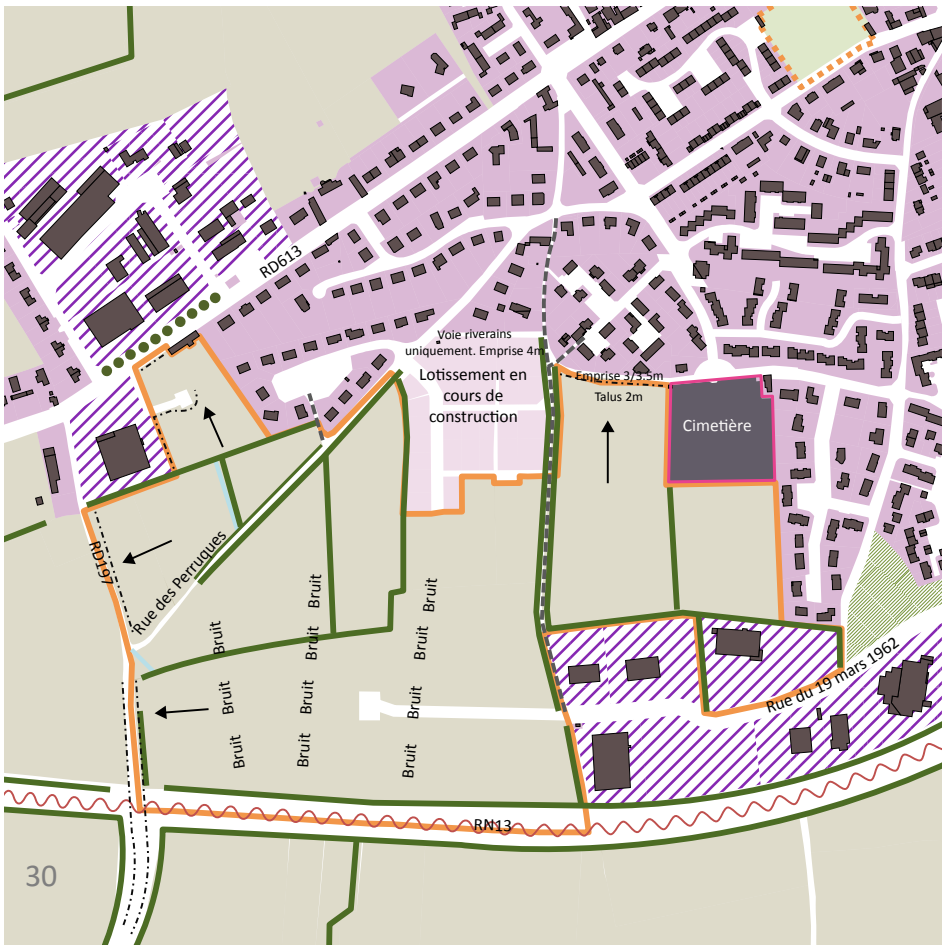
Un soin particulier sera apporté à l'aménagement du quartier en limite de la route de Balleroy (ex: végétation généreuse, front bâti, mur ou muret qualitatif, jeux entre constructions et plantations...). Notion de frontage qualitatif (aussi bien sur le domaine public que privé).
Le site aura un accès-véhicules unique depuis la route de Balleroy. Toutes les parcelles du site seront desservies par cet accès unique. Le carrefour aménagé avec la route de Balleroy sera sécurisé et accompagné d'un aménagement paysager qualitatif.
Un chemin doux permettra de relier le nouveau quartier à la rue des Mesliers.

FRONTAGE
Un frontage est le terrain compris entre la base d'une façade et la chaussée. Un frontage peut être à cheval entre l'espace public et l'espace privé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX







Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 22,4 ha

ZONAGE :
1AUbsr, 1AUx, Ub, Ue, Ux

OCCUPATION DU SITE : Prairies, cultures, friche

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Situé entre la route de Cherbourg et la RN13 très fréquentée, dans la continuité de la zone d'activités Isypôle. Le lotissement du Pied de Poulain est en cours de construction et doit s'étendre dans une 2ème phase, vers le Sud du secteur existant.
Des voies étroites au coeur de ce quartier.
Des nuisances sonores.

ENJEUX : La connexion avec les voies existantes et la continuité avec le bâti existant. La transition entre l'espace rural, les activités économiques et l'habitat. La prise en compte des nuisances liées à la proximité de la RN13.

ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale : 20 logements/ha *(emprise à titre indicatif)*

Zone à vocation d'activités

Des permis d'aménager ont été déposés sur des parties du site. Ci-dessous, les plans de masse projet incrustés au cadastre

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicules *(emprise, tracé et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à préserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)* Au coeur de l'opération, cette haie pourra être ajourée ou reportée.

Mur à conserver/restaurer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

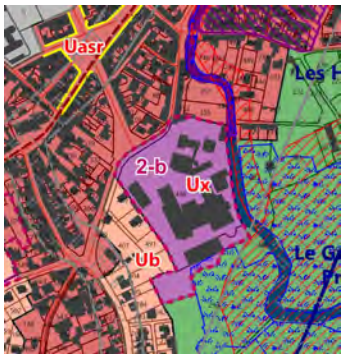
Aménagement paysager qualitatif en carrefour avec la RD197 et cordon boisé en transition zone d'activités/ zone à vocation principale d'habitat *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Zone non constructible (cf Loi Barnier: 45m à partir de l'axe de la RN13) *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Cette OAP est soumise à un phasage précisé dans l'OAP thématique « Echéancier d'urbanisation des zones AU »

Dans un souci de confort et de cadre paysager qualitatif, des merlons plantés de 3 strates de végétation sépareront les espaces habités de la zone d'activités. La haie bocagère séparant la zone d'activités de la RN13 sera conservée et régénérée.
La zone d'activités aura ses accès principaux via la RD 197 et la rue du 19 mars 1962. L'entrée via la RD197 sera accompagnée d'un aménagement paysager généreux.
Des chemins doux relieront les quartiers d'habitat à la zone d'activités.
Un espace de rencontre, à l'emplacement judicieux au regard des deplacements doux sera créé au coeur du quartier d'habitat.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 2,8 ha

ZONAGE : Zone Ux

OCCUPATION DU SITE : Friche inoccupée comportant des bâtiments

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Ancien site industriel situé en plein centre-ville et bordé à l'Est par l'Aure. Présence de bâtiments d'activités dégradés et de bâti d'intérêt architectural dont une cheminée. Projet de rachat en cours. Impact paysager du poste électrique RTE situé à proximité.
En limite directe avec la rue du Brésil, limite qualitative avec ses hauts murs.
Perspective sur la Mairie.

ENJEUX : Le traitement des covisibilités importantes depuis la mairie et la RN13 notamment. Mise en valeur du bâti d'intérêt. La transition avec l'espace rural. La dépollution du site.
NB: un projet industriel est envisagé sur ce site

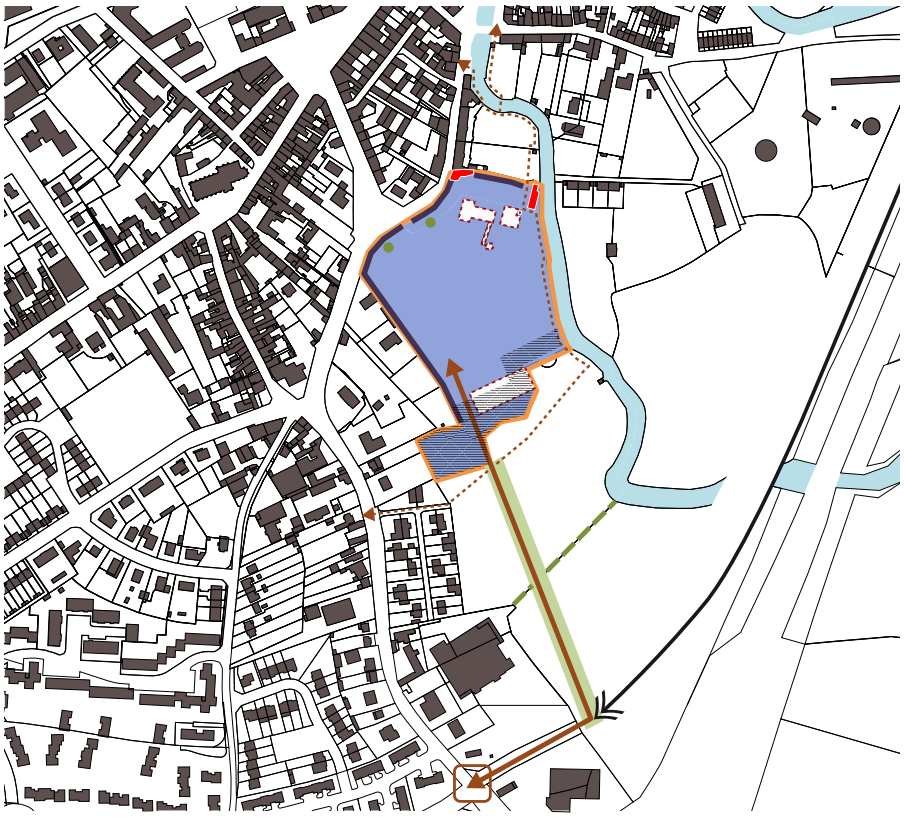
ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation d'activités en compatibilité avec les quartiers d'habitat voisins
Tourisme industriel à long terme



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

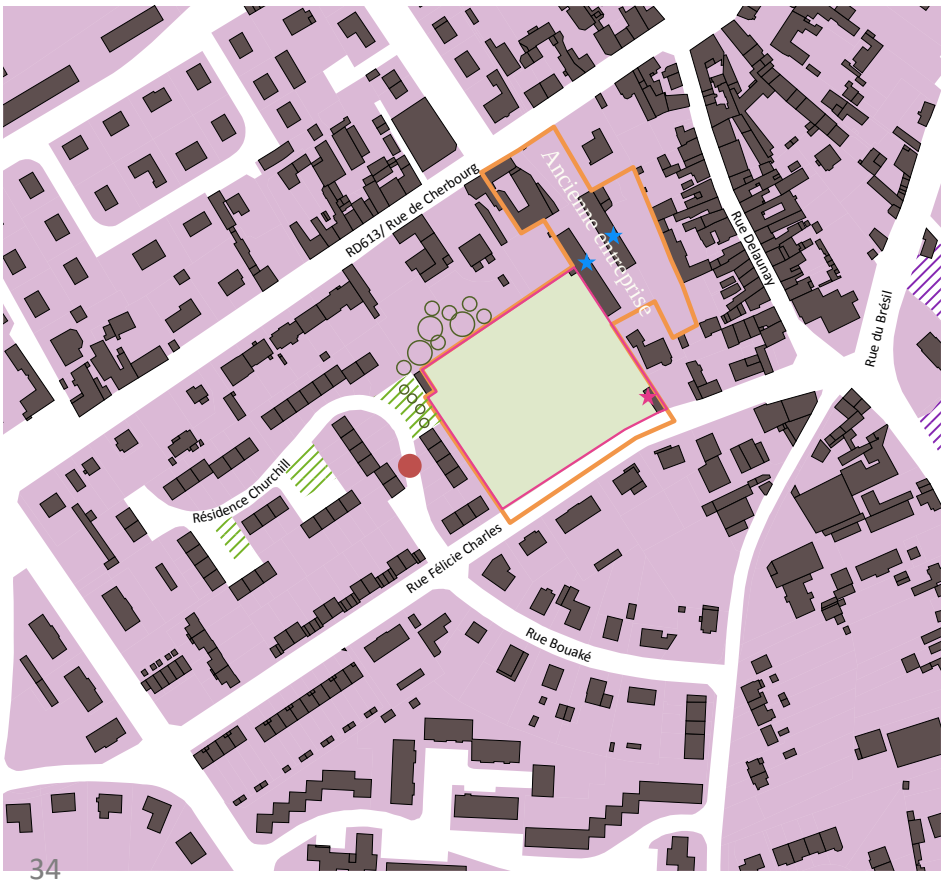
- Accès véhicules *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*
- Desserte des terrains agricoles (tracé et emplacement à titre indicatif)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Mur à conserver/restaurer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Bâti d'intérêt patrimonial à conserver/restaurer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Bâti d'intérêt patrimonial secondaire à réhabiliter ou démolir *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Aménagement paysager qualitatif *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Frange paysagère et architecturale qualitative *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

La desserte véhicules du site se fera via les arrières du supermaché. Cette desserte sera généreusement paysagée pour une meilleure intégration dans le paysage depuis la RN13 et depuis le parking du supermarché. Une partie de cette voie traversant une zone humide, une compensation devra être mise en place.
Pour une excellente intégration depuis la RN13, la frange sud du site industriel sera traitée qualitativement, tant en termes paysager qu'architectural.
Un cheminement doux, ouvert au public, permettra d'aborder l'Aure.
La cheminée présente sur le site, signal dans le paysage, sera conservée.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,8 ha

ZONAGE : Zone Ub

OCCUPATION DU SITE : Dent creuse en prairie et ancienne entreprise.

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Parcelles situées en plein centre-ville mais non visible depuis la rue en raison d'un beau mur d'enceinte.
Deux entités distincte pour ce site: une prairie ceinte de mur et une ancienne entreprise et ses bâtiments.
L'impasse de la résidence Churchill, qui longe le site à l'Est, est étroite et présente des conflits d'usage.

ENJEUX : La connexion avec les voies existantes. L'intégration avec l'habitat environnant. La cohérence de projet entre les deux unités "prairie" et ancienne entreprise. Le désenclavement de la rue Résidence Churchill.

ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale: 20 logements/ha

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

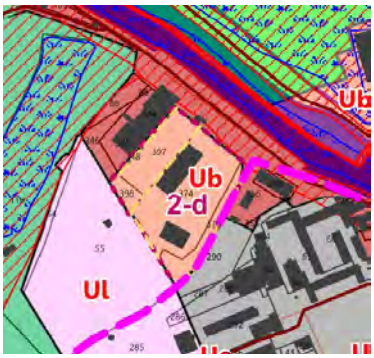
PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Mur à conserver/restaurer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Espace de rencontre *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Afin de préserver le mur longeant la rue Félicie Charles, il y aura un accès (voire, deux accès maximum) depuis la rue Félicie Charles.
Pour inciter les déplacements doux vers le bourg, la connexion avec la rue de Cherbourg sera uniquement pour les piétons et cycles.
L'implantation, l'orientation et la volumétrie des constructions et le paysage de la rue s'inspirerontdu bâti traditionnel du centre-ville.
Le bâtiment situé de long de la rue Félicie Charles sera conservé, rénové ou réhabilité (maison d'habitation, garage privé, équipement public...) et sera desservi depuis la zone à vocation d'habitat.
L'espace en intervalle avec la Résidence Churchill sera aménagé en espace de rencontre.
La rue de la Résidence Churchill sera désenclavée en son extrémité Ouest pour une desserte piétonne.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1,5 ha

ZONAGE : Zone Uasr et Ub

OCCUPATION DU SITE : Hivernage de bâteaux, friche inoccupée

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Périmètre en partie concerné par le projet de réaménagement de la base de loisirs du Fanal. Bâti dégradé et imposant sur le site et à proximité. Position stratégique à proximité immédiate du centre-ville et du port de plaisance.

ENJEUX : La desserte de la Base de Loisirs et du Port.

ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Parking paysager (extension de l'aire de camping-cars et délocalisation du parking de la base de loisirs)

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale: 20 logements/ha

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Parking paysager *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Bâtiment à démolir

Espace de rencontre (aménagement de l'entrée de la base de loisirs comprenant des sanitaires) *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

L'accès à la parcelle cadastrée 397 se fera à double sens via le Quai Neuf.
Les deux parcelles seront connectées entre elles via une liaison douce et reliée directement ou indirectement à la base de loisirs.
Un espace paysager et espace de rencontre, fera la transition entre le parking créé et la base de loisirs.
Le chemin cadastré 375 sera quant à lui accompagné d'une haie à l'Est afin d'isoler le promeneur des arrières du terrain des pompiers.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX

Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 2,5 ha + 1,6 ha

ZONAGE : 1AUb et 2AUb

OCCUPATION DU SITE : Prairies, cultures

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Vue sur les espaces agricoles et covisibilté avec la RD514 et la RD200 (au Lieu Philippe). Le bruit des voies proches (RD514, RD613 et RN 13) se fait ressentir sur la zone. La zone est coupée en deux par un chemin rural qui relie les quartiers existants à la RD514 (mais ce chemin ne présente pas d'intérêt outre l'accès aux terrains agricoles).

ENJEUX : Les connexions interquartiers existants et à créer. L'image du quartier depuis le chemin du Presbytère. La gestion des nuisances sonores et visuelles.

ASSAINISSEMENT: Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
15 logements/ha

Zone non constructible.
Urbanisation à long terme

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule à double sens *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir (tracé et emplacement à titre indicatif)

Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Cordon boisé sur merlon d'une largeur minimum de 10m minimum *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Haie bocagère à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Haie bocagère ou alignements à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif). Notamment en accompagnement de la gestions des eaux pluviales*

Cette OAP est soumise à un phasage précisé dans l'OAP thématique « Echéancier d'urbanisation des zones AU »

Les accès véhicules se feront dans la continuité des carrefours existants. Ils pourront être réduits au nombre de deux sur le site numéroté "2" (bien que le schéma ci-dessus présente trois flèches d'accès). Ces points d'accès desserviront toute la zone. Aucune parcelle (ou bout de parcelle), ne pourra rester enclavée.

Les deux zones seront reliées par une liaison douce qui permettra notamment de rejoindre le chemin créé le long de la RD613.

Des franges végétales généreuses isolent en partie le futur quartier des différentes nuisances (covisibilité, bruit, épandages agricoles...). Elles se présenteront sous forme de haie (à l'Ouest du site) et de cordon boisé sur merlon de 10m de largeur (au Nord et à l'Est du site).

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX

Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 9,5 ha

ZONAGE : 1AUbsr

OCCUPATION DU SITE : prairie et pâture

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Localisation en entrée de bourg, à proximité des commerces et équipements de la commune. Arrêt de bus à proximité. Plusieurs accès existants.
Proximité et visibilité vue directe sur le clocher de l'église.
Présence d'éléments remarquables (haies, arbres, etc.) notamment au centre du site.
Point de vue sur la campagne environnante et les maisons voisines, notamment le bâti du centre-bourg.

ENJEUX : S'intégrer dans le contexte urbain de la commune. Créer une zone d'habitat dans un espace paysager de qualité, tout en conservant l'ambiance paysagère et la végétation existante.

ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'habitat
Densité moyenne : 15 logements / ha minimum
(emprise à titre indicatif)

Zone d'habitat
Densité moyenne : Supérieure à 15 logements / ha
(emprise à titre indicatif)

1. 3,33 ha soit minimum 50 logements
2. 2,84 ha soit minimum 43 logements
3. 1,91 ha soit minimum 29 logements
4. 1,43 ha soit minimum 21 logements

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès-véhicules principal *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
Les voies de desserte interne au quartier auront une emprise « mesurée »

Connexion pour modes doux *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Aménagement et sécurisation du carrefour *(emprise à titre indicatif)*

Parking *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère (ripisylve) à préserver/ régénérer

Espaces paysagers pour préserver la coulée verte et le point de vue vers le centre-bourg *(emprise à titre indicatif)*

Cette OAP est soumise à un phasage précisé dans l'OAP thématique « Echéancier d'urbanisation des zones AU »

Le site d'OAP est couvert d'une végétation riche et donc à conserver et mettre en valeur afin de créer un espace de vie de qualité. Celle-ci permet la mise en place de liaisons douces intéressantes : nord-sud, le long de la haie bocagère centrale et est-ouest, pour relier les différentes zones de logement. Ces liaisons douces parsèment le site d'une manière générale. La conservation des espaces naturels permet également de préserver le point de vue sur le centre-bourg et la campagne environnante.
Les accès au site sont divers : A l'ouest, de la rue du Calvaire, l'accès peut être pédestre depuis l'arrêt de bus ou véhiculé selon différents points d'entrée et sortie le long de la chaussée ; au sud, par la voie communale 115 ; et à l'est par la rue des écoles. Au nord, un chemin pédestre pourra être mis en place afin de relier directement le site au centre-bourg.
En termes d'habitat, les logements seront de différents types : individuel, mitoyen et intermédiaire. L'objectif étant de s'intégrer dans l'espace existant, sans dénaturer le site et en proposant une offre diversifiée pour les futurs habitants.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX

Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 2,7 ha

ZONAGE : 1AUbsr

OCCUPATION DU SITE : Prairie et verger

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Le site est localisé à proximité de l'église, de commerces et services, des transports en commun et du collège de Trévières.
Des équipements sportifs sont également présents au sud-ouest du site.
L'accès au site est compliqué.

ENJEUX : S'intégrer dans le contexte urbain de la commune. Assurer une intégration paysagère de l'opération. Conserver la végétation existante. Connecter l'opération aux équipements existants. Désenclaver le site.

ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'habitat
Densité moyenne : 15 logements / ha minimum
(emprise à titre indicatif)

Zone d'habitat
Densité moyenne : Supérieure à 15 logements / ha
(emprise à titre indicatif)

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicules en double sens *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Connexion pour modes doux *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser (emprise et emplacement à titre indicatif)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

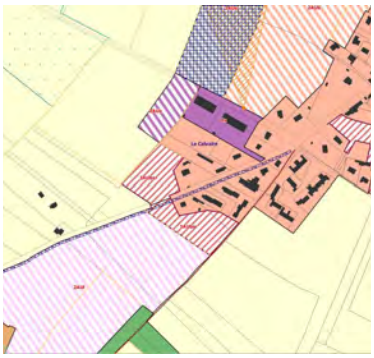
Haie bocagère à préserver/ régénérer

Arbres de qualité à conserver dans l'opération dans la mesure du possible *(emprise à titre indicatif)*

Cette OAP est soumise à un phasage précisé dans l'OAP thématique « Echéancier d'urbanisation des zones AU »

L'opération s'attachera à préserver et à mettre en valeur la végétation présente en bordure et au sein du site, notamment les arbres de qualité présents sur la partie nord-ouest du secteur, afin de créer un espace de vie de qualité et de conserver une ambiance boisée.
La desserte du site s'effectuera par un accès unique à l'est, par la rue de la Croix des Champs. Un cheminement doux sera créé pour relier l'opération aux équipements situés à proximité du site.
En termes d'habitat, les logements seront de différents types : individuel, mitoyen et/ou intermédiaire. L'objectif étant de s'intégrer dans l'espace existant, sans dénaturer le site et en proposant une offre diversifiée pour les futurs habitants.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1,3 ha

ZONAGE : 1AUbsr

OCCUPATION DU SITE : Prairie

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Site localisé en entrée de bourg, à proximité de commerces, services et équipements, en continuité d'une zone pavillonnaire.
Le site est desservi par un cheminement piéton au sud-est. Il bénéficie d'un point de vue sur la campagne environnante et mais dispose également de covisibilités avec les maisons voisines.
Quelques arbres isolés sont présents sur le site.

ENJEUX : S'intégrer dans le contexte urbain de la commune. Mettre en place une opération qualitative et intégrer au paysage car le site est en entrée de ville.

ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'habitat
Densité moyenne : 15 logements / ha minimum
(emprise à titre indicatif)

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès-véhicules principal *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
Les voies de desserte interne au quartier auront une emprise « mesurée »

Connexion pour modes doux *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Parking *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à préserver/ régénérer

Haie bocagère à créer

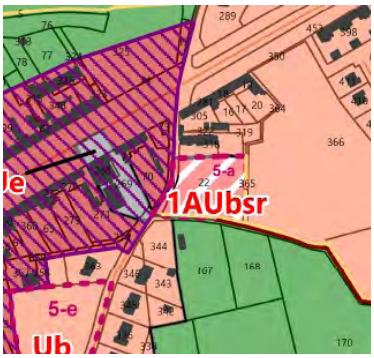
Arbres de qualité à conserver ou à implanter dans l'opération *(emprise à titre indicatif)*

Cône de vue sur le paysage à préserver *(emprise à titre indicatif)*

Espaces paysagers et/ou de rencontre à créer *(emprise à titre indicatif)*

Situé en entrée de bourg, ce site devra bénéficier d'une intégration paysagère qualitative. Les haies bocagères existantes et arbres remarquables devront être conservés. Au sud du site, entre l'OAP et le futur camping, une nouvelle haie pourra être créée afin de limiter les conflits d'usage.
L'accès au site sera facilité car celui-ci est traversé par la route de Bernesq. L'entrée motorisée ainsi que les liaisons douces se feront depuis celle-ci. Au nord, une liaison vers la cité du Devon sera également mise en place pour créer une continuité et éviter la constitution d'une impasse.
En termes d'habitat, des logements individuels et/ou mitoyens viendront s'intégrer dans le contexte urbain aux alentours. L'opération s'attachera à préserver le cône de vue vers le paysage environnant depuis l'espace paysager et/ou de rencontre.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,4ha

ZONAGE : 1AUbsr

OCCUPATION DU SITE : Jardin-parc en friche

CONSTATS & PARTICULARITÉS :
Entre habitat ancien et zone pavillonnaire. Dans un virage, zone bordée de belles haies et d'un chemin au Sud qui relie la RD13 non loin de la future zone d'équipements sportifs. Zone jouxtant un futur lotissement avec lequel une connexion est prévue.
Le jardin en friche est utilisé par les riverains comme stationnement.

ENJEUX :
La relation entre l'habitat ancien et le futur lotissement situé à l'Est. Une facilité d'usage (stationnement) à rendre au riverain limitrophe de l'opération.

ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale :
15 logements/ ha

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule principal à sens unique. Sens à déterminer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Parking (emprise et emplacement à titre indicatif)

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

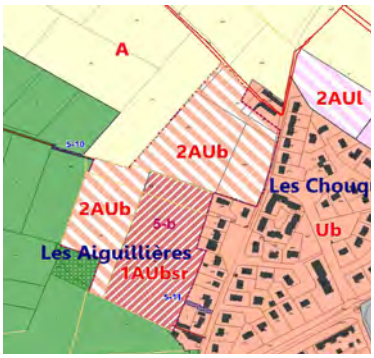
PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Du fait de la proximité du carrefour avec la RD 13/ Rue du Sapin, l 'accès au site se fera en sens unique, avec un accès entrant depuis le lotissement projeté à l'Est.
Un parking groupé sera aménagé à proximité de l'habitation située au Nord du site.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 6 ha

ZONAGE : 1AUbsr et 2AUb

OCCUPATION DU SITE : Prairies

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Vastes prairies comportant de belles haies bocagères arborées. En limite directe avec le lotissement des Chouquets. La moitié du site est limitée à l'Est par des pavillons. Belle vue sur le grand paysage et la forêt. A l'Ouest, en dehors du site, on observe les vestiges du chemin qui reliait le hameau Courteil.

ENJEUX : Transition avec l'espace agricole. Ouvertures sur le grand paysage. Connexion douce avec le hameau Courteil.

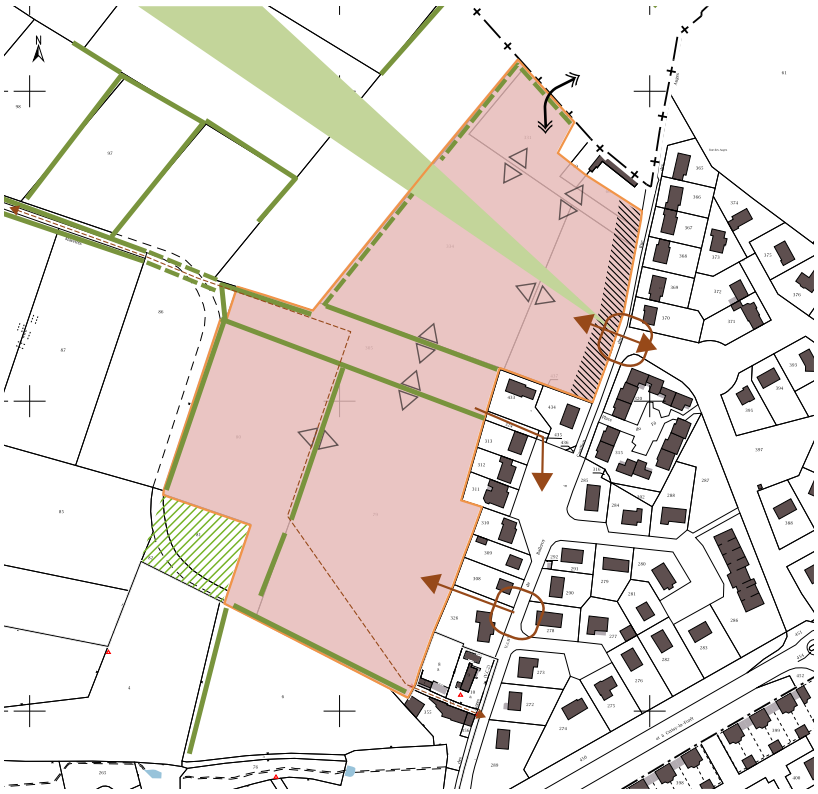
ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Vers Courteil



Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale :
15 logements/ha

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Connexion à prévoir pour une éventuelle urbanisation future *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à préserver *(emprise et emplacement à titre indicatif). Sur l'intégralité en pourtour du site, pour partie ou à reporter en intérieur de zone*

Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Fenêtre sur le paysage à conserver *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Cette OAP est soumise à un phasage précisé dans l'OAP thématique « Echéancier d'urbanisation des zones AU »

Au moins un espace de rencontre sera créé au sein de la zone. Cet espace de rencontre sera implanté stratégiquement au regard des déplacements doux et de la fenêtre donnant sur la forêt.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX

Caractéristiques du site

SUPERFICIES : 1,7 ha

ZONAGE : Zone 1AUh

OCCUPATION DES SITES : Prairie

CONSTATS & PARTICULARITÉS : A l'arrière et en limite directe du front bâti qui constitue la traversée du bourg (RD572). Haie bocagère au Nord. Site relié à la rue Marie-Louise Gallais menant à des zone pavillonnaires, à la forêt et au Molay-Littry.
Au Nord du site, vestiges d'une ancienne allée du château.

ENJEUX : Connexion à la RD972 et à la rue Marie-Louis Gallais. Transition avec l'espace agricole. Evocation de l'ancienne allée historique.

ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale :
15 logements/ha

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir *(tracé et emplacement à titre indicatif)*

Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à préserver *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

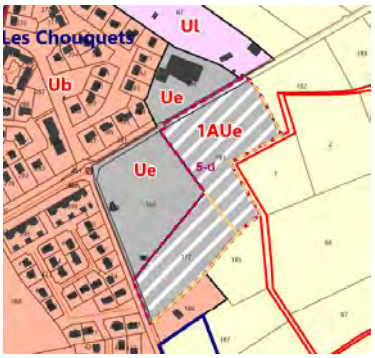
Haie bocagère ou ligne d'arbres de haut-jet à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Espace de rencontre *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

L'implantation, l'orientation et la volumétrie des constructions et le paysage de la rue s'inspireront du bâti traditionnel du centre-bourg.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

Images de référence: Quand une allée d'arbres de haut-jet "cohabite" avec les jardins et maisons

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 3 ha

ZONAGE : Zone 1AUe

OCCUPATION DU SITE : Culture et prairie

CONSTATS ET PARTICULARITÉS :
En entrées de bourg Est et Sud. Longée par les RD73 et RD13.
A proximité des équipements sportifs.

ENJEUX :
La connexion avec les voies existantes. Les connexions douces avec les équipements présents et les quartiers d'habitat. La transition avec l'espace rural.

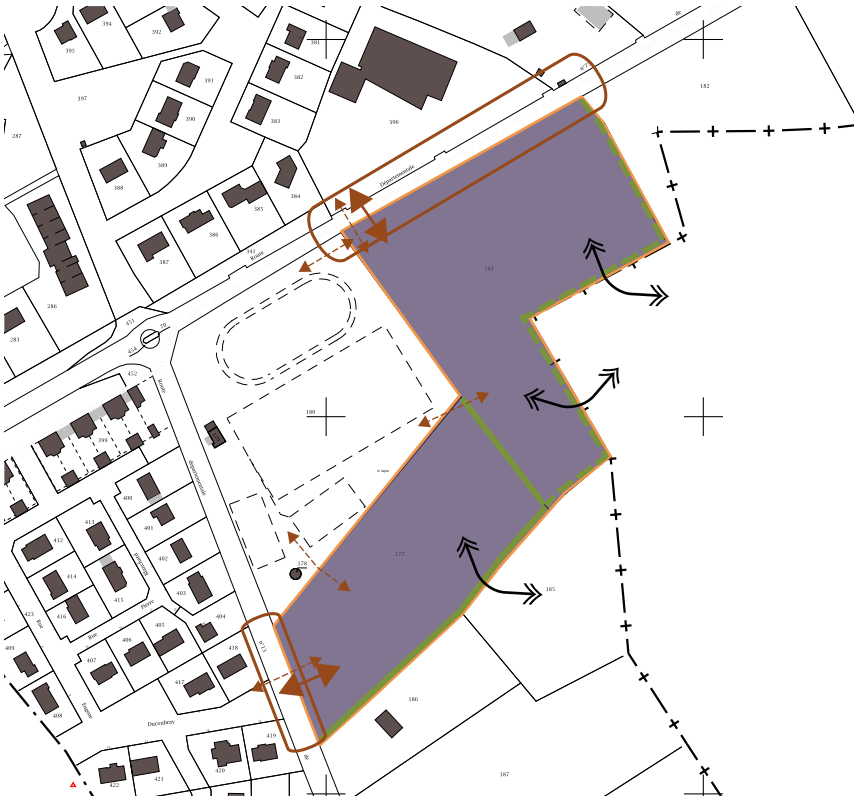
ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'équipements



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour et traverser piétonne à sécuriser. Aménagement paysager sur séquence de voie *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir *(tracé et emplacement à titre indicatif)*

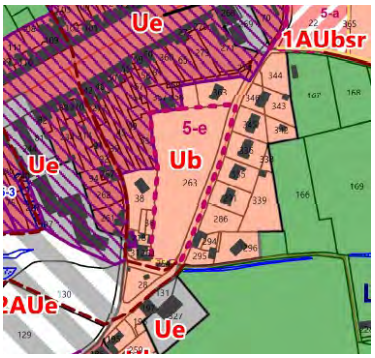
PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à préserver *(emprise et emplacement à titre indicatif).*

Haie bocagère à 3 strates de végétation à créer en transition avec l'espace agricole *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Le site pourra avoir deux accès: un accès depuis la RD73 et l'autre via la RD13.
Les carrefours liés à ces accès seront sécurisés.
Des liaisons douces permettront de relier les équipements existants.
Des haies bocagères cerneront le pourtour du site pour une meilleure transition avec l'espace agricole. Ces haies comporteront des arbres de haut-jet.
La haie délimitant les deux parcelles sera conservée (et ajourée au besoin) ou reportée.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1,1ha

ZONAGE : Ub

OCCUPATION DU SITE : Culture et petit pâturage

CONSTATS & PARTICULARITÉS :
Parcelle en long plongeant au Sud vers le fond d'un petit vallon investi par une aire de stockage.
A proximité d'une liaison douce reliant le bourg (le long de la maison de retraite).
Une liaison douce longe l'Est de la rue Guilbert.

ENJEUX :
Gestion de la pente en partie Sud et connexion au bourg

ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale :
15 logements/ ha

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule principal à double sens *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Accès direct sur la voie possible (emplacement et nombre à titre indicatif)

Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

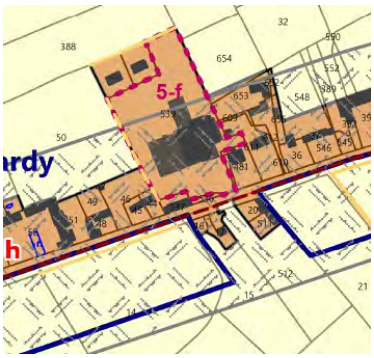
Aménagement paysager en accompagnement de la liaison douce *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Zone non constructible. Stationnement interdit. Aménagement qualitatif *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

La zone non constructible pourra être attribuée à la maison voisine à l'Ouest (parcelle 262).

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Périmètre d'étude

Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1,3 ha

ZONAGE : Uh

OCCUPATION DU SITE : Friche (ancienne pépinière avec sa serre)

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Le site est situé au Nord de la RD572 qui est longé par une liaison douce généreuse.
En fond de la friche sont déjà implantés deux pavillons.

ENJEUX : La sécurisation des accès

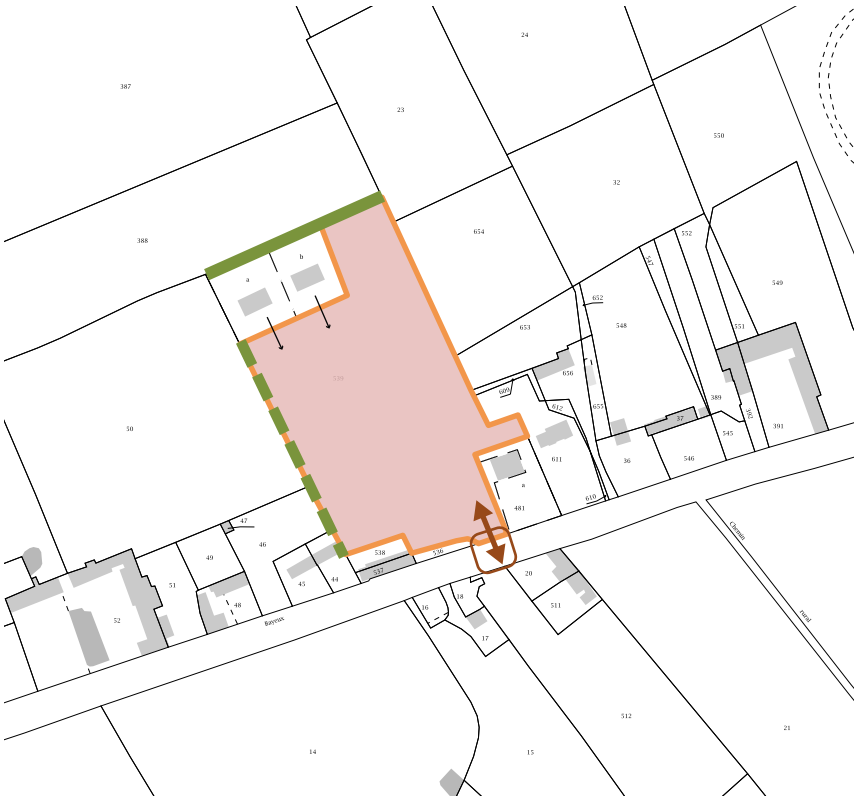
ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
15 logements/ha



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

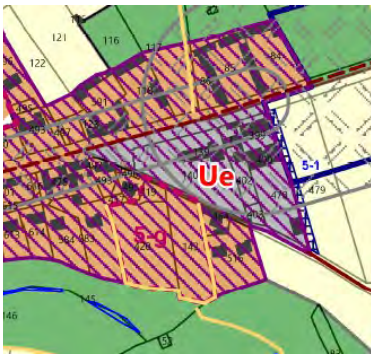
PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à préserver *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Un seul accès pour les véhicules sera toléré sur la RD572. Il devra être pensé de manière commune, dans la perspective d'un aménagement d'ensemble du site, notamment lors de la requalification de l'ancienne pépinière.
L'alignement d'arbres existant en limite Ouest du site sera conservé et conforté.
Une densité minimale de 15 logements à l'hectare devra être observée sur le périmètre de réflexion indiqué dans le schéma d'orientation du présent document, en tenant compte des constructions déjà réalisées.
L'urbanisation du site sera conditionnée à l'avis favorable du Conseil Départemental quant à la sécurisation de l'accès.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,7 ha

ZONAGE : Zone Uh

OCCUPATION DES SITES : Prairie à vaches

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Parcelle desservie par une petite route de 4.50m en carrefour se rétrécissant à mi-parcours (3.50m).
Parcelle très pentue au Sud offrant une belle vue sur le vallon boisé.
Co-visibilité et proximité avec l'église et son cimetière.
Proximité de l'école, du parking de la salle des fêtes et sur le parcours d'un chemin de randonnée.

ENJEUX : Image des abords de l'église. Desserte du site. Connexion à l'école. Préservation du fond de vallée.

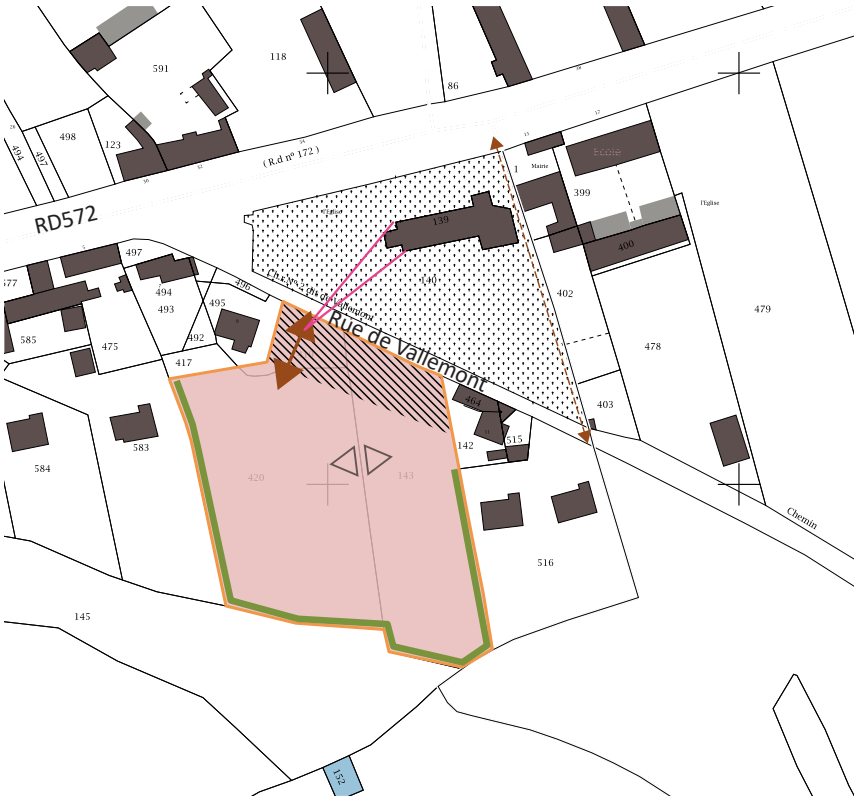
ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale :
15 logements/ha



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte (emprise et emplacement à titre indicatif)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

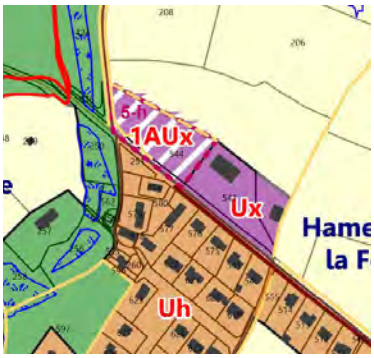
Haie bocagère à préserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Tableau sur le clocher et traitement qualitatif des limites de ce cône de vue *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

L'aménagement et l'urbanisation seront particulièrement soignés le long de la rue de Vallemont, comme une continuité du bourg ancien.
La pente au Sud du site ne pourra pas accueillir de constructions principales.
Les haies bocagères cernant le site seront préservées.
Le site doit être desservi par un accès unique.
L'implantation, l'orientation et la volumétrie des constructions et le paysage de la rue s'inspireront du bâti traditionnel du centre-bourg.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0.5ha

ZONAGE : 1AUx

OCCUPATION DU SITE : Prairie

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Partie basse d'une grande prairie située en surplomb du carrefour des rues Marie-Louise Gallais et du Bas Hamel, dans la continuité d'une activité (garage).
La frange de cette parcelle avec le petit giratoire en carrefour est particulièrement bien aménagée, simplement, dans un esprit rural avec un haut talus planté (2m).
La zone d'exposition (voitures d'occasion) du garage est quant à elle dommageable pour l'image des abords de rue.

ENJEUX : L'image en abord de voie. La sécurisation de l'accès.

ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation d'activités

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir *(tracé et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

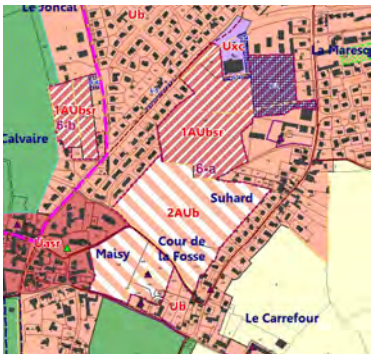
Haie bocagère à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de la rue *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Les abords de la voie seront particulièrement soignés. Le stockage y est interdit. Les aires de stockage, de stationnement ou zone d'exposition seront, dans tous les cas, intégrées par le végétal. La séquence de la limite plantée en abord du giratoire sera préservée et la haie en amont conservée/ régénérée. Une haie bocagère à trois strates de végétation sera plantée en fond de parcelle pour la transition avec l'espace agricole. Une connexion avec le Nord de la parcelle sera prévue au droit de l'accès principal donnant sur la rue Marie-Louise Gallais. Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 5,92 ha et 7,85 ha

ZONAGE : 1AUbsr et 2AUb

OCCUPATION DU SITE : Prairies, cultures

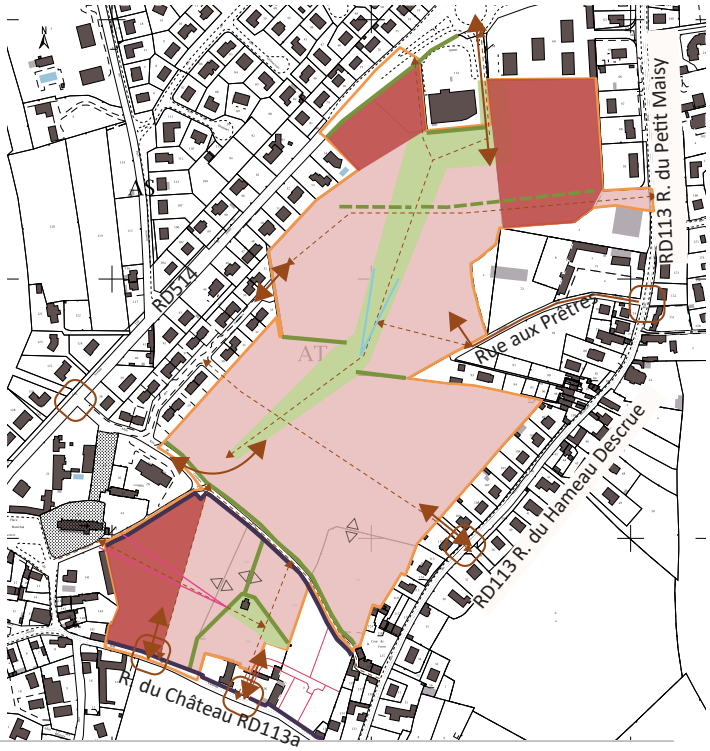
CONSTATS & PARTICULARITÉS : Vue sur mer et sur l'église St-Germain. La zone est coupée en deux par la rue du Presbytère, chemin bordé d'un haut mur, itinéraire de randonnée et future eurovéloroute.
Présence de beaux murs cernant la partie Sud du site. Présence d'une jolie dépendance (dotée d'une cheminée et d'encadrement de style) au coeur de cette zone Sud.

ENJEUX : Les connexions interquartiers existants et à créer. L'image du quartier depuis le chemin du Presbytère. La préservation de la dépendance. Les vues sur la mer.

ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables



MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale: approcher les 15 logements/ha

Zone à vocation principale d'habitat
Densité: de 15 à 20 logts/ha

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule à double sens *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Accès véhicule à sens unique *(sens à titre indicatif emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte (emprise et emplacement à titre indicatif)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère ou alignement à préserver *(emprise et emplacement à titre indicatif).*

Mur à conserver/restaurer *(emprise et emplacement à titre indicatif) avec un abaissement possible (80 cm maximum) pour dégager la visibilité sur la rue du Château (RD113a).*

Haie bocagère ou alignements à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif). Notamment en accompagnement de la gestions des eaux pluviales*

Espace de rencontre/ espace vert *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

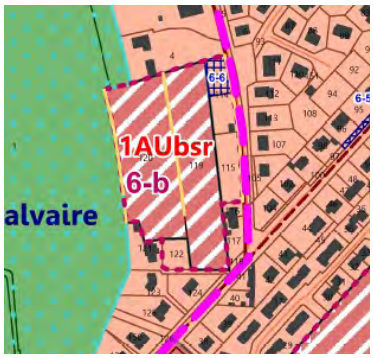
Tableau sur le patrimoine préservé et traitement qualitatif des limites de ce cône de vue *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Fenêtre sur la mer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Cette OAP est soumise à un phasage précisé dans l'OAP thématique « Echéancier d'urbanisation des zones AU »

Un aménagement paysager fort, accompagné d'une liaison douce qui donnera par endroit vue sur mer, traversera le site de la rue du Presbytère au giratoire d'entrée de ville/RD514.
Les abords Nord de la rue du presbytère seront aménagés de façon qualitative (espace public et/ou espace privé).
Des haies bocagères seront implantées au coeur de la zone en pente. Elles pourront atténuer le flux des eaux pluviales.
Les murs anciens cernant le site et notés au schéma d'orientation seront conservés et restaurés.
Une densité forte d'habitat est particulièrement attendue à proximité du centre-ville et du village de Maisy? (des densités importantes pourront également être obtenues au sein du site).
La dépendance située au Sud du site sera préservée et associée à un espace planté généreux (des arbres existants pourront être conservés).
Les accès véhicules se feront en divers points du site. Ces points d'accès desserviront toute la zone. Aucune parcelle (ou bout de parcelle), ne pourra rester enclavée. Tous les accès seront sécurisés, y compris les carrefours de la rue du hameau Descrue/ rue du Petit Maisy avec les RD514 et RD113a.
De même des cheminements stratégiques traverseront le site.
Les formes bâties seront diverses, sur des superficies de terrain variées (par exemple, petits immeubles collectifs, logements intermédiaires, maisons groupées, maisons non mitoyennes...)

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1,5 ha et 0.2 ha

ZONAGE : 1AUbsr et Ub

OCCUPATION DU SITE : Prairies en lanière

CONSTATS & PARTICULARITÉS :
Jolis petits prés et vergers situés le long de la rue du Fort Samson, dont la chaussée à une emprise surdimensionnée (6.5m). En limite nord du site présence d'un carrefour également surdimensionné.
En limite du site et la rue du Fort Samson, une belle haie d'aubépines.
De belles vues sur le clocher de Maisy.
Des vues sur la mer entre les brèches de la haie d'aubépines.

ENJEUX : La sécurisation du site. Situation dans espaces proches du rivage.
La gestion des lisières urbaines et rurales.

ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
15 logements/ ha

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule à sens unique *(sens à titre indicatif emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte (emprise et emplacement à titre indicatif)

Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir *(tracé et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à préserver *(emprise et emplacement à titre indicatif).* Au coeur de l'opération, la haie pourra être ajourée ou reportée. Elle sera conservée à minima à 50%

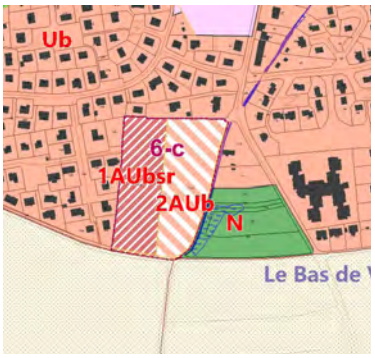
Espace de rencontre/ espace vert *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

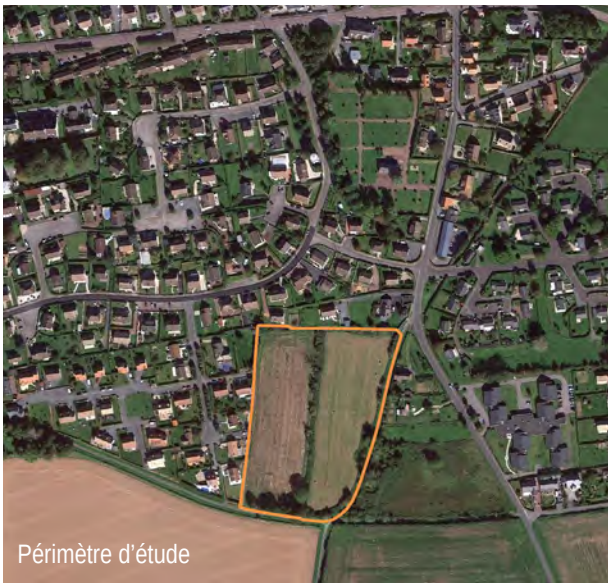
Fenêtre sur la mer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

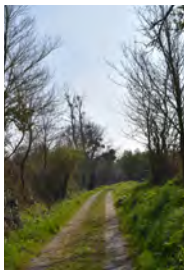
Zone non constructible *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

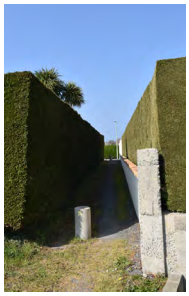
En application de l'article L121.8 du CU, l'urbanisation se fera dans la continuité de l'urbanisation existante.
Etant donné que le site est en espace proche du rivage la hauteur des constructions sera limitée à 2 niveaux.
Un accès pour les véhicules motorisés sera créé depuis la rue du Fort Samson.
Le stationnement des résidents devra être assuré au sein du site et pourra prendre la forme de stationnement reporté (parkings collectifs). Il pourra s'agir de stationnements individuels et/ou de stationnements mutualisés reportés.
Une liaison douce Nord-Sud devra être assurée au sein du site entre son accès le plus au Nord sur la rue du Fort Samson et son accès au Sud sur la RD514.
Les vues vers la maison ancienne et le clocher de Maisy, au Sud du site, devront être privilégiées dans l'aménagement des voiries.
Une bande non aedificandi au Sud sera assurée, la vue vers la mer depuis l'espace public y sera conservée.
Le site devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.
Les formes bâties seront diverses, sur des superficies de terrains variées (par exemple : petits immeubles de logements collectifs, logements intermédiaires, maisons groupées, maisons non mitoyennes...).

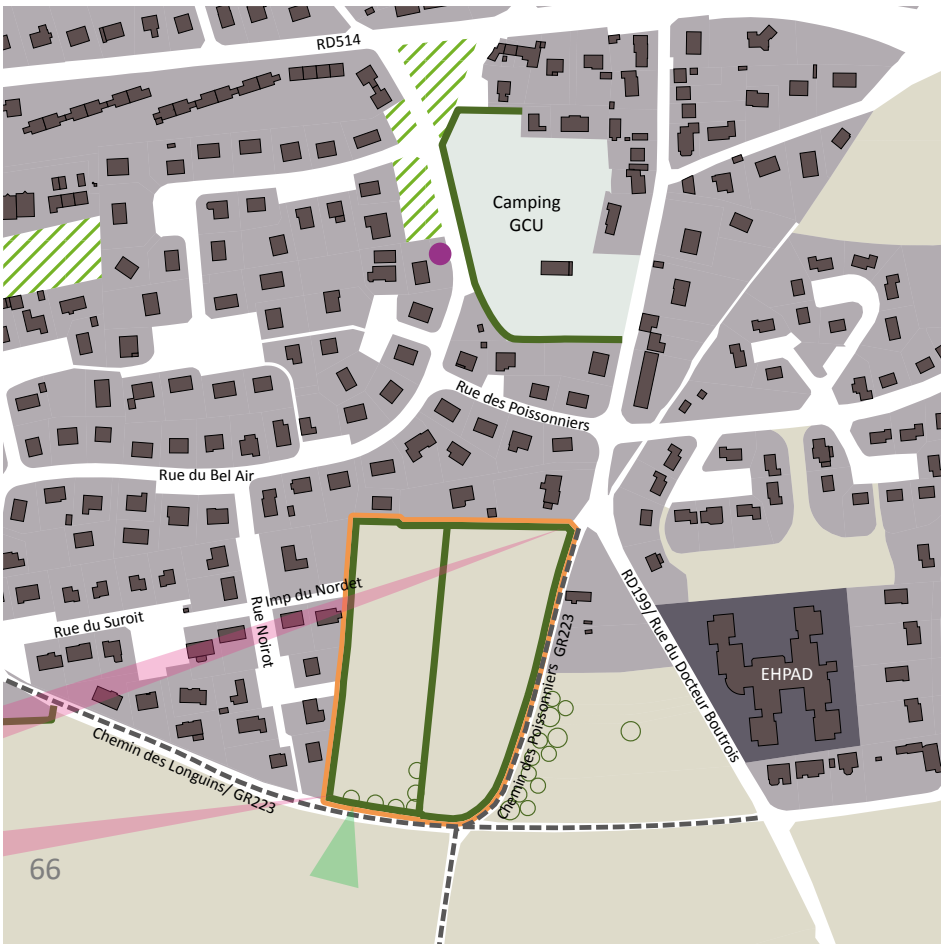
LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX











Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,97 ha et 1,1 ha

ZONAGE : 1AUbsr et 2AU

OCCUPATION DU SITE : Prairie, cultures

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Prairie et champ cultivé inclinés à l'Est, le site est cerné au Nord et à l'Ouest par des zones pavillonnaires et à l'Est et au Sud par une variante du GR223 (chemin des Longuins et chemin des Poissonniers) et de grands champs cultivés. Ce dernier chemin se raccorde à la RD199 (rue du Docteur Boutrois) dans une courbe offrant une bonne visibilité. La rue du Noroit, largement dimensionnée, compte deux accès qui permettent de se raccorder au site: la rue du Nordet qui présente une emprise totale de 5m et un chemin très large en bout d'impasse.

ENJEUX : La sécurité et la qualité paysagère du carrefour avec la RD199. La qualité des franges végétales avec les chemins des Poissonniers et des Longuins (variante au GR223).

ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
15 logts/ha

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

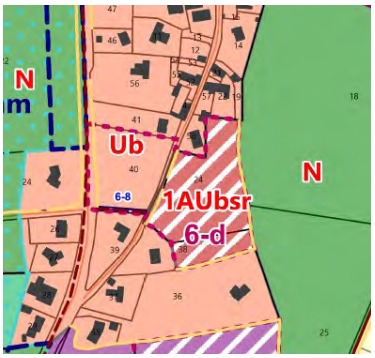
- Accès véhicule à double sens *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Accès véhicule à sens unique*(sens à déterminer, emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*
- Parking de 5/6 places *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte (emprise et emplacement à titre indicatif)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Cordon vert (5m de large depuis la limite séparative) en frange du chemin de randonnée *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Haie bocagère à préserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

En application de l'article L. 121-8 du CU, l'urbanisation se fera en continuité du bâti existant.
L'accès véhicule au quartier se fera via la rue du Noroit (avec deux accès possibles dont un en sens unique dont le sens reste à déterminer).
Des connexions piétonnes permettront de relier le quartier au chemin de randonnée et au lotissement annexe.
Les haies longeant le chemin de randonnée seront conservées et un cordon vert sera préservé au pied de celles-ci (entretien des haies, gestion du pluvial,...)

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1 ha et 0,6 ha

ZONAGE : 1AUbsr et Ub

OCCUPATION DU SITE : Prairie, verger

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Verger cerné de haies bocagères desservi par une petite route (rue du Hameau Bel) à sens unique connectée à la Route d'Isigny en un carrefour sécurisé.
Au Sud (et en dehors du périmètre d'étude), une grande parcelle accueille un pavillon avec une sortie directe sur la RD514.
La prairie en dents creuse en Ub longe l'Avenue Marcel Destors (RD514) et est cernée au Nord et au Sud par des pavillons.

ENJEUX : La préservation de l'esprit champêtre du site. La sécurité du piéton. Le désenclavement de la parcelle urbanisée située au Sud du périmètre d'étude pour en sécuriser l'accès.

ASSAINISSEMENT: Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
15 logts/ha

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

1 accès unique des véhicules à double sens ou 2 accès à sens unique, avec un accès entrant et un accès entrant *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Circulation véhicule à sens unique*(sens à déterminer, emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser et d'aménagement qualitatif et en cohésion de par et d'autre de la voie *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir *(tracé et emplacement à titre indicatif)*

Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte (emprise et emplacement à titre indicatif)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

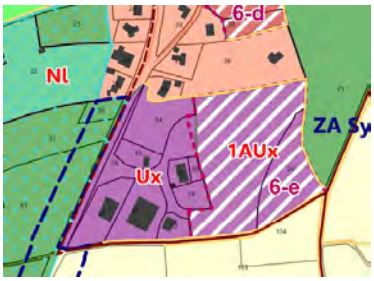
Haie bocagère à préserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

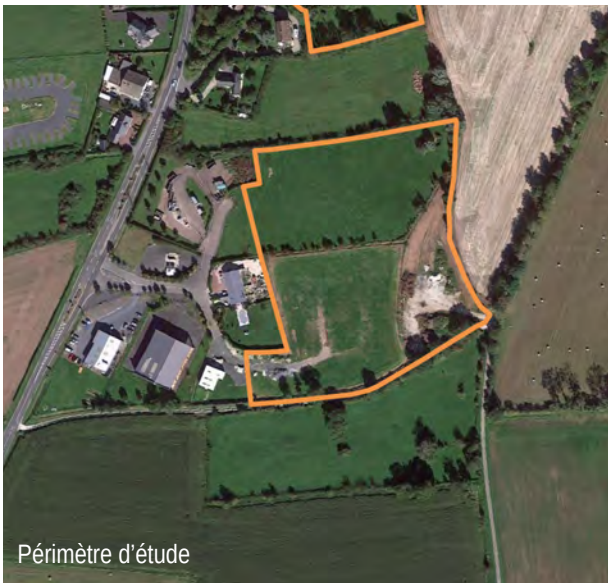
Quelques arbres fruitiers à conserver/régénérer en privilégiant l'espace public. Quelques arbres sur haie existante à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

L'esprit champêtre du site est conservé (préservation/ régénération des haies en pourtour, conservation de quelques fruitiers, de préférence sur l'espace public, conservation de quelques arbres sur la haie bocagère intérieure du site). Dans cette même optique le cheminement piéton longeant la rue du Hameau Bel se fera dans l'emprise de la zone, en recul de la haie de bord de route conservée/régénérée.
Les connexions avec une éventuelle urbanisation future sont anticipées (vers l'espace agricole, à l'Est et vers la grande parcelle urbanisée au Sud de la zone).
L'accès principal connecté à la rue du Hameau Bel sera à double sens. La rue du Hameau Bel conservera quant à elle son sens unique.
La haie bocagère longeant la RD514 sera conservée/ régénérée pour isoler le site d ela voie, à l'instar des parcelles déjà construites au Nord.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX





Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 2,1 ha

ZONAGE : 1AUx

OCCUPATION DU SITE : Prairie, stockage

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Prairie et zone de stockage en limite d'une petite zone d'activités.
Les deux impasses de cette zone d'activités desservent la zone d'étude.
La zone d'activités existante est desservie depuis la RD514 par un carrefour sécurisé. Elle compte quelques bâtiments dont la majorité mesure de 6 à 7m et avec un hangar récent mesurant 9m environ.
La zone d'étude est bordée au Sud par le chemin planté de la Chasse de Cordier, chemin qui relie la RD514 et la rue du Fond du Val, elle-même raccordée au Nord à la rue Neuve. Ce chemin est utilisé par les promeneurs qui n'ont plus leur place une fois sur la RD514.
La rue du fond du Val, jolie route de promenade offre, par brèches, des vues sur la zone d'étude.

ENJEUX : La cohérence de la desserte de la zone avec le reste du secteur. La préservation des chemins de la Chasse de Cordier et de la rue du Val , tant en termes d'usage que de paysage. La sécurisation des promeneurs sur la RD514.

ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation d'activités

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès des véhicules formant une boucle (à sens unique ou double sens). Cette prescription ne vaut pas dans le cas de l'implantation d'une seule entreprise sur l'intégralité de la zone ou de deux entreprises sur l'intégarlité de la zone *(emprise, tracé, et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif). Sous réserve qu'il y ait plus de deux entreprises sur la zone.*

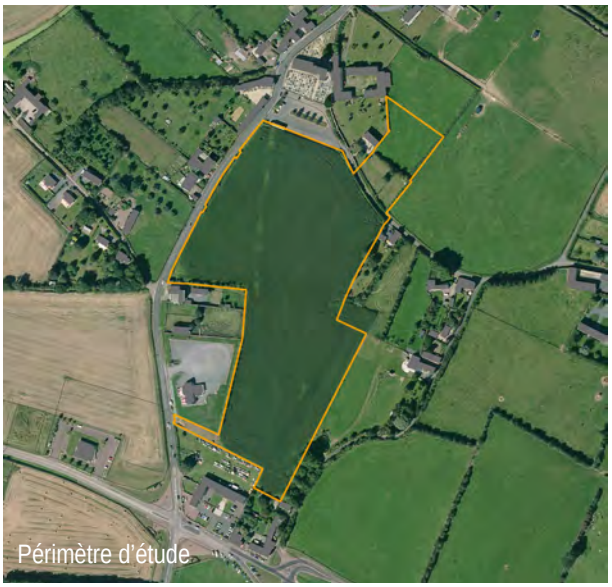
PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à préserver *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

L'opération sera connectée au réseau viaire existant avec lequel elle formera boucle (sauf dans le cas de l'implantation d'une ou deux entreprise(s) sur l'intégralité de la zone).
Ses pourtours seront plantés de haies bocagères comportant des arbres de haut-jet. Ces haies isoleront ainsi le chemin de la Chasse de Cordier et le pavillon situé au Nord du site et intègreront l'opération depuis la rue du Fond du Val.
Une connexion piétonne permettra de relier la zone à la rue du Fond du Val et au Chemin de la Chasse de Cordier. Cette prescription ne vaut pas dans le cas d'implantation d'une ou deux entreprises.
Dans le cas de création d'une voie de desserte, celle-ci sera dimensionnée au plus juste (emprise de chaussée optimisée) et sera accompagnée d'une liaison douce et d'au moins un alignement d'arbres.

La zone 1Aux étant située dans le périmètre de protection éloigné du forage du Houx, tout permis devra faire l'objet d'une consultation des services de l'ARS.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 5,1 ha

ZONAGE : 1AUb et 2AUb

OCCUPATION DU SITE : Champ cultivé et prairie

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Proximité de commerces, services, équipements et transports en commun. Au nord du secteur se trouve l'église et au sud sont localisés la mairie et les locaux de la Communauté de Communes.
Proximité immédiate d'une maison d'assistants maternels (MAM).
Le terrain est situé à proximité immédiate du projet du nouvel échangeur permettant de rejoindre la RN13.

ENJEUX : Organiser un tissu urbain structuré de qualité. Conserver le point de vue sur le clocher. Intégrer la maison d'assistants maternels (MAM) au futur quartier. Connecter l'opération avec les cheminements doux existants.

ASSAINISSEMENT : Individuel

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'habitat
Densité moyenne : 12 logements / ha minimum
(emprise à titre indicatif)

Zone d'habitat
Densité moyenne : Supérieure à 12 logements / ha
(emprise à titre indicatif)

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicules principal en double sens *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
Les voies de desserte interne au quartier auront une emprise « mesurée »

Accès véhicules principal à sens unique *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Connexion pour modes doux *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Aménagement et sécurisation du carrefour *(emprise à titre indicatif)*

Parking *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à préserver/ régénérer

Haie bocagère à créer

Espaces paysagers à créer *(emprise à titre indicatif)*

Possible point de collecte des déchets ménagers *(emprise à titre indicatif)*

Cette OAP est soumise à un phasage précisé dans l'OAP thématique « Echéancier d'urbanisation des zones AU »

La zone étant située dans la bande de nuisances sonores identifiée au titre de l'article R.151-53 5° CU, les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 sont interdites

L'aménagement du site s'effectuera en deux temps, avec une première phase à réaliser située au nord du site, et une deuxième phase au sud.
La desserte du site s'organisera à partir de plusieurs accès : deux accès sur la RD517 et des accès au nord depuis la rue du Lieu Longchamps. L'accès sur la RD517 à proximité immédiate de la MAM sera réalisé en sens unique (sens entrée) et sera associé d'un espace sécurisé permettant un arrêt minute au niveau de l'équipement. Des bouclages routiers seront réalisés dans la mesure du possible afin de limiter les impasses. Un espace de stationnement mutualisé sera prévu au centre de l'opération.
Un cheminement doux sera aménagé sous la forme d'une coulée verte traversant le site selon un axe nord-sud. Un deuxième cheminement doux sera réalisé à l'ouest du site, le long de la RD517 afin de relier l'opération aux cheminements existants.
Les haies bocagères en bordure de site seront conservées et l'aménagement du site prévoira l'implantation de nouvelles haies d'essences régionales variées en limites est et ouest.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX

Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 4,2 ha

ZONAGE : 1AUx

OCCUPATION DU SITE : champ cultivé

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Extension de zone d'activités économiques, présence d'entreprises à proximité du site, au nord. L'accès se fait depuis une route à circulation importante à l'ouest. Le terrain est plat et le site présente éléments particuliers : haies bocagères en bordure et mare au sud-ouest.

ENJEUX : Organiser un tissu économique structuré de qualité. Conserver les éléments naturels présents sur le site en portant une attention particulière à l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Prévoir la sécurisation du carrefour.

ASSAINISSEMENT : Individuel

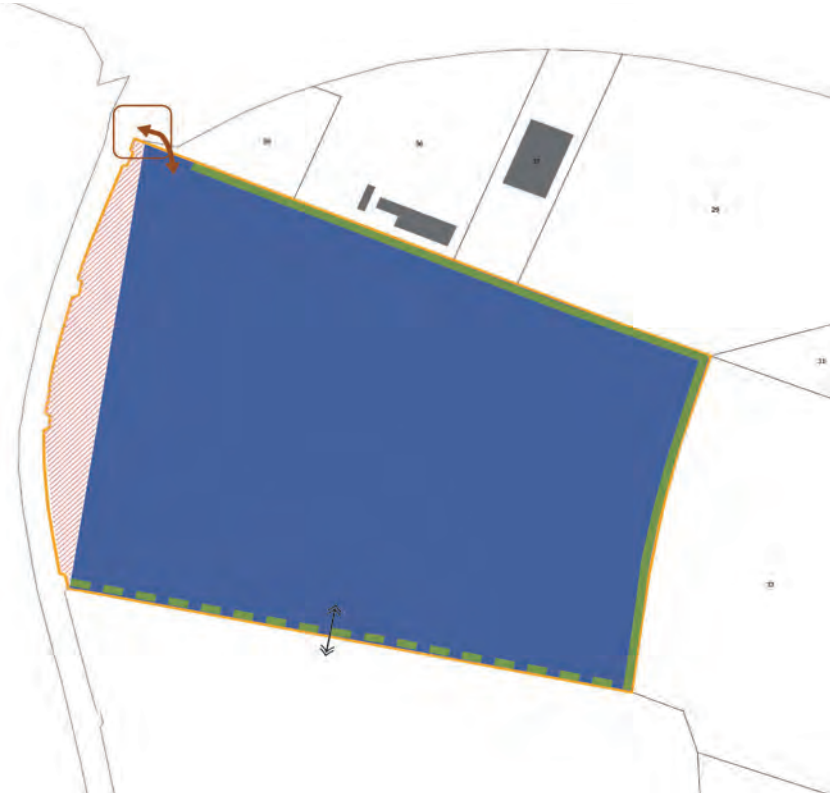
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Activités économiques

Espace de dégagement pour assurer la visibilité à valoriser avec des aménagements qualitatifs



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicules principal en double sens *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Accès pour urbanisation future à anticiper (tracé, emprise et emplacement à titre indicatif)

Aménagement et sécurisation du carrefour *(emprise à titre indicatif)*

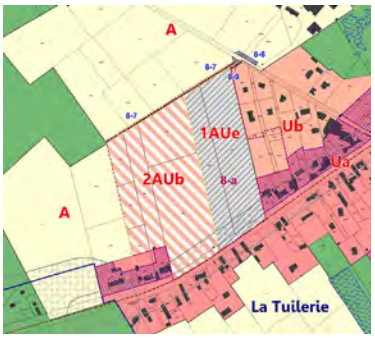
PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à préserver/ régénérer

Haie bocagère à créer

Le secteur est dédié à l'accueil d'activités économiques. Situé sur un champ actuellement cultivé, ce site devra bénéficier d'une intégration paysagère qualitative. Les limites avec l'espace agricole seront plantées d'une haie bocagère sur talus.
L'accès unique se fera via l'accès aux entreprises existantes situées en limite nord du site. La chaussée aura une emprise suffisante pour la circulation des poids-lourds. La future desserte routière du site pourra desservir les entreprises existantes au Nord.
Une amorce de voirie sera créée pour une éventuelle extension future de la zone au sud.
Une zone dédiée à la sécurisation de la RD30 à l'ouest sera prévue.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 2,7 ha et 4 ha

ZONAGE : 1AUe et 2AUb

OCCUPATION DU SITE : Prairies

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Prairies en lanière situées à l'orée du Bois du Tronquay.
En limite de la RD572, en intervalle avec deux espaces bâtis anciens structurés sur la voie.
A l'Est du site, présence d'une dent creuse entre une petite zone pavillonnaire et des maisons anciennes implantées sur rue. La voie de desserte de cette zone pavillonnaire mesure 5m sur une première séquence puis 6,50m.
Présence de beaux arbres.
En limite Nord, présence d'un chemin très étroit cerné de haie. Le Bois du Tronquay se situe à 300m de ce chemin.
Projet de groupe scolaire sur la 1AUe

ENJEUX : L'image du site depuis la RD572. La sécurisation du site. L'assainissement.

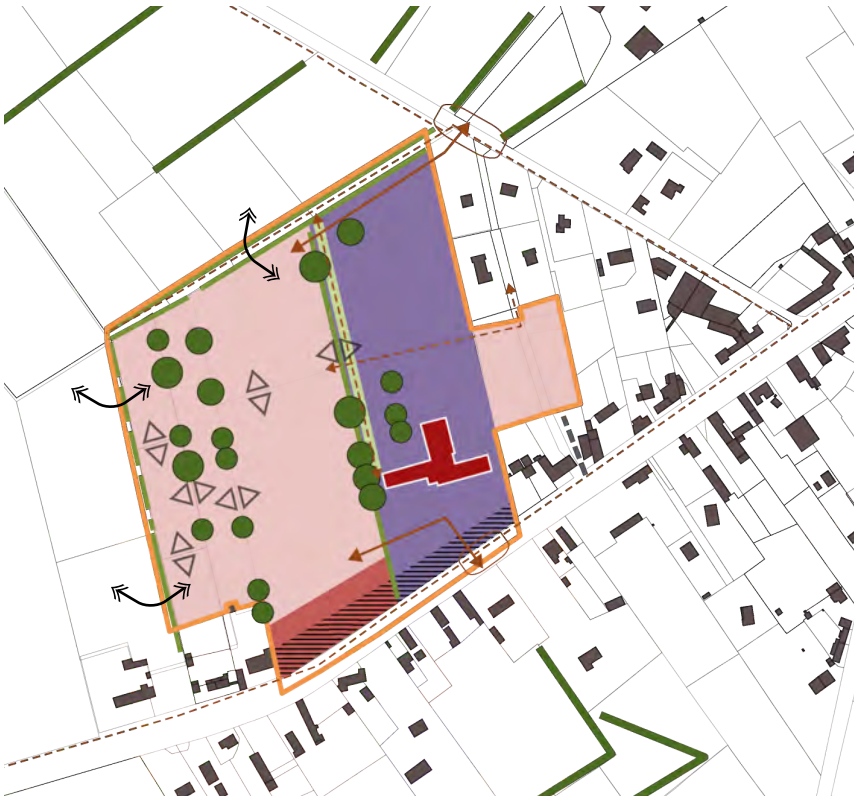
ASSAINISSEMENT : Non collectif.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

- Zone à vocation principale d'habitat Densité moyenne: 12 logts/ ha à approcher *(emprise à titre indicatif)*
- Opération groupée dense : Densité supérieure à 12 logts/ ha *(emprise à titre indicatif)*
- Zone à vocation d'équipement (groupe scolaire)
- Bâtiment projeté pour le groupe scolaire (à titre indicatif, selon plan APS fourni en juin 2019)



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

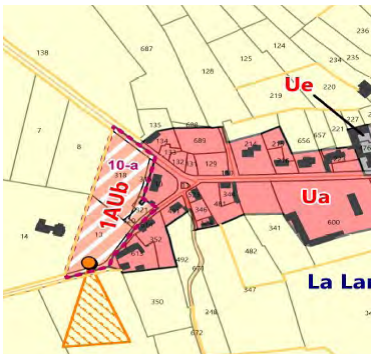
- Accès véhicule principal *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir *(tracé et emplacement à titre indicatif)*
- Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*
- Relation à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

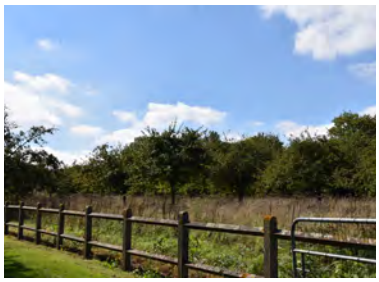
- Haie bocagère à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif).*
- Accompagnement paysager de la liaison douce *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Quelques arbres à conserver/ régénérer sur haie existante *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Deux accès permettront d'accéder à la zone : l'un depuis la RD 572 qui desservira le groupe scolaire et la zone à vocation d'habitat et l'autre depuis la RD 178 en limite Nord du site.
Une liaison douce desservira la zone à vocation d'habitat et l'école et permettra de relier les promenades du Bois du Tronquay.
La frange sur la RD572 sera particulièrement soignée avec, une première séquence bâtie sur rue (à l'instar du bâti ancien implanté le long de la rue) et une seconde séquence végétale en devanture du groupe scolaire et afin d'en intégrer les espaces de stationnement.
L'urbanisation de la zone à vocation d'habitat est conditionnée à la réalisation d'un assainissement collectif.
Le groupe scolaire sera desservi dans un premier temps par un assainissement individuel en attendant que l'assainissement collectif soit mis en place : une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisé par un organisme particulier

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Périmètre d'étude



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1,1 ha

ZONAGE : 1AUb

OCCUPATION DU SITE : Parcelle en maraîchage et verger

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Parcelles situées en entrée du noyau urbain de la Lande, insérée entre la rue de la Loge Neuve et la rue de Torteron.
Bordée d'une haie chétive de thuyas au Sud et d'une belle haie de frênes et d'aubépines à l'Ouest.
L'aménagement en carrefour, d'un caractère champêtre avec ses larges accotements en herbe, est particulièrement réussi.

ENJEUX : L'image en entrée de noyau urbain. La sécurisation des accès.

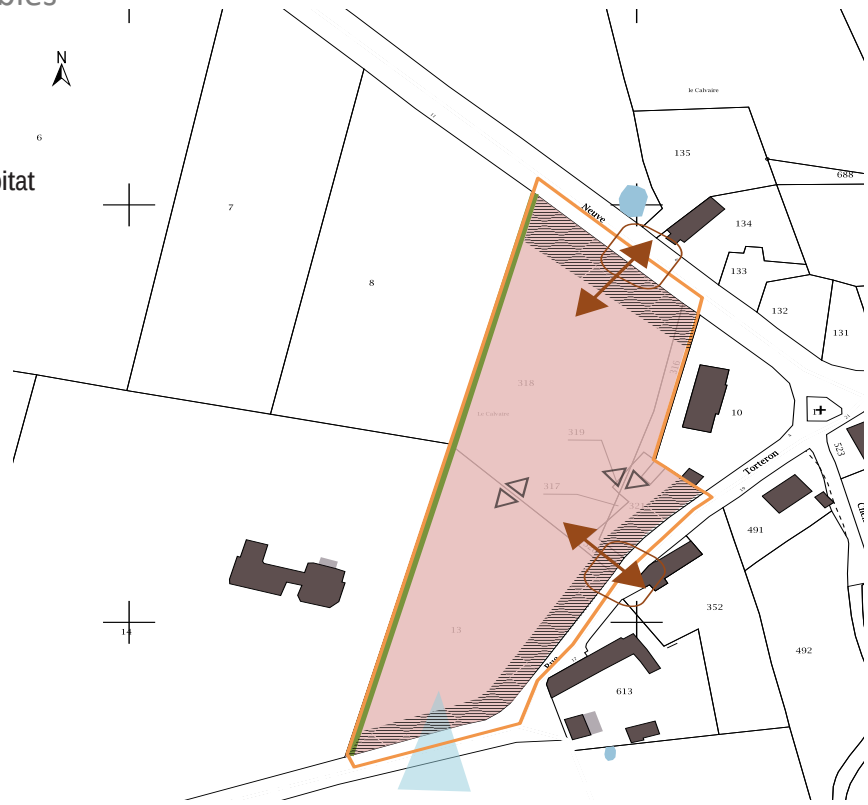
ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
12 logts/ha



PROGRAMMATION

Cette zone 1AUb ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à partir du moment où la partie Sud du lotissement « Cités Jardins » (partie desservie par la Rue de Mauny) sera remplie au 2/3.

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule à double sens *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Relation à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

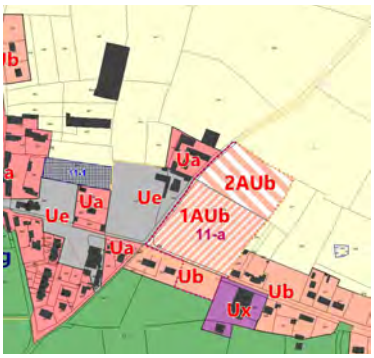
Haie bocagère à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif).*

Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Cône de vue à préserver *(emprise et emplacement à titre indicatif).*

Les espaces de transition entre les voies existantes et les constructions en limite de celles-ci, seront particulièrement soignés.
A l'instar du traitement des abords du site, un caractère bocager de ces espaces sera particulièrement apprécié (haie bocagère, largeur en herbe plantée, clôtures typiques...).
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1,31 ha, 0,8 ha et 0,2 ha

ZONAGE : 1AUb, 2AUb et Ub

OCCUPATION DU SITE : Prairie
CONSTATS & PARTICULARITÉS : Grande prairie cernée de haies bocagères (haies bocagères moyennes et dense sur rue et haies arborées au Nord et à l'Est du site. Située en carrefour entre la rue des Ecoles et la rue de la Mairie (RD66).
L'emprise de la rue de Mairie est large (10-11m) le long du site. La rue des Ecoles est plus étroite (6m environ) mais comporte un trottoir en son côté Ouest.
Proximité d'équipements (mairie, école, parking...).
Petite dent creuse de l'autre côté de la rue de la Mairie qui donne une jolie vue sur un vallon au Sud.
Perspective sur l'église depuis la RD 66.

ENJEUX : La sécurisation des accès. L'image d'entrée de bourg.

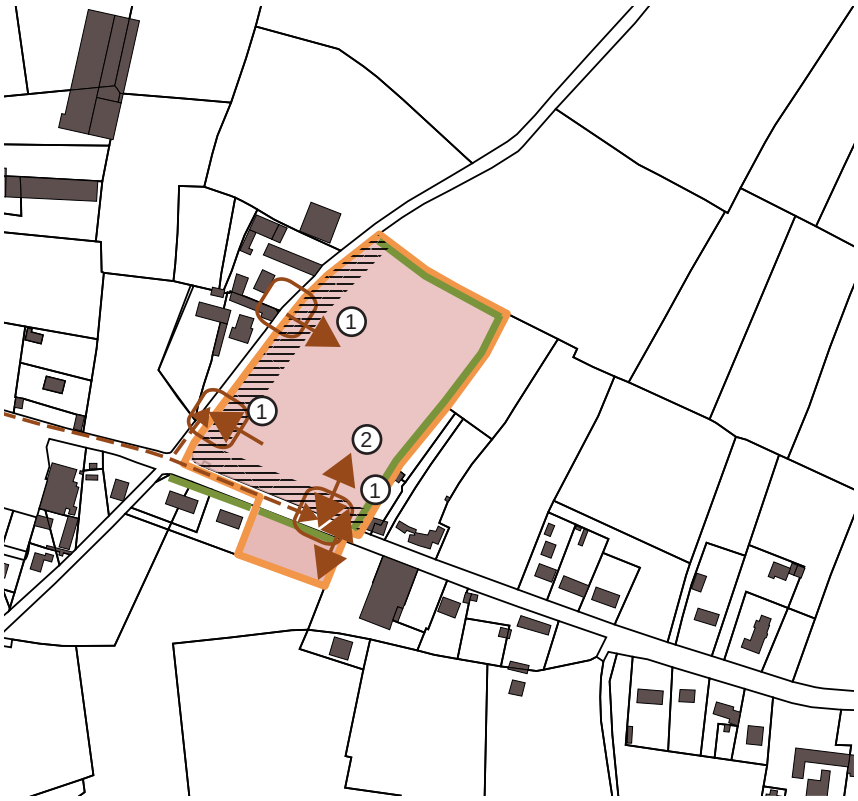
ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
12 logements/ ha



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule à double sens *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Accès véhicule à sens unique*(sens à déterminer, emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

① Variante 1 : 1 accès principal à double sens et un accès à sens unique

② Variante 2 : 1 accès unique à double sens

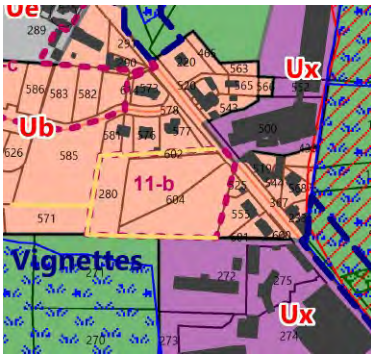
PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif).*

Frange où bâtiments et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Un accès principal sera aménagé et sécurisé sur la RD66, rue de la Mairie et des accès à sens unique pourront être organisés (sens à déterminer) sur la rue des écoles.
Une laison douce sera aménagée sur la RD66 jusqu'au carrefour avec la rue des écoles pour se connecter aux trottoirs existants.
L'urbanisation et la végétalisation le long de la RD66 sera particulèrement soignée. L'accès à la dent creuse située au Sud de la voie se fera par un accès unique sur la RD66 sous réserve de sécurisation et de l'accord de l'ARD. La haie bocagère basse en limite de voie sera conservée à l'instar des deux maisons voisines.
Les haies bocagères arborées Est et Nord seront conservées et régénérées.
L'OAP sera soumise au raccordement au système d'assainissement collectif.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1 ha

ZONAGE : Ub

OCCUPATION DU SITE : Prairie

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Prairies cernées de belles haies bocagères arborées et desservies par la rue Lemenuel (RD5) à proximité d'une écluse routière (passage prioritaire dans un sens).
A l'Ouest, le site jouxte le bassin tampon du lotissement des Vignettes, récemment aménagé.
Au Sud, le site est jouxté par une entreprise.

ENJEUX : La sécurisation des accès. L'image d'entrée de bourg. Le traitement de la limite avec l'entreprise voisine.

ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
12 logements/ ha

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule à double sens *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir *(tracé et emplacement à titre indicatif)*

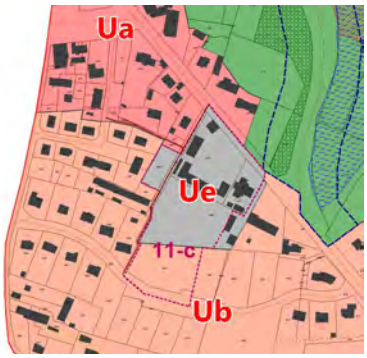
Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

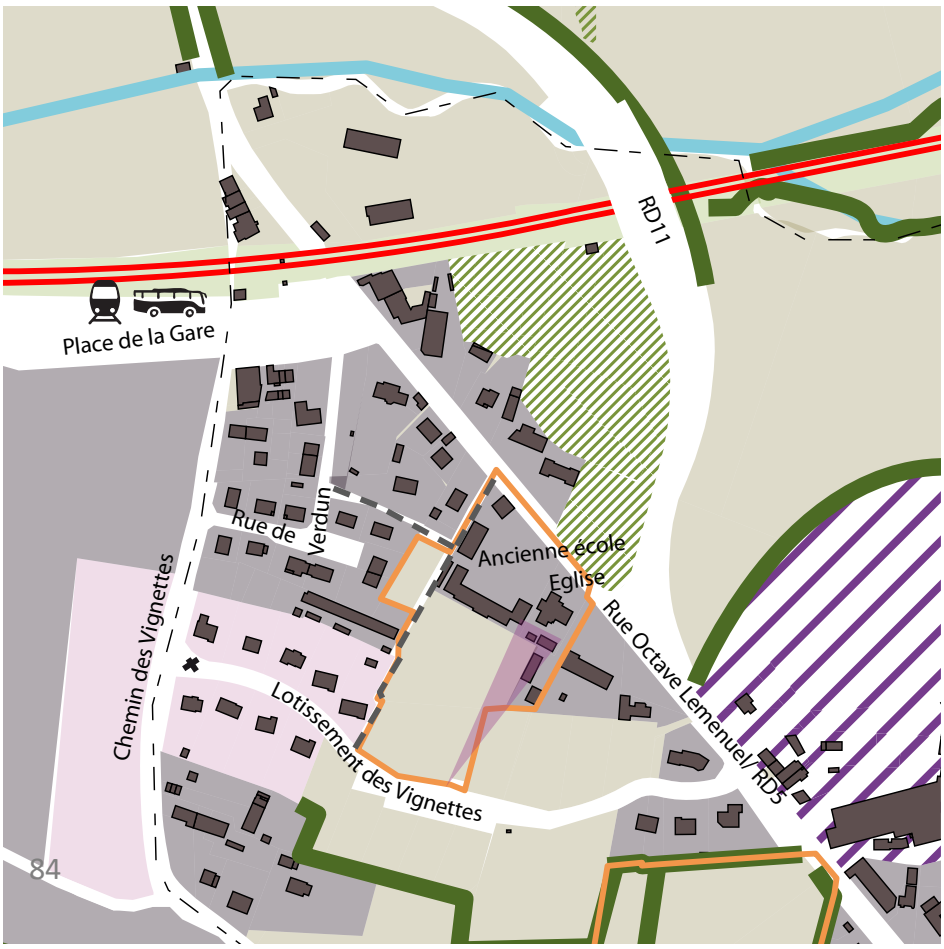
PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif).*

Un accès principal sera aménagé et sécurisé sur la RD5, rue Lemenuel.
Une liaison douce permettra de relier le quartier au lotissement des Vignettes, et ainsi au futur équipement.
Les haies bocagères seront préservées et régénérées dans un souci de transition avec l'espace agricole mais aussi de traitement de limite avec l'entreprise située au Sud du site.
Bien que la DREAL ne recense aucune zone inondable sur ce site, il est possible qu'il ait déjà été inondé par le passé. Une attention particulière sera donc apportée à la gestion des eaux de ruissellement et aux constructions dont le niveau le plus bas devra être réhaussé d'au moins 0.50 mètre par rappport au terrain naturel.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX





Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,9 ha et 1h

ZONAGE : Ub et Ue

OCCUPATION DU SITE : Ancienne école. Petit pré et macrolot du lotissement des Vignettes.

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Site de l'ancienne école et ses abords. La collectivité a pour projet de réhabiliter ce site.
Site dans le prolongement d'un lotissement en cours de construction.
Intéressant chemin qui relie le lotisement des Vignette à la rue Lemenuel (RD5) et par là même, la gare.
La gare est aménagée pour le demi-tour du bus/ car.
Le site offre une vue intéressante sur l'église.

ENJEUX : La cohérence de la desserte de la zone avec le reste du secteur: desserte piétonne, desserte par le car.

ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Opération groupée dense.
Densité supérieure à 15 logts/ ha
Emprise à titre indicatif

Zone à vocation d'équipement

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Parking paysager *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce et véhicules de service *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Entrée principale de l'équipement *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

NB : le demi-tour des bus/cars est uniquement possible sur la place de la Gare

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Espace de rencontre et paysagement de la liaison douce *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Une liaison douce permettra de relier la rue Lemenuel au lotissement des Vignettes en passant par l'équipement. Ce chemin sera aménagé et structuré pour les véhicules de service.
Le stationnement des véhicules se fera soit coté rue Lemenuel (en linéaire), soit du côté du lotissement des Vignettes.
L'entrée principale de l'équipement sera implantée le long du cheminement doux créé et à mi-parcours entre les deux espaces de stationnement.
Le Sud de l'équipement accueillera une opération de logements dense dont l'implantation et l'architecture participeront à la qualité du paysage du quartier.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX

Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1,4 ha

ZONAGE : 1AUb

OCCUPATION DU SITE : Grand pré

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Site inséré entre la salle socioculturelle et son futur parking, la route d'Omaha Beach et la petite zone pavillonnaire de la rue des Vignets.
Le site est desservi par l'accès sécurisé de la salle socioculturelle. Par ailleurs, la visibilité pour un futur accès semble limitée.
La commune projette l'implantation de la future mairie et de logements communaux en limite directe (à l'Ouest) du site et de l'atelier communal au Nord.
Une bande de 6m de large connecte le site à la rue des Vignets.

ENJEUX : La cohérence de la desserte de la zone avec le reste du secteur. La sécurisation des accès. Le caractère urbain à conforter sur la route d'Omaha Beach.

ASSAINISSEMENT : Collectif

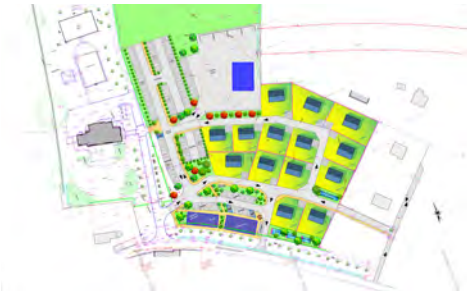
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
12 logements minimum

Zone à vocation d'équipement (atelier communal)



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule à double sens *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Accès véhicule à sens unique*(sens à déterminer, emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Extension du parking de la salle socio-culturelle *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif).*

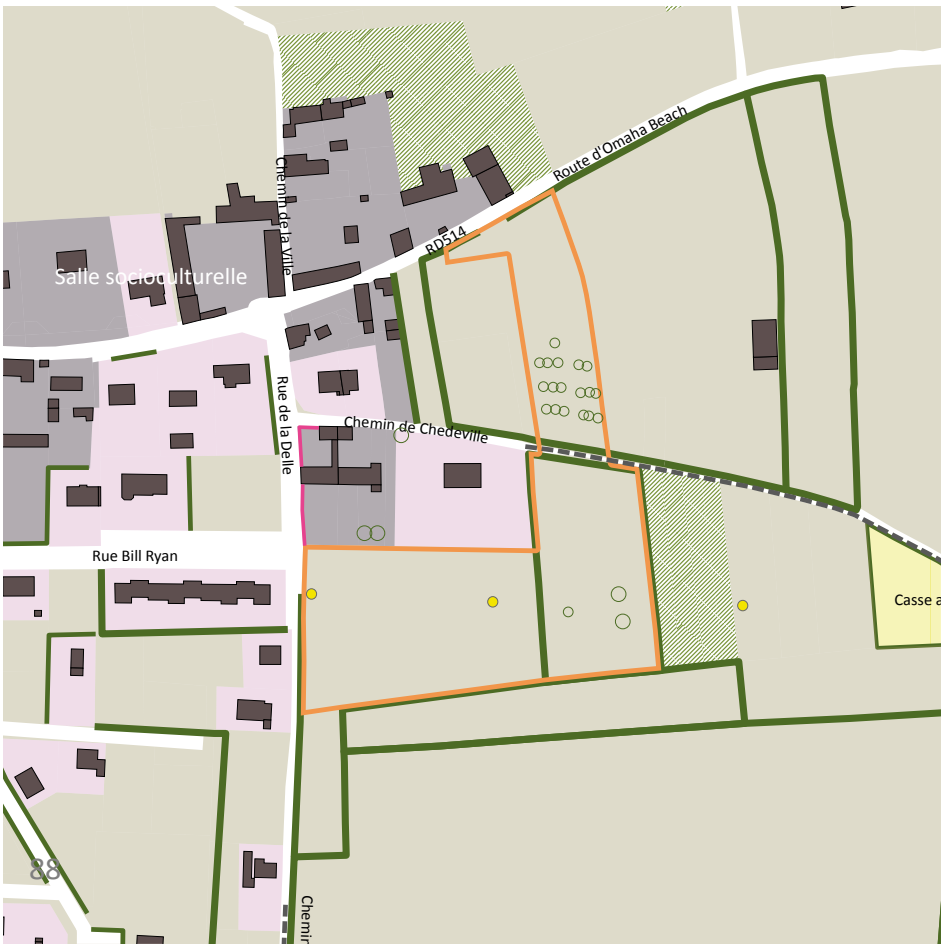
Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Alignement d'arbres à conserver/ à deplacer pour partie

Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

L'urbanisation en front de RD514 sera particulièrement qualitative. Il s'agira de retrouver la qualité urbaine du bourg ancien avec implantation du bâti en front de l'espace public.
En application de l'article L121.8 du CU, l'urbanisation se fera de l'Est vers l'Ouest.
L'équipement public (atelier communal...) sera séparé du quartier par une haie bocagère à trois strates de végétation sur talus.
Tous les carrefours d'accès seront sécurisés.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1,5 ha

ZONAGE : 1AUb

OCCUPATION DU SITE : Prairie. Aire naturelle de camping.

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Ensemble de parcelles séparé par le chemin de Chèdeville (3m d'emprise) et longé au Nord par la RD514 et à l'Ouest par la rue de la Delle, largement dimensionnée sur une première séquence et plus étroite à la hauteur des logements HLM.
Le chemin de la Delle, dans le prolongement de la rue de la Delle, permet de relier le circuit de randonnée de "la Plage d'Omaha" et le circuit "Autour de Surrain et de son clocher" situés plus à l'Ouest.
Les parcelles 537 et 11 sont traversées par une ligne HT.

ENJEUX : La sécurisation et gestion des accès. L'image du site depuis la RD514.

ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
12 logements minimum

2 Sous-site

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule à double sens *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Accès véhicule à sens unique*(sens à déterminer, emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Connexion pour une éventuelle urbanisation future *(tracé et emplacement à titre indicatif)*

Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif).*

Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Tant qu'un seul des sous-sites 1 et 2 est urbanisé, le chemin de Chèdeville pourra rester à double sens de circulation. Pour que les deux sous-sites soient urbanisés, il est nécessaire:
- de mettre le chemin de Chèdeville à sens unique
- de créer une connexion entre le chemin de Chèdeville et la rue de Delle à travers les sous-sites 2 et 3.

Un double sens pourra toutefois être maintenu Chemin de Chèdeville pour les véhicules agricoles.
Un soin particulier (architectural, paysager et urbain) sera apporté en frange de la RD 514 ainsi qu'en abord des autres voies existantes du site.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX

Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1,32 ha, 1,02 ha et 2,5 ha

ZONAGE : 1AUb, 2AUb et 1AUl

OCCUPATION DU SITE : Prairies

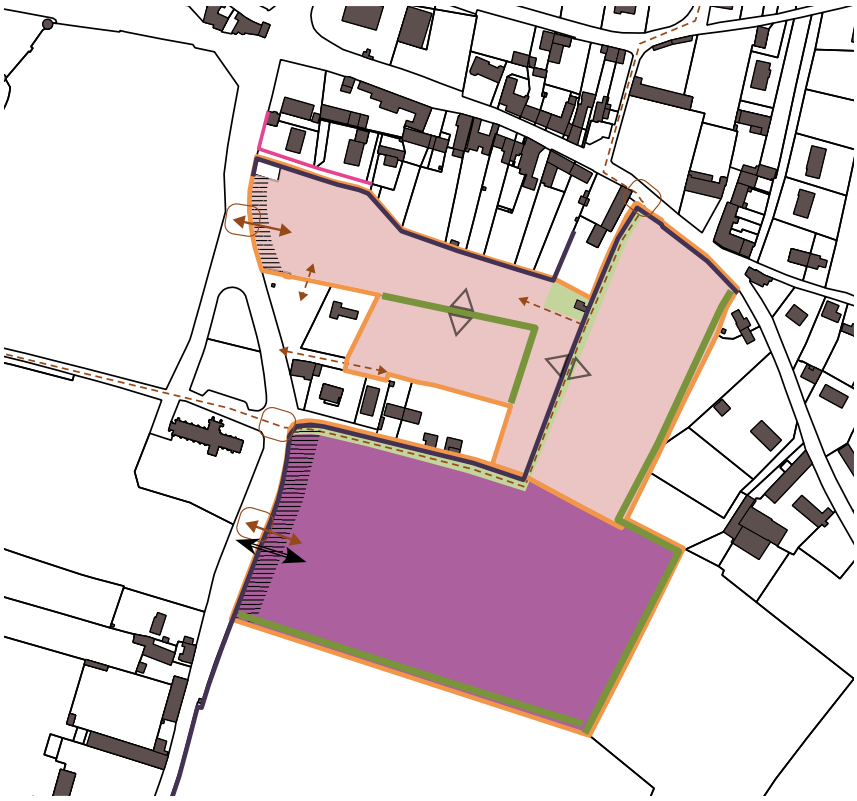
CONSTATS & PARTICULARITÉS : Plusieurs prairies se jouxtant avec des façades sur la RD30 (route de Formigny) et la rue Pavée RD514. Du fait de différents conflits (étroitesse de la voie, manque de visibilité), le Conseil Départemental refuse tout accès sur la RD514.
Côté route de Formigny, le site est complètement ouvert aux regards en une entrée de bourg très réussie aujourd'hui: entrée de bourg qui mèle aussi bien le végétal (parc, accotements en herbe...) que le minéral (murs, murets, bâti, église, porche...).
Côté rue Pavée (RD514) un haut mur en pierre clos la zone.
En limite et au sein du site, de beaux murs anciens et une belle grange identifiée.
En limite Est, de très belles haies bocagères.

ENJEUX: L'image d'entrée de bourg côté route de Formigny. La sécurisation du site.

ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables



MIXITÉ DES FONCTIONS

- Zone à vocation principale d'habitat
  Densité moyenne:
  approcher les 12 logements/ha
- Zone à vocation de loisirs ou de tourisme

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

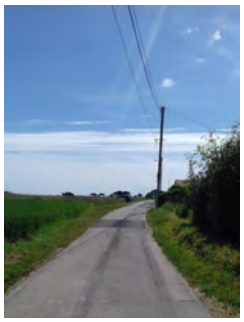
- Accès véhicule à double sens *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Carrefour à sécuriser et d'aménagement qualitatif *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*
- Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Accès des véhicules agricoles pour entretenir le reste de la parcelle non urbanisée (emplacement à titre indictatif)

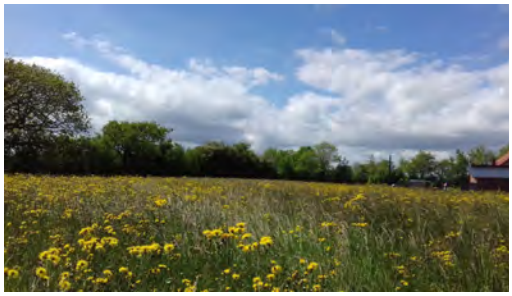
PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

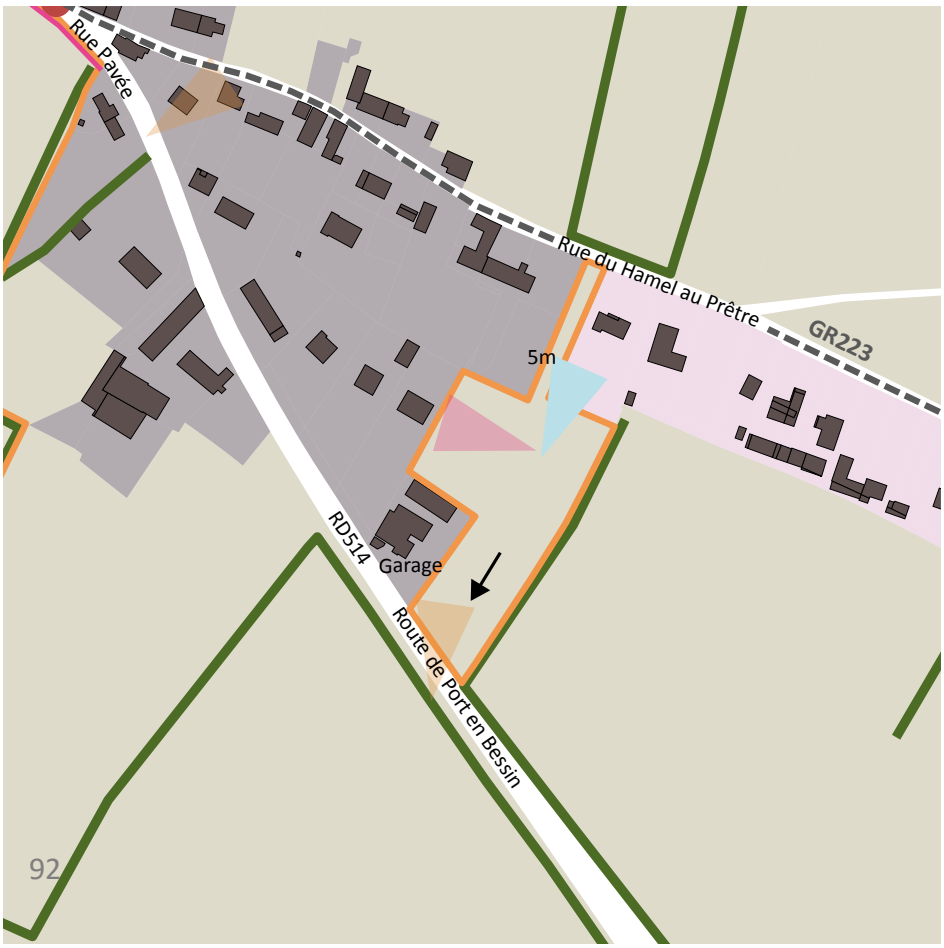
- Haie bocagère à conserver/ régénérer ou reporter *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Muret à préserver
- Frange qualitative (parti pris végétal et/ou architectural) *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Espace de rencontre et aménagement paysager en accompagnement de la liaison douce *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Deux accès principaux seront aménagés depuis la RD30, route de Formigny.
Les carrefours seront aménagés qualitativement.
Les franges le long de la RD30 seront également qualitatives s'inspirant du bourg traditionnel. La frange de la zone 1AUb adoptera une qualité urbaine, architecturale et paysagère.
Une liaison douce en coeur de zone permettra de relier les parcours de randonnée et par-là même, la plage.
Un espace de rencontre sera organisé autour de la boulangerie présente au coeur de la zone, au croisement des liaisons douces.
Une connexion douce se fera également de la zone vers l'aire de jeux.
Le site 1AUl sera généreusement planté dans un esprit bocager en transition entre l'espace rural et le bourg.
Les percées dans les murs et les haies devront être particulièrement soignées.
Un espace pour un équipement sportif communal sera prévu au sein du site. Cet équipement devra pouvoir être utilisé par les usagers des zones 1AUb et 1AUl.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX







Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,5 ha

ZONAGE : 1AUb

OCCUPATION DU SITE : Prairie

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Le long du chemin de desserte, étroit (3m) avec accotement enherbé (mais avec des niches de croisement spontanées qui semblent suffire), parcelle en prairie ceinturée d'une haute haie côté Est et d'une basse haie côté sud le long de la RD514.
Accès depuis une allée enherbée constituée d'une largeur de 5 m.
Pas d'accès direct possible sur la RD 514.
Parcelle en extension d'un environnement bâti organisée sur des parcelles en lanière arborées, aux tailles variées.
Depuis le site au nord, des vues sur le clocher et la mer.
Le GR223 emprunte la rue du Hamel aux Prêtres
ENJEUX: La sécurisation de l'accès. L'image du site depuis la RD514, route de Port et depuis le GR223.

ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
12 logements/ha

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule principal *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir *(tracé et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

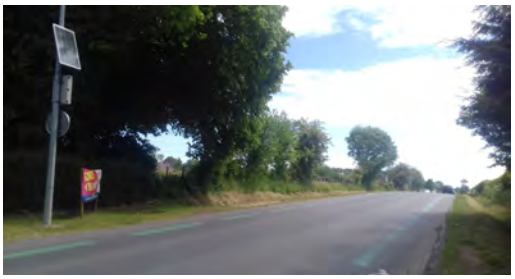
Haie bocagère à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif).*

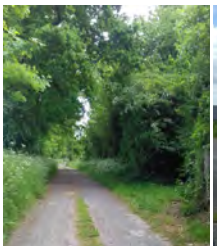
Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Un aménagement paysager (cordon végétal, haie, haut mur de pierre...) intègrera le quartier depuis la route de Port-en-Bessin.
Une haie bocagère sera plantée le long de l'entreprise présente au Sud Ouest du site.
Un parking visiteurs sera aménagé au sein du site.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX





Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 2,5 ha

ZONAGE : 1AUb

OCCUPATION DU SITE : Prairie

CONSTATS & PARTICULARITÉS : En arrière de la RD613, en extension d'un noyau bâti, grande parcelle cultivée rectangulaire ceinturée sur quelques limites (Nord et sud) de haies bocagères.
Son accès se fait depuis le parking desservi par la rue de Blaize.
Vue sur le clocher de l'église et légère covisibilité avec la RD613.
Au nord, parcelle de 0,6 ha rattachée à la grande zone 1AUb composée de jardins privés et espaces boisés dans un écrin de nature verdoyante.
Son accès se fait depuis un chemin rural en continuité de la rue de l'église.
Les voiries communales sont bien calibrées.
Une piste cyclable longe la RD613.

ENJEUX: La connexion urbaine entre la RD613 et le site de l'église. La relation à la piste cyclable.

ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
12 logements/ha à approcher. Emprise à titre indicatif

Zone à vocation principale d'habitat
Opération groupée dense
Densité supérieure à 12 logements/ ha
Emprise à titre indicatif

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule. L'accès du Nord pourrait se faire à sens unique. *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir *(tracé et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif).*

Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Frange qualitative (parti pris végétal et/ou architectural) *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Cette OAP est soumise à un phasage précisé dans l'OAP thématique « Echéancier d'urbanisation des zones AU »

Une opération dense et qualitative est attendue en bordure de la RD613, s'inscrivant dans la continuité de l'existant.
Tout comme en limite Nord (limite avec le chemin de randonnée), la frange le long de la RD613 sera traitée qualitativement (parti végétal et/ou minéral).
Un espace de rencontre sera aménagé au sein du site. Cet espace devra être judicieusement positionné au regard de liaisons douces. Idéalement, il donnera vue sur le clocher.
Le Nord et le Sud du site communiqueront à minima par une liaison douce.
Des liaisons douces permettront de relier le quartier au chemin de promenade situé au Nord du site et à la piste cyclable longeant la RD613.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX

Caractéristiques du site

SUPERFICIE: 0,6 ha

ZONAGE: Zone 1AUb

OCCUPATION DU SITE: Prairie / herbage

CONSTATS: A proximité de l'église, petite parcelle accessible depuis la voie communale qui ceinture le cœur ancien de la commune avec l'église.
Un accès direct existant.
Parcelle insérée dans un environnement bâti plus ou moins lâche, où le bâti ancien et agricole est largement représenté.

ENJEUX: La sécurisation de l'accès.

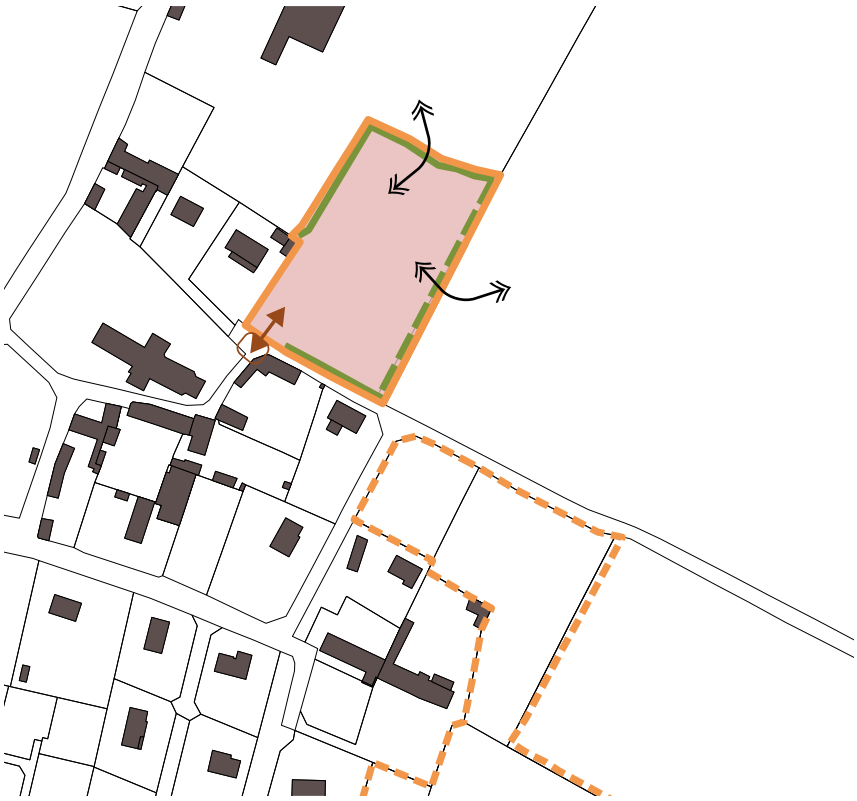
ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
12 logements/ha



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

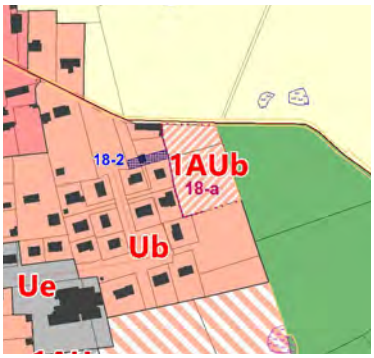
Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir *(tracé et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif).*

Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,4 ha

ZONAGE : 1AUb

OCCUPATION DU SITE : Prairie

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Prairie desservie au Sud via la rue des Aulnes (emprise de 4m) et une bande entre la station de relevage et l'ouvrage de rétention des eaux pluviales du lotissement existant.
Au Nord, le site est longé par le chemin de la Bouillonnière qui relie la rue des Aulnes (séquence en allée) puis la RD99. Le carrefour avec la RD99 est peu sécurisé (angle du carrefour).
Le dimensionnement du chemin de la Boulonnière est étroit: 4m au carrefour avec la RD99, puis 3m au niveau de la maison ancienne qui jouxte le site.

ENJEUX : La sécurisation des accès. La connexion au lotissement et futur quartier au Sud.

ASSAINISSEMENT : Collectif. Proximité d'une station d'épuration par lagunages à étendre.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
12 logements/ ha

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule à double sens *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir *(tracé et emplacement à titre indicatif)*

Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

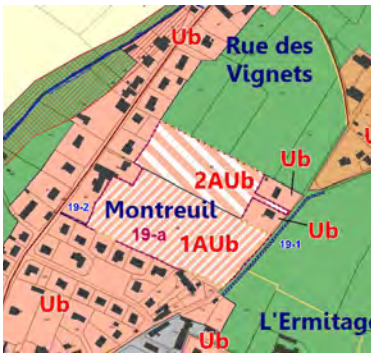
PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à préserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif).*

Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif). Notamment en accompagnement de la gestions des eaux pluviales*

L'accès-véhicule, unique, se fera via la rue des Aulnes (séquence en allée).
Une liaison piétonne reliera le chemin de la Bouillonnière et l'actuelle aire de retournement du car située plus au Sud (et par-là même le futur quartier).

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1,69 ha et 0,93 ha

ZONAGE : 1AUb et 2 AUb

OCCUPATION DU SITE : Prairies

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Prairie cernée de parcelles construites au Sud et à l'Ouest, bordée par une haie bocagère (longeant la petite rue des Ecoles) à l'Est et ouverte sur une autre prairie au Nord.
Deux beaux chênes sont présents sur une haie bocagère traversant le site.
Le secteur est tout proche des écoles.
Une largeur en herbe a été réservée pour un éventuel accès, entre deux pavillons, depuis la rue des Ecoles. Cette bande en herbe présente une larguer de 6m de clôture à clôture.

ENJEUX : Les connexions interquartiers existants et à créer.

ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
12 logements/ha

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicules à double sens ou à sens unique *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Accès véhicule à sens unique*(sens à déterminer, emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser et d'aménagement qualitatif *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir *(tracé et emplacement à titre indicatif)*

Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

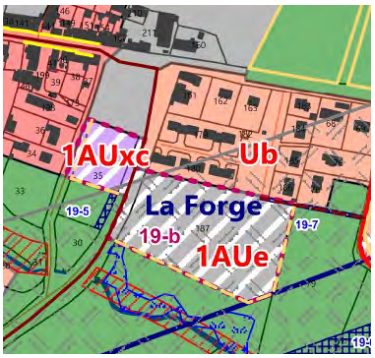
Haie bocagère à préserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Chêne majestueux à conserver *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

L'opération sera connectée à la rue des écoles via un accès à double sens et un accès à sens unique (ou deux accès à sens unique).
La rue des écoles sera agrandie (cf Emplacement réservé).
Une liaison douce permettra de relier le quartier à la rue des Vignets.
La haie sur rue sera conservée. Une haie bocagère sera créée au Nord, en transition avec l'espace agricole. Les deux chênes seront conservés (de préférence sur l'espace public).

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,3 ha + 1,4 ha

ZONAGE : 1AUxc, 1AUe

OCCUPATION DU SITE : Prairies

CONSTATS & PARTICULARITÉS : 2 prairies en pente (donc fortement exposées aux vues) de part et d'autre de la RD113.
Ces parcelles présentent un fort enjeu en entrée de bourg avec notamment une belle vue hivernale sur le front bâti du coeur de bourg (laissant place, l'été, au feuillage des arbres du parking d'entrée).
La commune projette l'implantation d'une épicerie sur la parcelle située en contrebas du parking.
La parcelle située à l'Est de la voie pourrait quant à elle accueillir un parking communal pour camping-cars et un équipement public.
La parcelle située à l'Est de la RD113 offre des vues sur la RN13 dont les nuisances sonores se font ressentir.

ENJEUX : L'image en entrée de bourg. La gestion des nuisances sonores et la covisilbilité avec la RN13.

ASSAINISSEMENT : Collectif

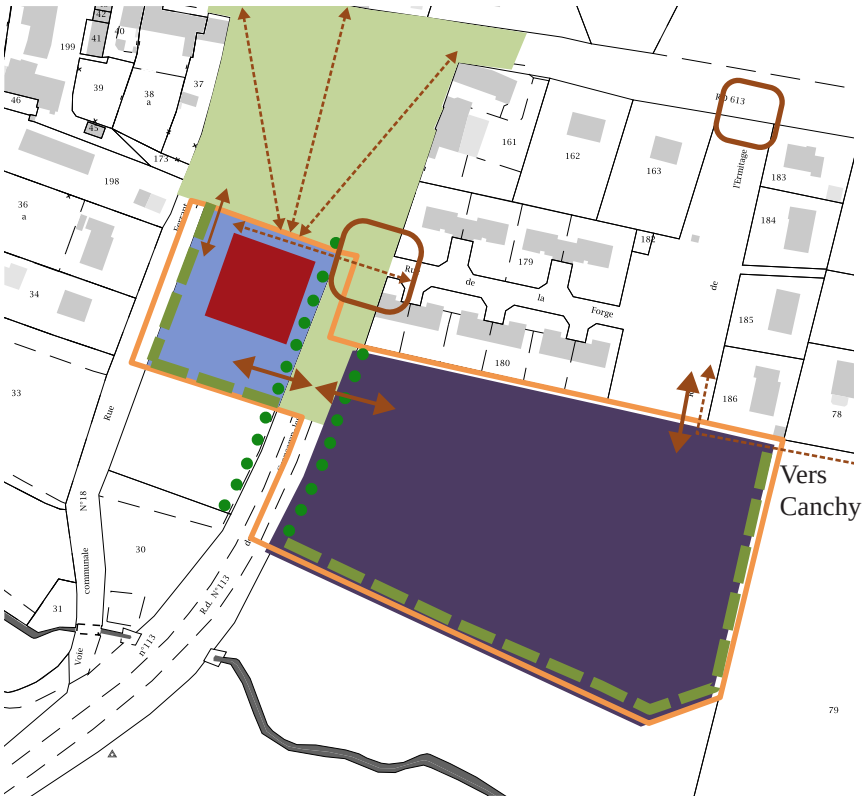
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation d'activité commerciale

Zone à vocation d'équipement



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicules à double sens *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Accès des véhicules de service de l'épicerie *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser et d'aménagement qualitatif *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Alignement à créer en entrée de bourg

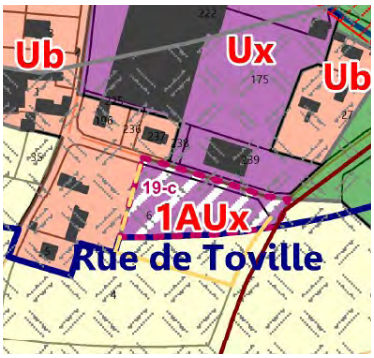
Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Bâtiment à implanter en relation avec le parking (notion de parvis) *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Aménagement paysager qualitatif *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Le bâtiment implanté dans la zone 1AUxc devra être en véritable dialogue avec la place/ parking du village. A contrario, il s'effacera en entrée de bourg. A ces fins, une haie bocagère sera plantée en limite Sud du site. Cette haie présentera des arbres de haut-jet. L'architecture du bâtiment sera particulièrement soignée tant sur la façade que sur les arrières. Les zones de stockages seront intégrées (par des clôtures, végétation...) dans le paysage.
L'entrée de bourg, sur la RD113, sera particulièrement soignée. Un aménagement global comprendra le parvis de la mairie, la place, le parking et une séquence de la RD113. Cette séquence sera notamment accompagnée d'alignements d'arbres. Une traversée sera aménagée pour regagner le quartier de la Forge, situé à l'Est de la RD113.
L'accès à la parcelle située à l'Est de la RD113 se fera par la rue de l'Hermitage. Cette zone sera isolée de la RN13 par une haie bocagère sur talus et un cordon boisé en bord de la RN13. Cette zone sera reliée à la rue du Tout Grain, sur la commune de Canchy et permettra ainsi aux riverains de ce quartier de relier le bourg (et l'épicerie) par un itinéraire doux sécurisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,5 ha

ZONAGE : 1AUx

OCCUPATION DU SITE : Prairie

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Prairie plane située face à une entreprise de matériaux avec pour séparation la Rue Neuve bien dimensionnée (chaussée supérieur à 5m). L'endroit est en covisbilité directe avec l'échangeur.

ENJEUX : L'image (la première) de la Cambe depuis l'échangeur.

ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation d'activités

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicules *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser et d'aménagement qualitatif *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

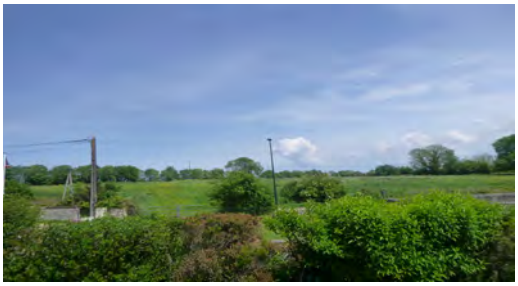
Haie bocagère à conserver/ régénérer (*emprise et emplacement à titre indicatif)*

Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Bosquet d'essences locales à planter pour isoler (et intégrer) la zone d'activités depuis l'échangeur *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

L'accès se fera face à l'accès de l'entreprise existante au Nord.
La zone pourra accueillir une activité. La desserte de celle-ci permettra la desserte pour l'entretien du restant de la parcelle non urbanisé.
Un bosquet avec des arbres de haut-jet sera planté dans la pointe entre la rue Neuve et la RD13 afin de limiter l'impact visuel de la zone depuis l'échangeur.
Un soin tout particulier sera porté à la frange en limite de la rue Neuve.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1,0 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : Prairie et pâture

CONSTATS & PARTICULARITÉS : A proximité immédiate de la mairie, le site est situé en continuité d'un tissu d'habitat pavillonnaire. La RN13 passe au nord du site. Le site est positionné à proximité d'un carrefour routier. Un arrêt de transport en commun va être aménagé prochainement à proximité immédiate du site.
Le site présente une forte pente ainsi que des éléments remarquables comme un lavoir ainsi qu'une source qui l'alimente et des haies bocagères.

ENJEUX : S'intégrer dans le contexte urbain de la commune. Créer une zone d'habitat dans un espace paysager de qualité. Prendre en compte la pente, la présence du lavoir et de la source qui l'alimente dans l'aménagement du site. Préserver le site des nuisances sonores liées à la présence de la RN13 au Nord.

ASSAINISSEMENT : Individuel

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'habitat
Densité moyenne : 10 logements/ha minimum
(emprise à titre indicatif)

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès-véhicules *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
La voie de desserte interne au quartier aura une emprise « mesurée ».

Connexion pour modes doux *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Aménagement et sécurisation du carrefour *(emprise à titre indicatif)*

Parking *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à préserver/ régénérer

Haie bocagère à créer

Mur en pierre autour du lavoir à préserver

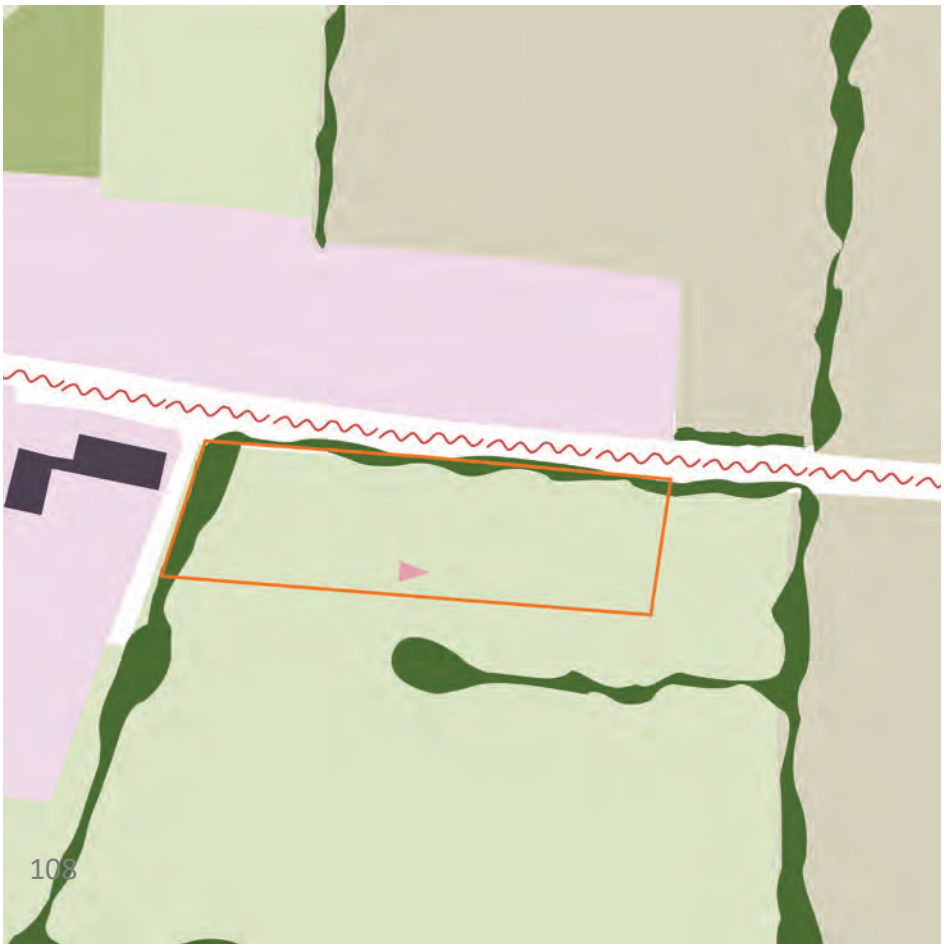
Arbres et arbustes d'essences régionales à implanter *(emprise à titre indicatif)*

Espaces paysagers et/ou de rencontre à créer *(emprise à titre indicatif)*

La zone étant située dans la bande de nuisances sonores identifiée au titre de l'article R.151-53 5° CU, les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 sont interdites

L'entrée du site s'effectuera sur la RD198 grâce à l'aménagement d'un carrefour sécurisé. Un espace de stationnement sera prévu au centre du site.
Le site est bordé au sud par une haie bocagère. L'opération conservera ces éléments et intègrera une bande paysagère plantée d'arbres et d'arbustes d'essences régionales. Cette bande paysagère intègrera le lavoir et les murs en pierre le bordant et permettre de préserver la source. Des haies bocagères associées à des talus ou merlons devront être créées en limite nord et à l'ouest du site afin de limiter les nuisances sonores liées à la présence de la RN13 et d'éviter les covisibilités avec l'habitation voisine.
Le site accueillera une opération de logements dont l'implantation devra s'intégrer dans la pente et l'architecture participera à la qualité du paysage.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,35 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : Champ cultivé

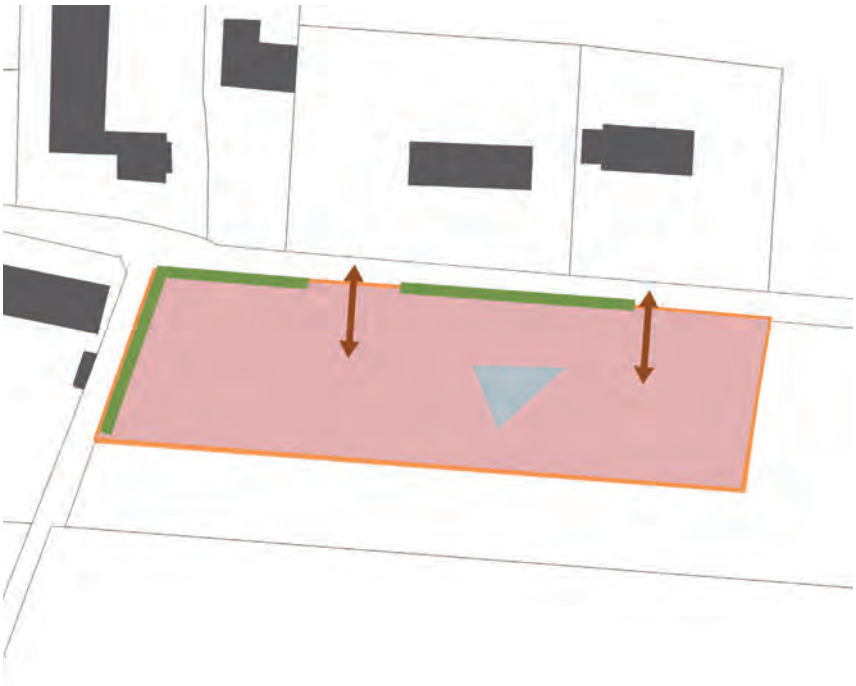
CONSTATS & PARTICULARITÉS : Localisé en entrée de bourg, le site s'étend sur udes champs cultivés, de part et d'autre de la RD194. Il est bordé à par des haies. Le site offre une vue intéressante vers le clocher de l'église et vers la campagne environnante.

ENJEUX : Intégrer l'opération dans le tissu urbain environnant. Préserver la végétation existante. Porter une attention particulière à l'intégration paysagère du site situé en entrée de bourg.

ASSAINISSEMENT : Individuel

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables



MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'habitat
Densité moyenne : 10 logements / ha minimum
(emprise à titre indicatif)

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès-véhicules principal *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
Les voies de desserte interne au quartier auront une emprise « mesurée »

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à préserver/ régénérer

Cône de vue sur le paysage à préserver *(emprise à titre indicatif)*

La desserte du site s'organisera depuis la RD194 sous la forme de plusieurs accès mutualisés.
L'aménagement du site conservera les haies bocagères existantes en bordure du site .
Les constructions seront organisées de manière à conserver le cône de vue vers le paysage.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX

Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,59 ha et 2,32 ha

ZONAGE : 1AUh et 2AUh

OCCUPATION DU SITE : Prairie et pâture

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Secteur situé en entrée/coeur de bourg. Des accès y sont déjà existant. Site offre une vue directe sur le clocher de l'église. Des haies bocagères sont présentes autour du site ainsi qu'un alignement d'arbres sur la partie ouest. Site à proximité immédiate du Château de Bernesq. L'opération sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ENJEUX : Positionner l'opération comme entrée de bourg. Créer une zone d'habitat dans un espace paysager de qualité. Conserver les points de vue et les éléments naturels présents sur le site.

ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'habitat
Densité moyenne : 10 logements / ha minimum
(emprise à titre indicatif)

Zone d'habitat
Densité moyenne : Supérieure à 10 logements / ha
(emprise à titre indicatif)

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès-véhicules principal *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
Les voies de desserte interne au quartier auront une emprise « mesurée »

Connexion pour modes doux *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Aménagement et sécurisation du carrefour *(emprise à titre indicatif)*

Parking *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

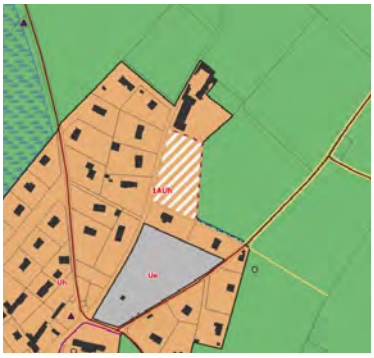
PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

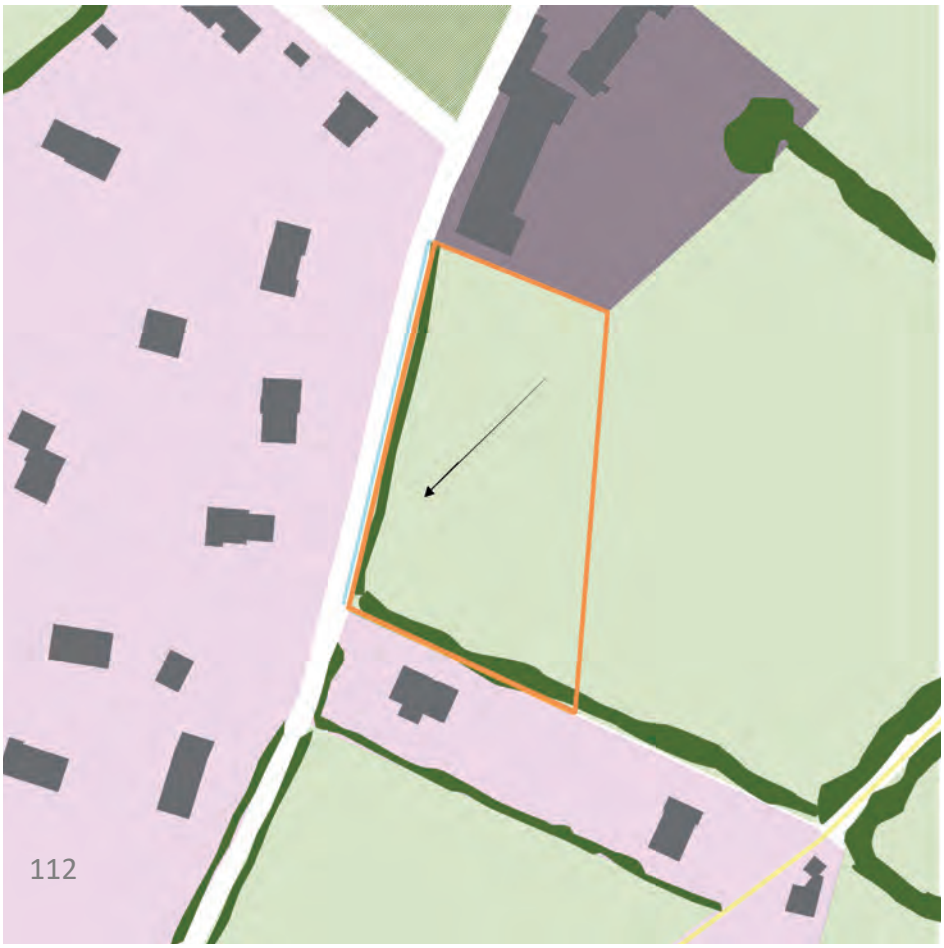
Haie bocagère à préserver/ régénérer

Espaces de rencontre à créer : équipement commun ou espace paysager par exemple *(emprise à titre indicatif)*

Le site est bordé sur sa quasi-totalité de haies bocagères ou alignement d'arbres que l'aménagement sera amené à conserver.
La desserte de la zone s'organisera à partir de plusieurs accès, depuis la rue du Château, à l'ouest à partir de l'accès existant et au sud, et depuis la rue du Lavoir pour le terrain au nord.
Des espaces de stationnement mutualisé seront répartis au sein du site.
Une liaison piétonne permettra de rejoindre la rue du Lavoir depuis le sud de l'opération.
Un lieu de rencontre pourra être créé au coeur du site. Au sud de la rue du Lavoir, en raison de la topographie du secteur, un espace pourra être conservé pour accueillir des jardins partagés.
Du fait de la position du site, en surplomb par rapport aux habitations voisines, la hauteur sera limitée à R+1, dans la limite de 7 mètres.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX





Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,4 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : Prairie

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Le terrain présente une légère pente vers le sud-ouest. Le site est bordé de haies au sud et à l'ouest et s'inscrit dans un tissu urbain composé d'habitat pavillonnaire.

ENJEUX : S'intégrer dans le contexte urbain de la commune. Créer une zone d'habitat dans un espace paysager de qualité.

ASSAINISSEMENT : Individuel

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'habitat
Densité moyenne : 10 logements / ha minimum
(emprise à titre indicatif)

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

- Accès véhicules principal en double sens *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
  La voie de desserte interne au quartier aura une emprise « mesurée »
- Connexion pour modes doux *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Aménagement et sécurisation du carrefour *(emprise à titre indicatif)*
- Parking *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Aménagement d'une amorce de voirie *(emprise à titre indicatif)*
- Accès pour le fonctionnement agricole à conserver au nord du site *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

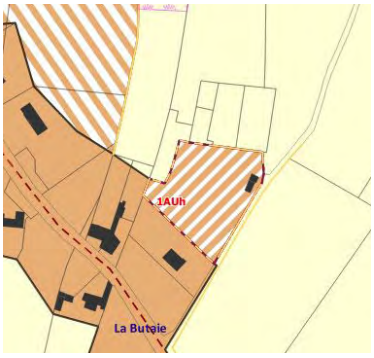
PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

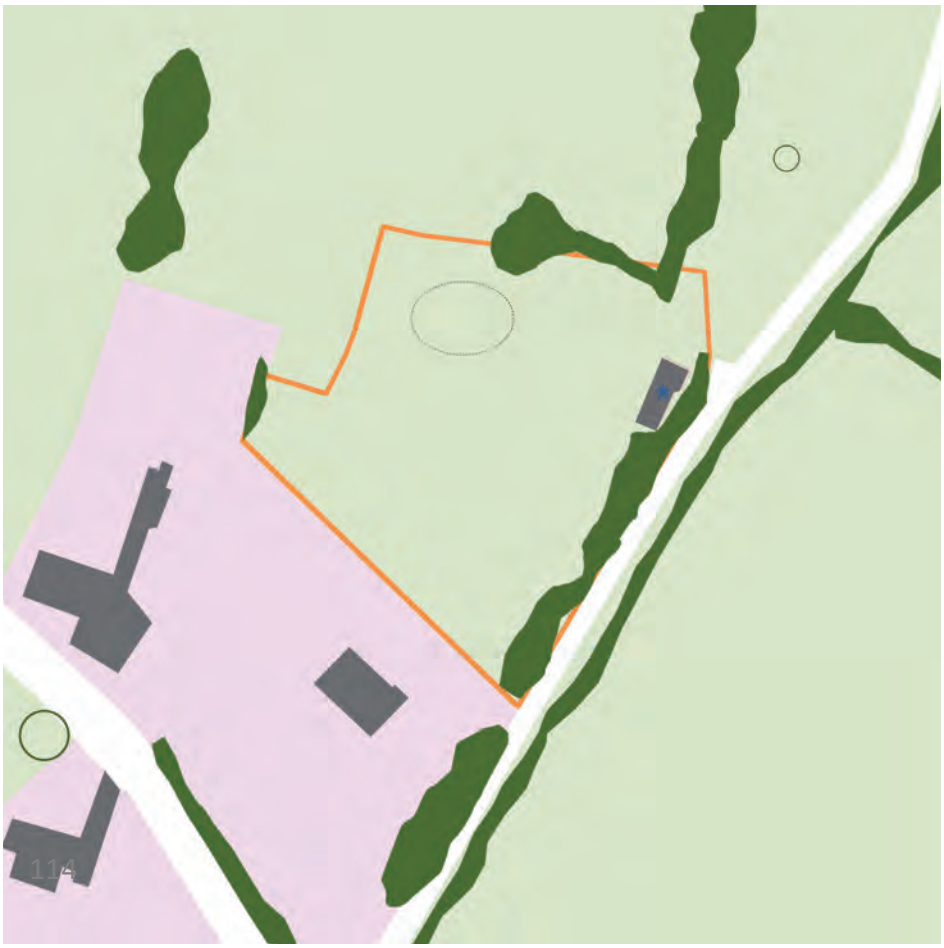
- Haie bocagère à créer
- Haie bocagère à conserver

La commune étant identifiée comme une commune rurale secondaire, l'urbanisation de cette zone est conditionnée aux modalités indiquées dans l'OAP thématique 3.1.2 « Echéancier d'urbanisation des zones 1AU »

La desserte du site s'organisera depuis la rue de la Grande Pièce via un accès unique menant vers un espace de stationnement mutualisé au centre de l'opération qui permettra de desservir l'ensemble des habitations. Une amorce de voirie sera créée dans la continuité du parking pour une éventuelle extension future de la zone à l'est
Des liaisons douces traverseront le site et permettront de desservir les constructions.
Les haies bocagères existantes seront conservées et des haies bocagères seront constituées en frange est et nord afin d'améliorer l'intégration paysagère de l'opération.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX





Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,4 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : Prairie, pâture

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Le développement historique du village de Bricqueville se caractérise principalement par une implantation du bâti le long des axes de communication, formant un "village-rue". Le site est longé à l'est et au nord par des haies. Le terrain comporte une légère déclivité dans sa partie nord, permettant d'ouvrir sur le paysage aux alentours.

ENJEUX : Intégrer l'opération dans son contexte paysager. Préserver la végétation existante.

ASSAINISSEMENT : Individuel

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'habitat
Densité moyenne : 10 logements / ha minimum
(emprise à titre indicatif)

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicules principal en double sens *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Connexion pour modes doux *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Parking *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à créer

Haie bocagère à conserver

Espace de rencontre à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Cône de vue sur le paysage à préserver *(emprise à titre indicatif)*

La desserte du site s'organisera depuis un accès unique sur la rue de la Tauperie.
Un espace de stationnement mutualisé sera prévu au centre de l'opération, accompagné d'un espace de rencontre.
Les haies bocagères existantes seront conservées et des haies bocagères seront constituées afin d'améliorer l'intégration paysagère de l'opération et de limiter les covisibilités avec les constructions voisines.
L'abri pour cheveux présent à l'ouest du site pourra être détruit.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX

Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,4 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : prairie

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Situé en coeur de bourg, en face du cimetière et de l'église. Présence de murets au nord-ouest et au sud de l'OAP. Site incrit au sein d'un tissu bâti ancien.

ENJEUX : Conserver le point de vue sur l'église. S'intégrer dans le paysage urbain de la commune.

ASSAINISSEMENT : Individuel

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'habitat
Densité moyenne : 10 logements / ha minimum
(emprise à titre indicatif)

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès-véhicules principal *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
La voie de desserte interne au quartier aura une emprise « mesurée »

Connexion pour modes doux *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Aménagement et sécurisation du carrefour *(emprise à titre indicatif)*

Parking *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Arbres à implanter ou à conserver *(emprise à titre indicatif)*

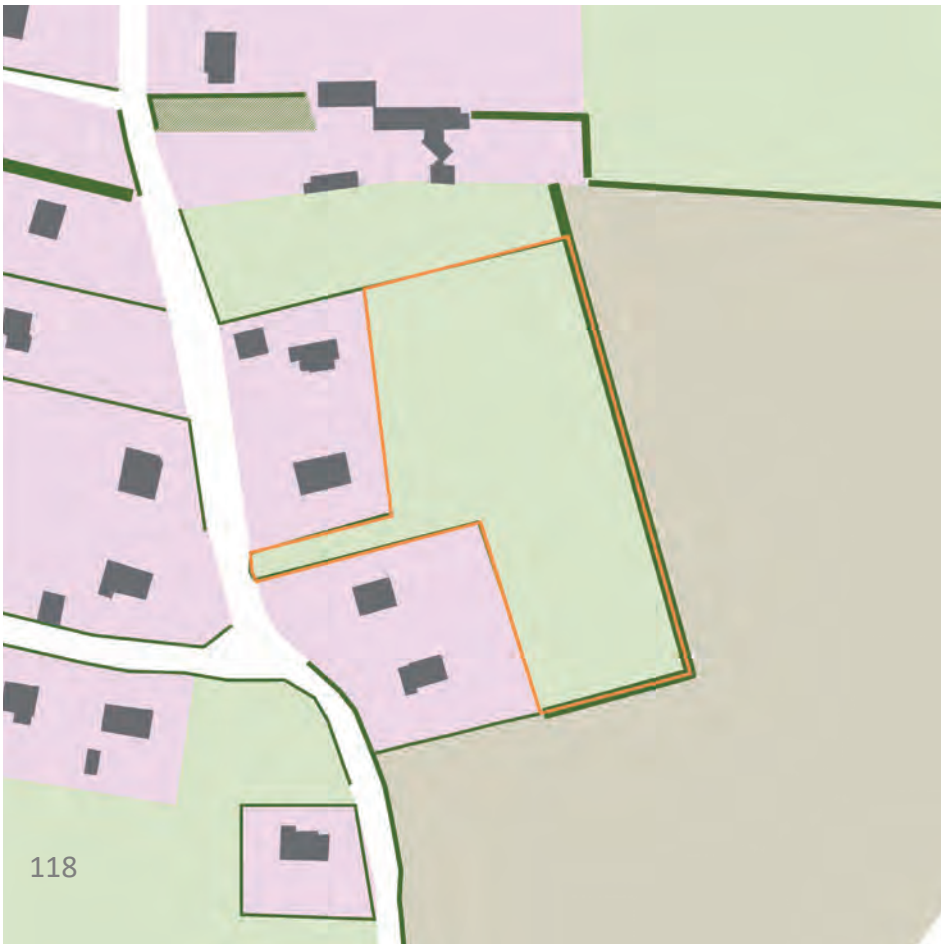
Espaces paysagers à créer *(emprise à titre indicatif)*

Murs à conserver

Tableau sur l'église à préserver et limite du cône de vue à traiter de manière qualitative

Un espace de stationnement sera prévu au sein de l'opération. Une liaison douce traversera le site.
L'aménagement du site conservera des espaces paysagers afin de préserver le cône de vue vers l'église et de créer des espaces de respiration dans le tissu dense. Les espaces paysagers seront plantés d'arbres et arbustes d'essences locales.
Le mur en pierre au sud du site sera conservé et intégré au sein de l'opération.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,7 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : prairie

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Le secteur est entouré par des terres agricoles, à l'ouest, une prairie au nord et du tissu urbain à l'est.

ENJEUX : Désenclaver le secteur. S'intégrer en continuité du tissu urbain existant

ASSAINISSEMENT : Individuel

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'habitat
Densité moyenne : 10 logements / ha minimum
(emprise à titre indicatif)

Zone d'habitat
Densité moyenne : Supérieure à 10 logements / ha
(emprise à titre indicatif)

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès principal mixte véhicules/piétons *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
La voie de desserte interne au quartier aura une emprise « mesurée »

Connexion pour modes doux *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser (emprise et emplacement à titre indicatif)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

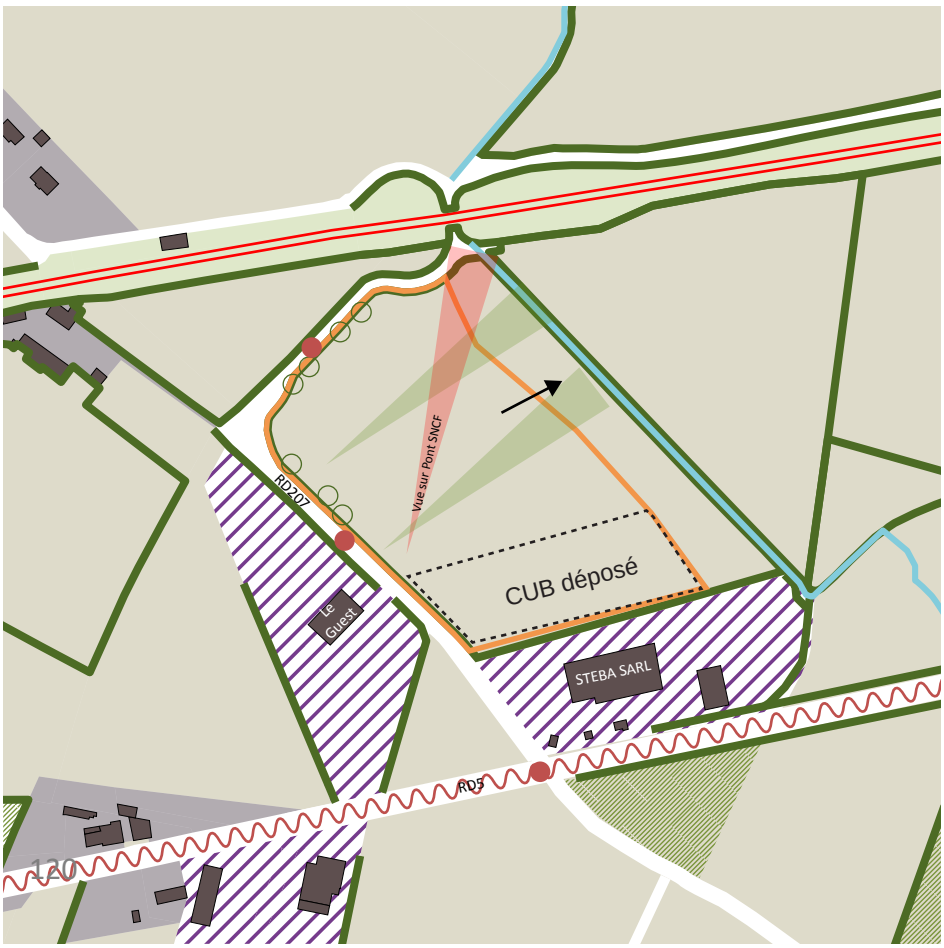
Haie bocagère à créer

Haie bocagère à conserver

La commune étant identifiée comme une commune rurale secondaire, l'urbanisation de cette zone est conditionnée aux modalités indiquées dans l'OAP thématique 3.1.2 « Echéancier d'urbanisation des zones 1AU »

L'accès au site s'effectuera depuis une entrée unique sur la RD206. Un espace de parking sera prévu au sein de l'opération. Des liaisons douces traverseront le site et permettront de desservir les constructions.
L'opération intègrera une haie en bordure ouest pour limiter les co-visibilités avec les constructions voisines.
L'aménagement du site conservera les haies existantes en bordure sud et est.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1,7 ha

ZONAGE : 1AUx, Ux

OCCUPATION DU SITE : Prairie

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Prairie qui surplombe une petite vallée à proximité d'une petite zone d'activités qui compte deux entreprises (charpentier et boîte de nuit).
Le site offre de belles vues sur le paysage.
La zone est desservie par une très petite route (RD207) de 4.50m d'emprise de chaussée. Cette route est règlementée "voie unique sans visibilité" en amont du coude qui précède le pont de la voie de chemin de fer.
Quelques grands arbres cernent la zone au Nord et à l'Ouest.
Covisibilité avec la ligne de chemin de fer.
Le carrefour RD207/ RD5 est jugé peu sécuritaire.

ENJEUX : La desserte et la sécurisation du site.

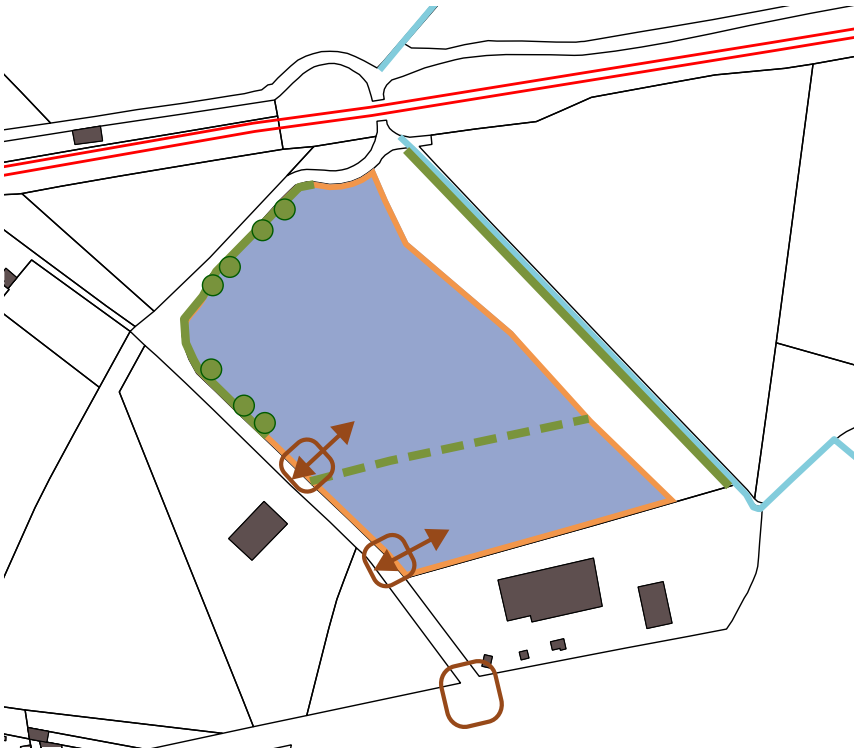
ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'activités



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicules *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Accès des véhicules agricoles pour entretenir le reste de la parcelle non urbanisée (emplacement à titre indictatif)

Carrefour à sécuriser et d'aménagement qualitatif *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Arbre de haut jet à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Haie bocagère à conserver/régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

La commune étant identifiée comme une commune rurale secondaire, l'urbanisation de cette zone est conditionnée aux modalités indiquées dans l'OAP thématique 3.1.2 « Echéancier d'urbanisation des zones 1AU »

La zone sera desservie par un accès unique. L'urbanisation du site 1AUx sera conditionnée à la sécurisation du carrefour RD207/ RD5.
La RD207 sera élargie entre le carrefour avec la RD5 et l'entrée sur le site la plus au Nord pour permettre la circulation des véhicules lourds.La circulation des poids-lourds, outre sur la séquence carrefour RD207/RD5 - accès au site, sera interdite.
L'entretien du champ le long du cours d'eau se fera via les accès véhicules des entreprises.
Pour une bonne intégration paysagère, les arbres de haut jet seront conservés et le pourtour de la zone sera plantée d'une haie bocagère (haie bocagère à trois strates de végétation ou haie bocagère à planter en pied des arbres conservés).
Une liaison douce sera créée pour la sécurité des piétons d'une entreprise à l'autre.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX

Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1,4 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : Prairie, pâture et champ cultivé

CONSTATS & PARTICULARITÉS : A proximité des équipements, le site est une zone intermédiaire entre corps de ferme et habitat pavillonnaire. Il est bordé par des talus, parfois surmontés de haies bocagères, de chaque côté de la rue de Montaigu.

Enjeux : S'intégrer dans le contexte urbain de la commune. Créer une zone d'habitat dans un espace paysager de qualité. Réfléchir à la desserte pour ne pas multiplier les accès aux constructions.

ASSAINISSEMENT : Individuel

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'habitat
Densité moyenne : 10 logements / ha minimum
(emprise à titre indicatif)

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicules en double sens *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
Les accès devront obligatoire être mutualisés

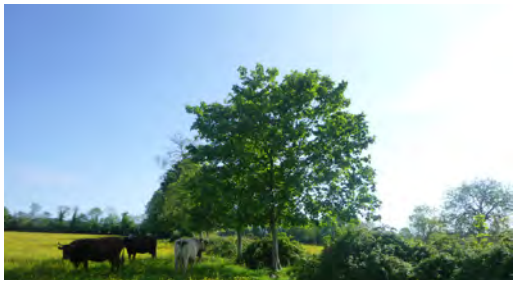
Aménagement et sécurisation du carrefour *(emprise à titre indicatif)*

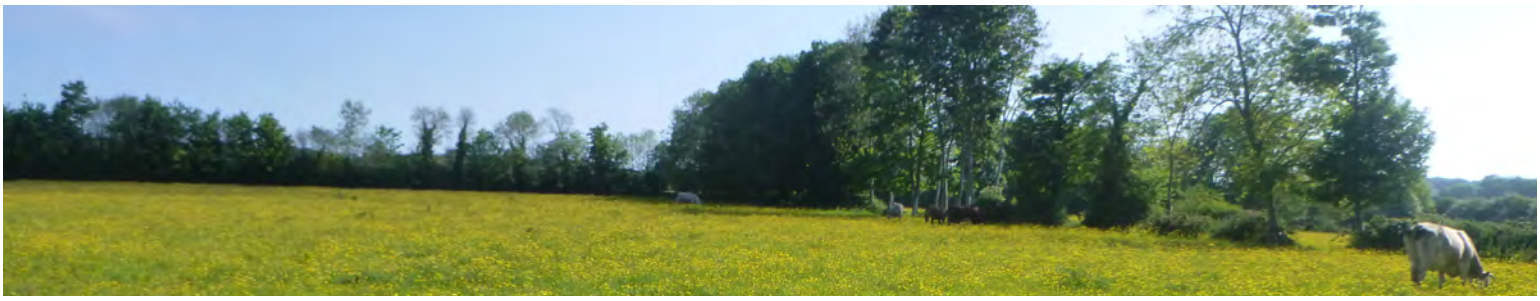
PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à conserver

La desserte du site s'organisera à partir du réseau viaire existant, depuis la rue de Montaigu. Les accès aux parcelles seront mutualisés.
L'opération préservera les haies bocagères existantes en bordure du site.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX





Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,6 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : Prairie et pâture / friche

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Localisé en bordure de zone pavillonnaire, ce site est caractérisé par une légère pente. Des arbres isolés en bordure de la parcelle marquent le paysage. Une amorce de voirie est déjà existante à l'ouest.

ENJEUX : Créer une zone d'habitat tout en conservant l'ambiance paysagère et la végétation existante. Intégrer cette nouvelle zone construite dans son environnement. Prendre en compte la présence de l'activité existante à l'ouest et les possibles nuisances qu'elle peut engendrer.

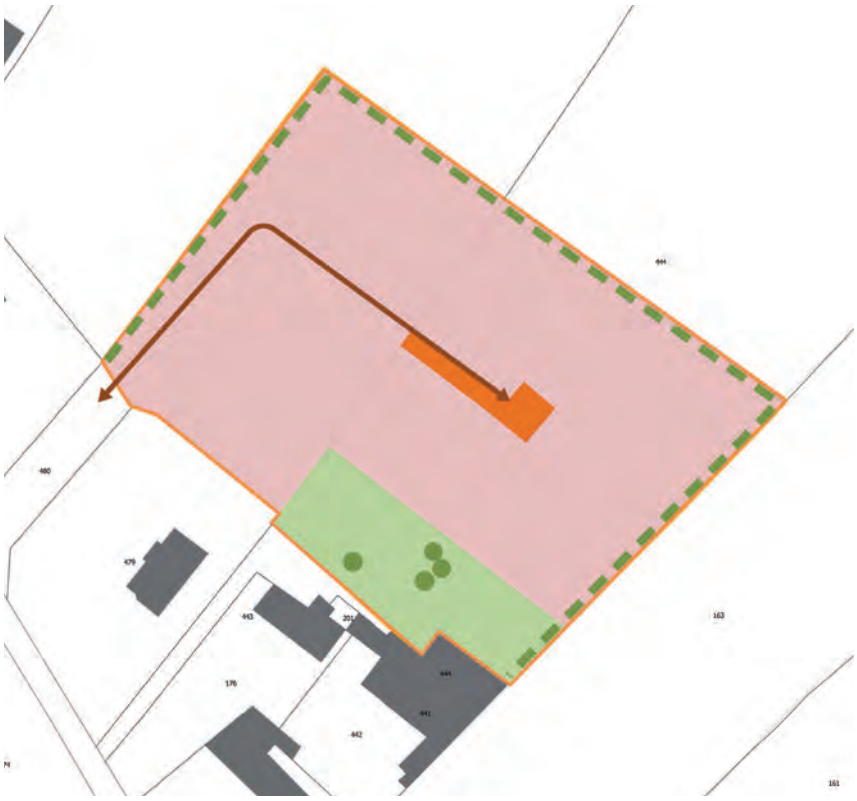
ASSAINISSEMENT : Individuel

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'habitat
Densité moyenne : 10 logements / ha minimum
(emprise à titre indicatif)



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicules principal en double sens *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Parking *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à créer

Arbres à implanter ou à conserver *(emprise à titre indicatif)*

Espaces paysagers et/ou de rencontre à créer *(emprise à titre indicatif)*

La commune étant identifiée comme une commune rurale secondaire, l'urbanisation de cette zone est conditionnée aux modalités indiquées dans l'OAP thématique 3.1.2 « Echéancier d'urbanisation des zones 1AU »

L'accès au site s'effectuera depuis une entrée unique sur la RD123 par un accès déjà existant. Des espaces de stationnement seront prévus au centre de l'opération.
L'opération intègrera des haies bocagères en bordure de site afin de créer une frange paysagère avec le site d'activité et de favoriser l'intégration de l'opération au sein du paysage. Les arbres de qualité existants en frange est devront être préservés.
L'aménagement du site conservera un espace paysager planté au sud-est afin de créer un espace récréatif, en frange avec les bâtiments existants.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX

Périmètre d'étude

Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,9 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : Verger

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Le secteur s'insère dans la continuité d'une opération de lotissement à l'est. Il est situé à proximité à la limite du périmètre de protection d'une exploitation agricole.

ENJEUX : S'intégrer dans la continuité de l'urbanisation récente en assurant une intégration paysagère de l'opération. Connecter l'opération aux cheminements doux existants. Prendre en compte la proximité de l'exploitation agricole.

ASSAINISSEMENT : Individuel

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'habitat
Densité moyenne : 10 logements / ha minimum
(emprise à titre indicatif)

Aménagement qualitatif : espace paysager qualitatif

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès-véhicules principal *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
La voie de desserte interne au quartier aura une emprise « mesurée »

Connexion pour modes doux *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Parking *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Aménagement d'une amorce de voirie *(emprise à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

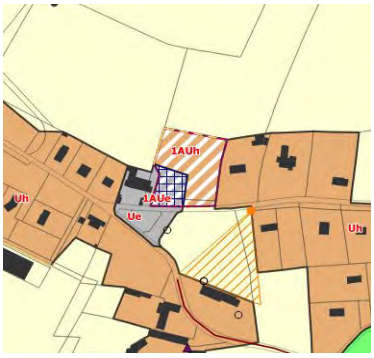
Haie bocagère à conserver

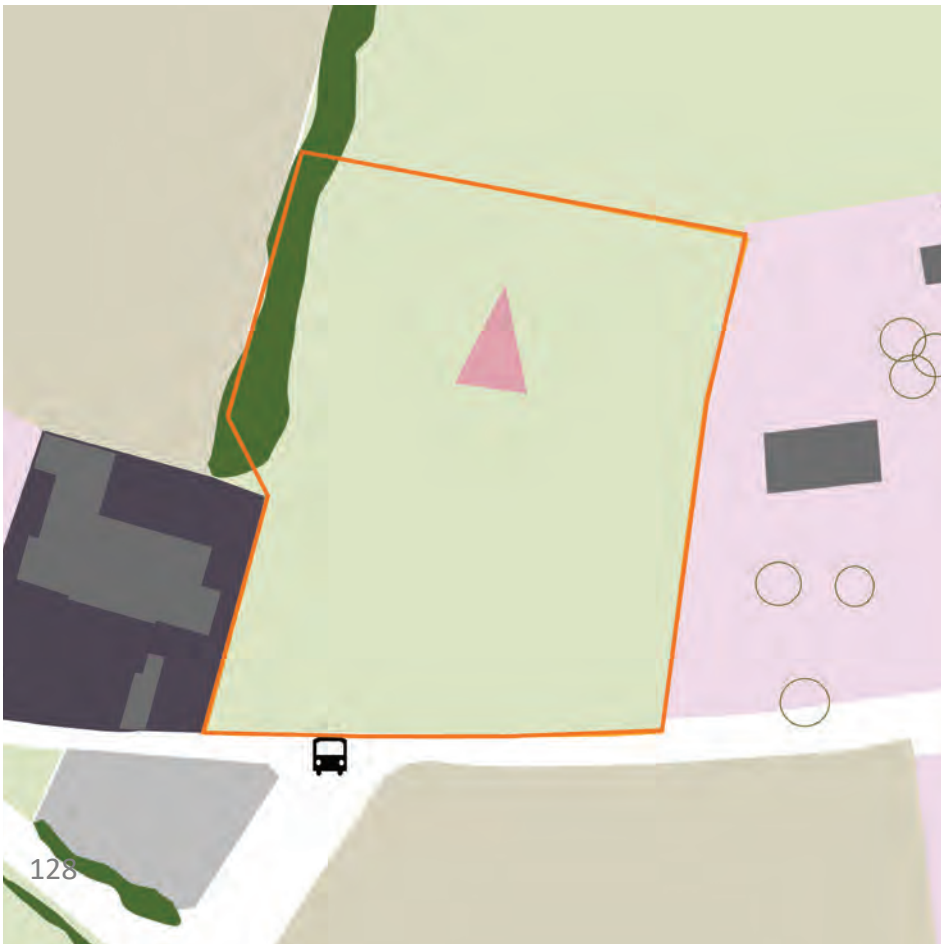
Arbres du verger existant à préserver *(emprise à titre indicatif)*

La commune étant identifiée comme une commune rurale secondaire, l'urbanisation de cette zone est conditionnée aux modalités indiquées dans l'OAP thématique 3.1.2 « Echéancier d'urbanisation des zones 1AU »

L'accès au site s'effectuera avec une entrée unique depuis le lotissement situé à l'est. Des espaces de stationnement seront prévus au centre de l'opération. Une liaison douce traversera le site et rejoindra le cheminement doux existant au sud du secteur.
Une amorce de voirie sera créée pour une éventuelle extension future de la zone à l'ouest.
L'opération préservera au maximum les arbres du verger existant sur la limite ouest du site ainsi que sur les espaces communs de l'opération.
L'aménagement du site conservera un espace paysager qualitatif au nord afin de créer une transition avec l'exploitation agricole.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX





Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,5 ha dont 0,4 dédié à de l'habitat et 0,1 ha dédié à de l'équipement

ZONAGE : 1AUe et 1AUh

OCCUPATION DU SITE : Prairie

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Entre le centre-bourg et les zones d'habitat pavillonnaire, le site se situe à proximité des équipements et des transports en commun. Celui-ci offre un point de vue sur la campagne environnante et sur le clocher de l'église. Un alignement d'arbres à l'ouest du site est à préserver.

ENJEUX : S'intégrer dans le contexte urbain de la commune, à proximité immédiate des équipements et transports en commun. Créer une zone d'habitat dans un espace paysager de qualité, tout en conservant la végétation et les points de vue existants.

ASSAINISSEMENT : Individuel

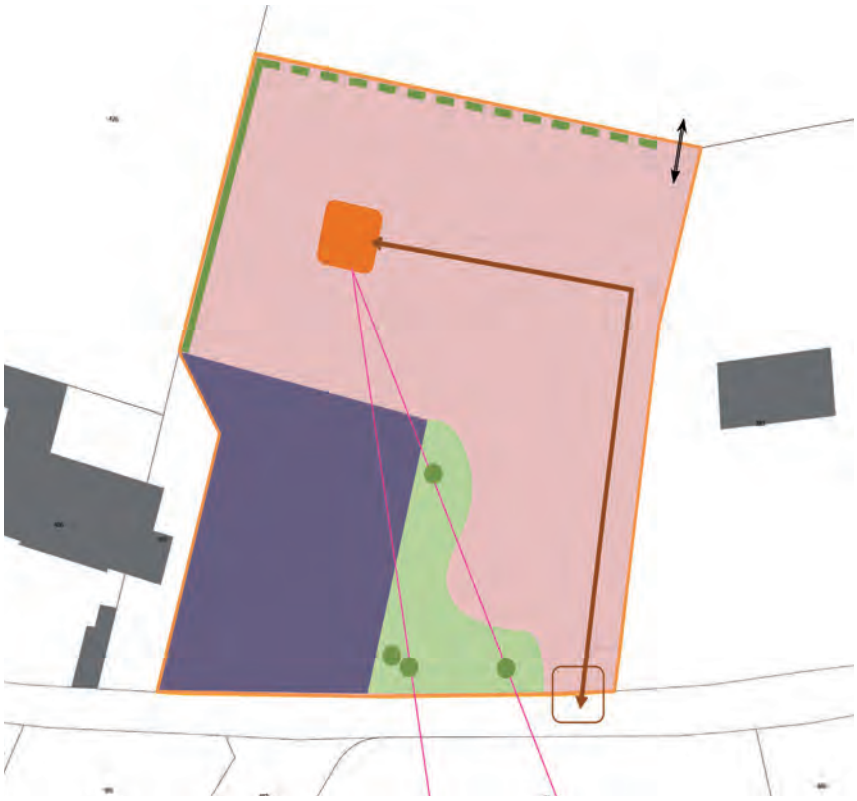
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'habitat
Densité moyenne : 10 logements / ha minimum
(emprise à titre indicatif)

Zone réservée pour de l'équipement



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès-véhicules principal *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
La voie de desserte interne au quartier aura une emprise « mesurée »

Aménagement et sécurisation du carrefour *(emprise à titre indicatif)*

Parking *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Accès pour le fonctionnement agricole à conserver *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Alignement d'arbres à conserver

Haie bocagère à créer

Espace de rencontre planté à créer *(emprise à titre indicatif)*

Tableau sur l'église à préserver et limite du cône de vue à traiter de manière qualitative

La commune étant identifiée comme une commune rurale secondaire, l'urbanisation de cette zone est conditionnée aux modalités indiquées dans l'OAP thématique 3.1.2 « Echéancier d'urbanisation des zones 1AU »

Le site accueillera deux types de fonctions : au sud-ouest, une zone d'équipement est prévue (par exemple pour l'extension de l'école), tandis que le reste de la zone sera dédié à de l'habitat.
Ce site, aujourd'hui en prairie, est bordé par un alignement d'arbres que l'aménagement devra conserver. Celui-ci favorisera une intégration paysagère qualitative de l'opération. Un espace de prairie sera conservé afin de créer une plaine de jeux ou un espace de rencontre entre l'école et l'espace habité. Cet espace contribuera à la préservation du cône de vue sur l'église.
L'accès au site se fera par une entrée unique au sud, jusqu'à une zone de stationnement desservant toutes les futures constructions. L'aménagement du site s'attachera à conserver un accès pour le fonctionnement agricole vers le nord.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX

Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1,0 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : Prairie et champ cultivé

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Le secteur est situé à l'ouest de l'église, du cimetière et de la mairie, en entrée de bourg. Des haies bocagères bordent le site à l'est. Le site bénéficie d'un point de vue vers l'église.
Le site est traversé par une canalisation.

ENJEUX : Conserver les arbres remarquables au centre du secteur. Intégrer l'opération dans le contexte paysager de la commune.

ASSAINISSEMENT : Individuel

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'habitat
Densité moyenne : 10 logements / ha minimum
(emprise à titre indicatif)

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicules principal en double sens *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
La voie de desserte interne au quartier aura une emprise « mesurée »

Aménagement et sécurisation du carrefour *(emprise à titre indicatif)*

Parking *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à conserver

Haie bocagère à créer

Arbres de qualité à conserver*(emprise à titre indicatif)*

Espace paysager et/ou de rencontre à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Tableau sur l'église préservé et traitement qualitatif des limites de ce cône de vue

La desserte du site s'organisera à partir du réseau viaire existant, depuis la rue de l'Eglise. Un bouclage routier devra être assuré afin de limiter les impasses. Un espace de stationnement mutualisé sera prévu au sein de l'opération.
L'opération intègrera un espace paysager et/ou de rencontre et préservera les arbres de qualité présents sur le site.
L'aménagement du site conservera les haies bocagères en bordure afin de limiter les covisibilités avec les habitations voisines.
L'aménagement du site devra prendre en compte la canalisation qui traverse le site.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX

Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,8 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : Champ cultivé

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Le site est localisé en centre-bourg, à proximité des services et des équipements de la commune. L'accès au site se situe proche d'un carrefour et d'un virage avec peu de visibilité.
Il bénéficie d'un point de vue sur l'église qui dispose du plus haut clocher du Bessin. Il est également soumis à des covisibilités avec les maisons voisines.
Plusieurs haies bordent le site.

ENJEUX : S'intégrer dans le contexte urbain de la commune. Créer une zone d'habitat dans un espace paysager de qualité. Préserver le cône de vue vers le clocher de l'église.

ASSAINISSEMENT : Individuel

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'habitat
Densité moyenne : 12 logements / ha minimum
(emprise à titre indicatif)

Espace non constructible pour assurer une bonne visibilité

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès-véhicules principal *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
Les voies de desserte interne au quartier auront une emprise « mesurée »

Connexion pour modes doux *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Aménagement et sécurisation du carrefour *(emprise à titre indicatif)*

Parking *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Accès pour le fonctionnement agricole à conserver *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à préserver/ régénérer

Haie bocagère à créer

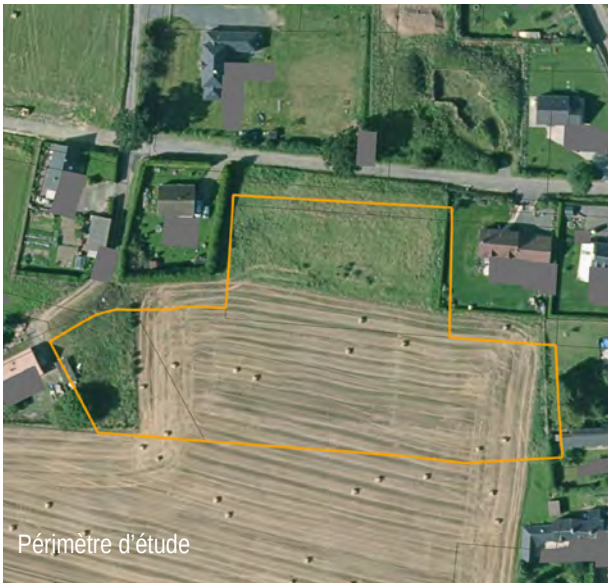
Espaces paysagers et/ou de rencontre à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Arbres ou arbustes d'essences régionales à planter *(emprise à titre indicatif)*

Tableau sur l'église à préserver et limite du cône de vue à traiter de manière qualitative

Les haies bordant le site participent à l'intégration paysagère de l'opération. Dans ce cadre, elles devront être conservées. Au sud-ouest du site, un espace vert planté d'arbres et arbustes d'essences régionales sera créé notamment afin de préserver la vue sur l'église. De nouvelles haies bocagères seront implantées en limite avec l'espace agricole au nord et avec les constructions voisines à l'est afin de limiter les covisibilités avec ces dernières. Un espace central comprenant un parking permettra de créer un lieu de vie commun au sein de l'opération.
L'accès au site s'effectuera au sud depuis la RD194. Une bande inconstructible sera préservée en entrée du site afin d'assurer une bonne visibilité. L'ensemble de l'opération sera également desservie par des cheminements piétons.
L'aménagement du site s'attachera à conserver un accès pour le fonctionnement agricole vers le nord.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,8 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : Champ cultivé et fond de jardin

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Site situé en continuité d'une zone d'habitat pavillonnaire, il dispose de covisibilité avec les maisons voisines.
Quelques arbres isolés sont présents en bordure du site.
Un talus longe le Chemin de la Brûlée au nord du site.

ENJEUX : Intégrer l'opération dans le tissu urbain environnant. Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales.

ASSAINISSEMENT : Individuel

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'habitat
Densité moyenne : 10 logements / ha minimum
(emprise à titre indicatif)

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicules principal à sens unique *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Aménagement et sécurisation du carrefour *(emprise à titre indicatif)*

Parking *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Accès pour urbanisation future à anticiper *(tracé, emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

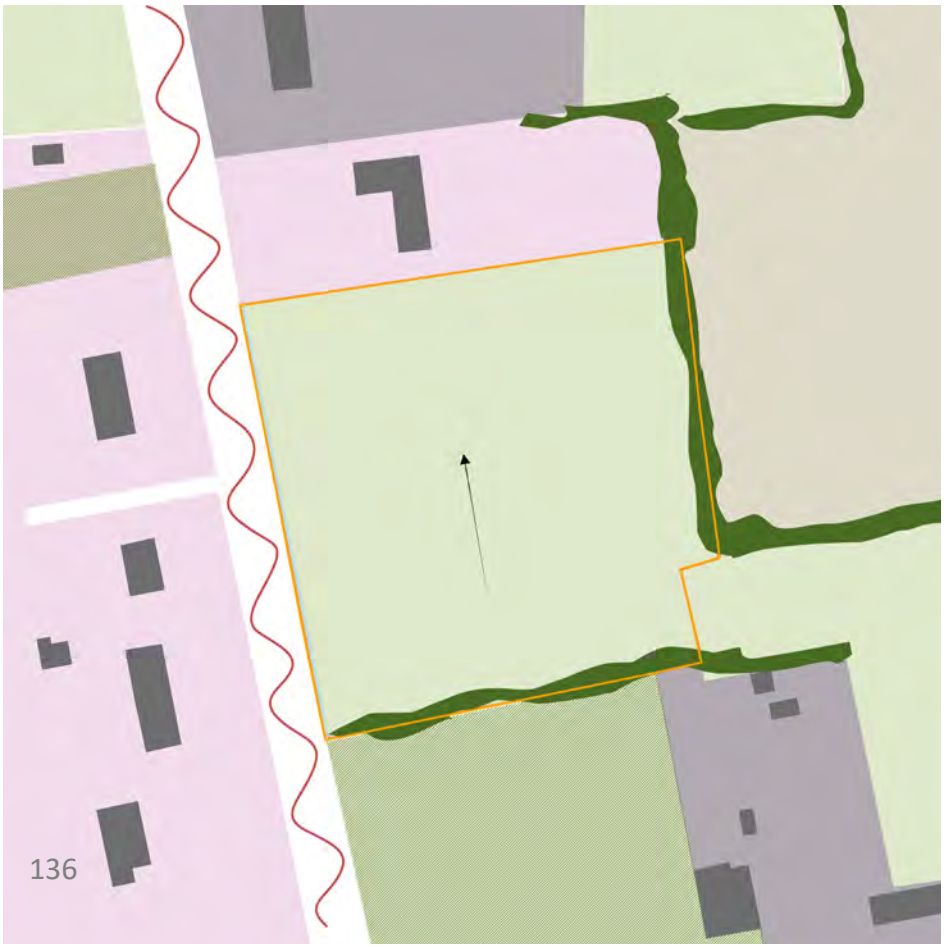
Haie bocagère à créer

La commune étant identifiée comme une commune rurale secondaire, l'urbanisation de cette zone est conditionnée aux modalités indiquées dans l'OAP thématique 3.1.2 « Echéancier d'urbanisation des zones 1AU »

La desserte de la zone s'organisera depuis le Chemin de la Plate Voie et le Chemin de la Brûlée avec un accès au nord et à l'ouest. Un bouclage routier devra être assuré afin de ne pas créer de voie en impasse. La voirie interne sera réalisée en sens unique. Le sens de circulation sera à déterminer selon le schéma de circulation global du quartier.
Une amorce de voirie sera créée pour une éventuelle extension future de la zone au sud.
Une zone de stationnement mutualisé sera mise en place au centre du site.
Une haie bocagère sera créée au sud afin d'intégrer l'opération dans le paysage. Elle pourra être accompagnée d'un fossé.
Un soin particulier devra être apporté pour la gestion des eaux pluviales.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX

Périmètre d'étude



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,8 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : Prairie

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Le terrain est en légère pente, et dispose de covisibilité directe avec les maisons voisines. Il est bordé par la RD6, dont la circulation est très importante, avec laquelle il est séparé par un fossé.

ENJEUX : Limiter les nuisances liées à la proximité de la RD6. Sécuriser l'accès au site. S'implanter dans la continuité du bâti existant.

ASSAINISSEMENT : Individuel

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'habitat
Densité moyenne : 10 logements / ha minimum
(emprise à titre indicatif)

Zone non constructible
pour assurer la sécurité de l'accès
(emprise à titre indicatif)

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicules principal en double sens *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Aménagement et sécurisation du carrefour *(emprise à titre indicatif)*

Parking *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

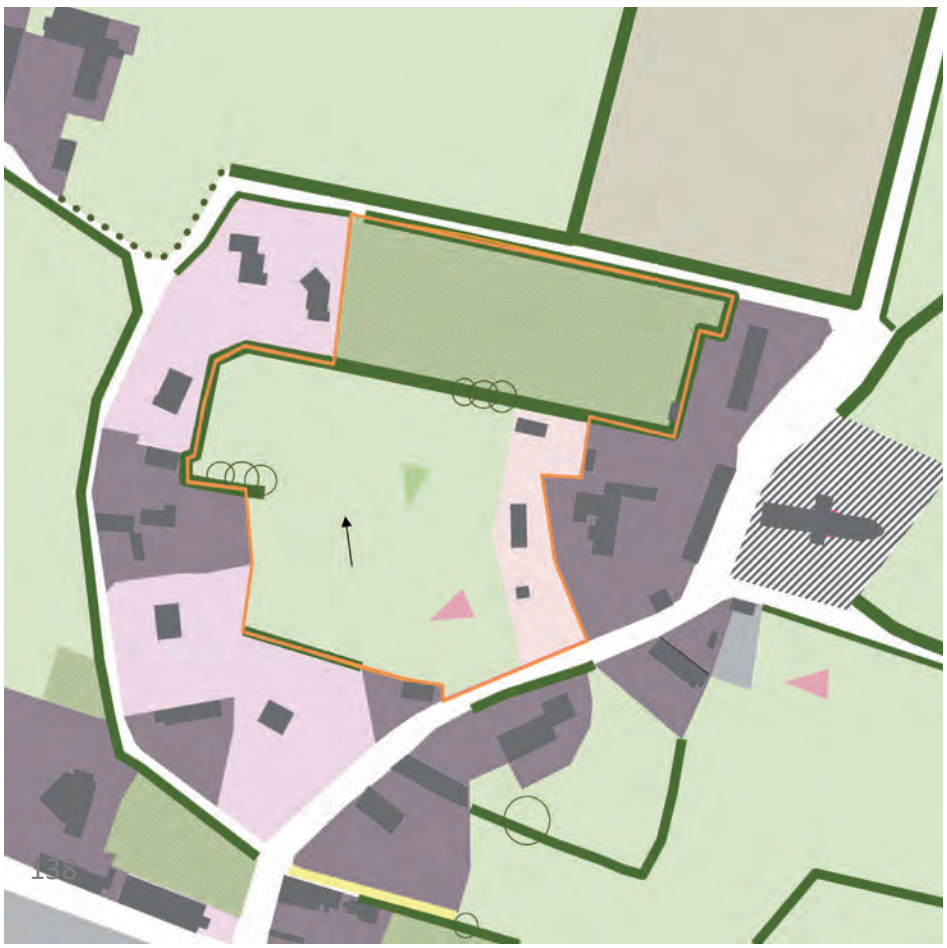
Haie bocagère à conserver

Espace de rencontre planté à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

La commune étant identifiée comme une commune rurale secondaire, l'urbanisation de cette zone est conditionnée aux modalités indiquées dans l'OAP thématique 3.1.2 « Echéancier d'urbanisation des zones 1AU »

Les haies bocagères bordant le site participent à l'intération paysagère de l'opération. Dans ce cadre, elles devront être conservées, à l'exception des abords de la RD6 afin d'améliorer la visibilité de l'accès au site.
Au centre du site, l'aménagement prévoira un espace de stationnement mutualisé ainsi qu'un espace paysager planté d'arbres et arbustes d'essences régionales
L'accès au site s'effectuera grâce à un accès unique depuis la RD6. Une zone tampon non constructible bénéficiera d'un aménagement qualitatif le long de la RD6 afin de limiter les nuisances qu'implique la route départementale et d'assurer la sécurité de l'accès.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1,9 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : prairie, espace boisé

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Le site d'étude représente un vaste espace qui permet de finaliser l'urbanisation entre la RD 208 et la route de la Longue Fosse. Le site est situé à proximité de l'église, de la mairie et du cimetière. Il est longé par un muret en limite sud-est et le terrain présente une pente vers le nord-ouest, offrant des points de vue de qualité sur le paysage.

ENJEUX : Conserver les points de vue sur l'église et le paysage. Insérer l'opération dans le contexte urbain et paysager du centre-bourg de Mandeville-en-Bessin.

ASSAINISSEMENT : Individuel

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'habitat
Densité moyenne : 10 logements / ha minimum
(emprise à titre indicatif)

Zone d'habitat
Densité moyenne : Supérieure à 10 logements / ha
(emprise à titre indicatif)

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès-véhicules en sens unique *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
La voie de desserte interne au quartier aura une emprise « mesurée »

Connexion pour modes doux *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Aménagement et sécurisation du carrefour *(emprise à titre indicatif)*

Parking *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à créer

Haie bocagère à conserver

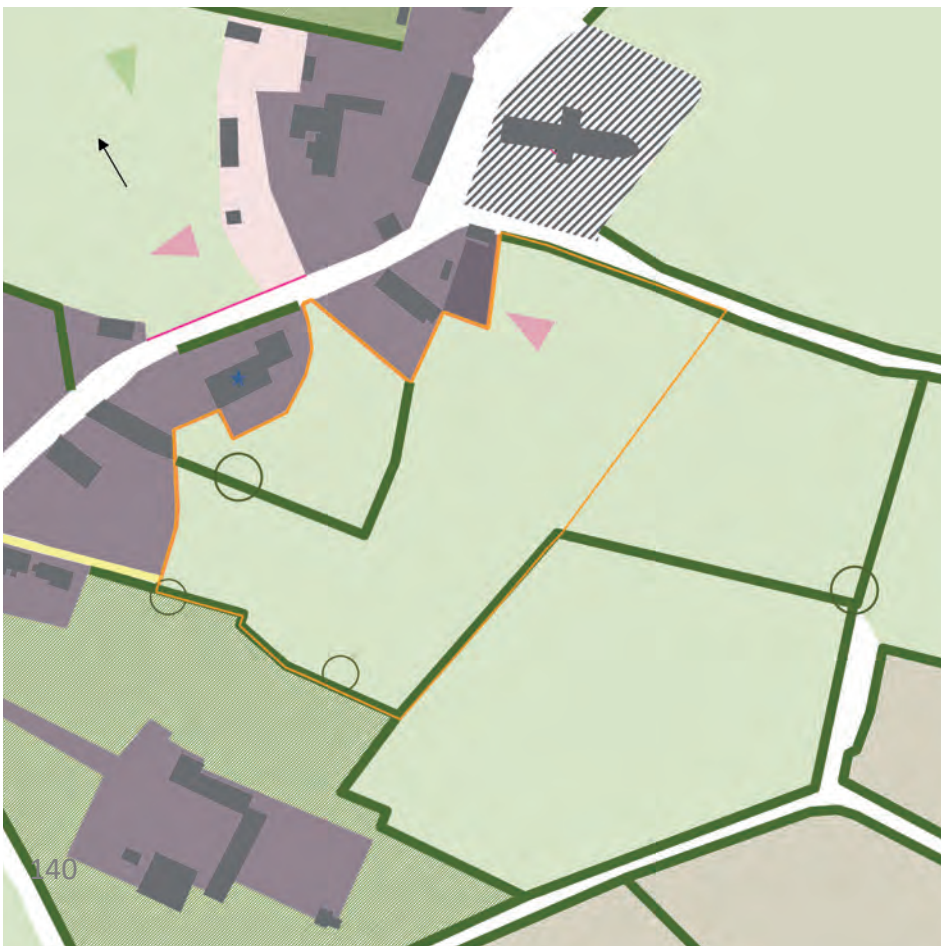
Espaces paysagers et/ou de rencontre à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Muret en pierre ayant un intérêt patrimonial et esthétique, à préserver

La commune étant identifiée comme une commune rurale secondaire, l'urbanisation de cette zone est conditionnée aux modalités indiquées dans l'OAP thématique 3.1.2 « Echéancier d'urbanisation des zones 1AU »

L'accès au site s'effectuera depuis une entrée sur la RD208 ainsi qu'un accès au nord. Des espaces de stationnement mutualisé seront prévus au centre de l'opération et à l'entrée sud de l'opération. Des liaisons douces desserviront le site et permettront de le connecter avec le tissu bâti aux alentours.
L'opération intègrera la création de haies bocagères afin de limiter les covisibilités avec les habitations alentours et préserver les haies bocagères existantes en bordure du site. Le projet s'attachera également à préserver la haie de peupliers au nord-ouest du site.
L'opération pourra se réaliser en deux phases distinctes.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1,4 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : prairie

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Le site d'étude représente un vaste espace situé à proximité immédiate de l'église, de la mairie et du cimetière.

ENJEUX : Conserver les points de vue sur le paysage et la tour du XVIème siècle à l'est. Insérer l'opération dans le contexte urbain et paysager du centre-bourg de Mandeville-en-Bessin.

ASSAINISSEMENT : Individuel

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'habitat
Densité moyenne : 10 logements / ha minimum
(emprise à titre indicatif)

Zone d'habitat
Densité moyenne : Supérieure à 10 logements / ha
(emprise à titre indicatif)

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès-véhicules principal *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
La voie de desserte interne au quartier aura une emprise « mesurée »

Connexion pour modes doux *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Aménagement et sécurisation du carrefour *(emprise à titre indicatif)*

Parking *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Accès des véhicules agricoles (tracé, emprise et emplacement à titre indicatif)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à créer

Haie bocagère à conserver

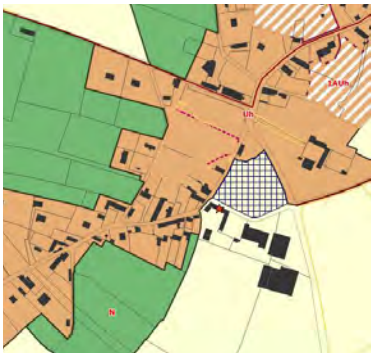
Espaces paysagers à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Cône de vue sur le paysage et le patrimoine bâti (presbytère) à préserver *(emprise à titre indicatif)*

La commune étant identifiée comme une commune rurale secondaire, l'urbanisation de cette zone est conditionnée aux modalités indiquées dans l'OAP thématique 3.1.2 « Echéancier d'urbanisation des zones 1AU »

La desserte de la zone s'organisera depuis la RD208 et la rue de la Longue Fosse. Un bouclage routier en sens unique devra être assuré afin d'éviter la création de voie en impasse. La voirie principale sera complétée d'un cheminement doux.
Une zone de stationnement sera mise en place au centre du site.
Une haie bocagère pourra être créée en bordure ouest du site afin de limiter les covisibilités avec les habitations voisines. Les haies bocagères existantes en bordure du site seront préservées.
Les constructions seront organisées de manière à conserver le cône de vue vers le paysage.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,6 ha

ZONAGE : Uh

OCCUPATION DU SITE : prairie

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Le terrain est situé à proximité de la salle des fêtes et de son parking. Le terrain est entouré de haies. Le site est situé en dent creuse, au sein du tissu bâti.

ENJEUX : Densifier le tissu urbain existant. Assurer une insertion paysagère et urbaine de l'opération.

ASSAINISSEMENT : Individuel

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'habitat
Densité moyenne : 10 logements / ha minimum
(emprise à titre indicatif)

Zone d'habitat
Densité moyenne : Supérieure à 10 logements / ha
(emprise à titre indicatif)

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès-véhicules principal *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
La voie de desserte interne au quartier aura une emprise « mesurée »

Connexion pour modes doux *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Parking *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Aménagement et sécurisation du carrefour *(emprise à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à conserver

Espaces paysagers et/ou de rencontre à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

La commune étant identifiée comme une commune rurale secondaire, l'urbanisation de cette zone est conditionnée aux modalités indiquées dans l'OAP thématique 3.1.2 « Echéancier d'urbanisation des zones 1AU »

L'accès au site s'effectuera depuis deux entrées au niveau du parking au nord. Un espace de stationnement mutualisé sera prévus au centre de l'opération.
L'aménagement du site s'attachera à préserver les haies bocagères existantes en bordure du site afin de favoriser une intégration paysagère qualitative de l'opération.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX

Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,3 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : Patûre

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Le site d'étude s'inscrit en comblement du tissu urbain. Il se situe au sein d'une zone d'habitat pavillonnaire. Il est bordé au sud et à l'ouest par une haie.

ENJEUX : L'objectif principal est de recentrer l'urbanisation sur le centre-bourg en comblant les les espaces interstitiels.

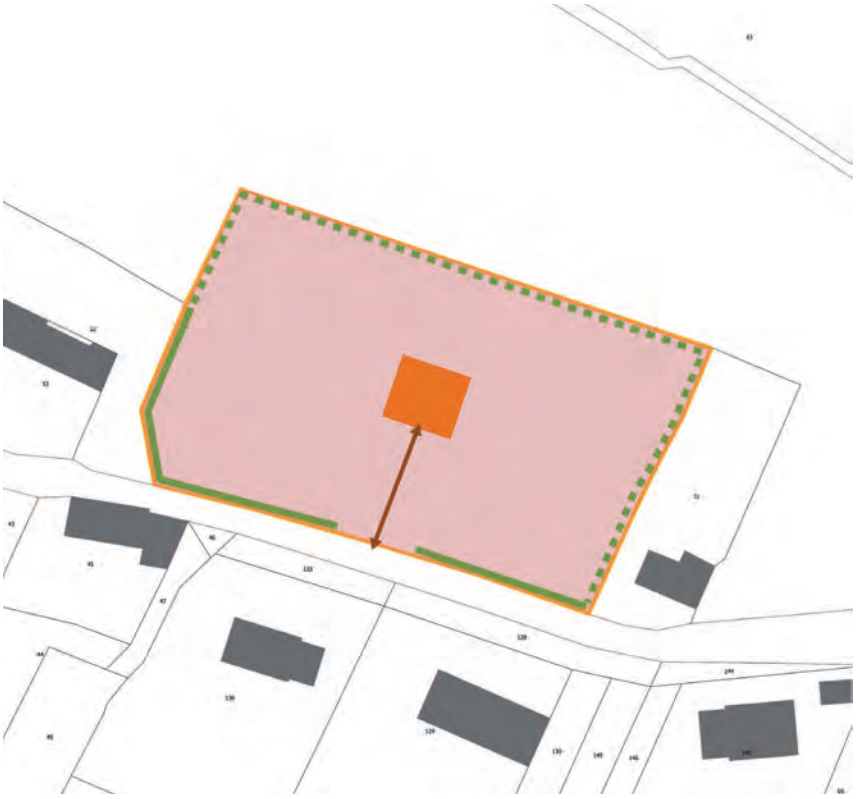
ASSAINISSEMENT : Individuel

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'habitat
Densité moyenne : 10 logements / ha minimum
(emprise à titre indicatif)



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicules principal en double sens *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
La voie de desserte interne au quartier aura une emprise « mesurée »

Parking *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

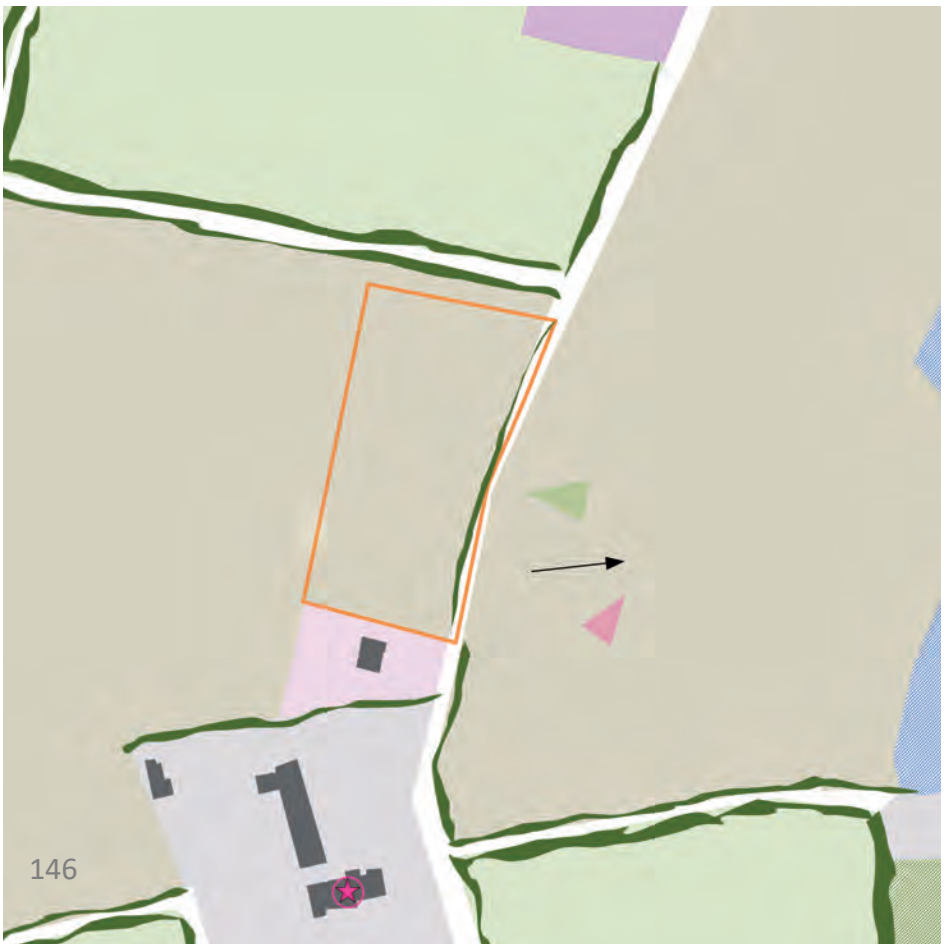
PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à préserver/ régénérer

Haie bocagère à créer

La desserte du site au sud s'organisera depuis un accès unique et mutualisé sur la rue aux Prêtres.
Un espace de stationnement mutualisé sera prévu au centre de l'opération.
L'aménagement du site conservera les haies bocagères existantes en bordure du site et intègrera de nouvelles haies bocagères d'essences régionales variées afin de limiter les covisibilités avec les constructions voisines et de favoriser l'intégration paysagères des nouvelles habitations.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,6 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : Champ cultivé

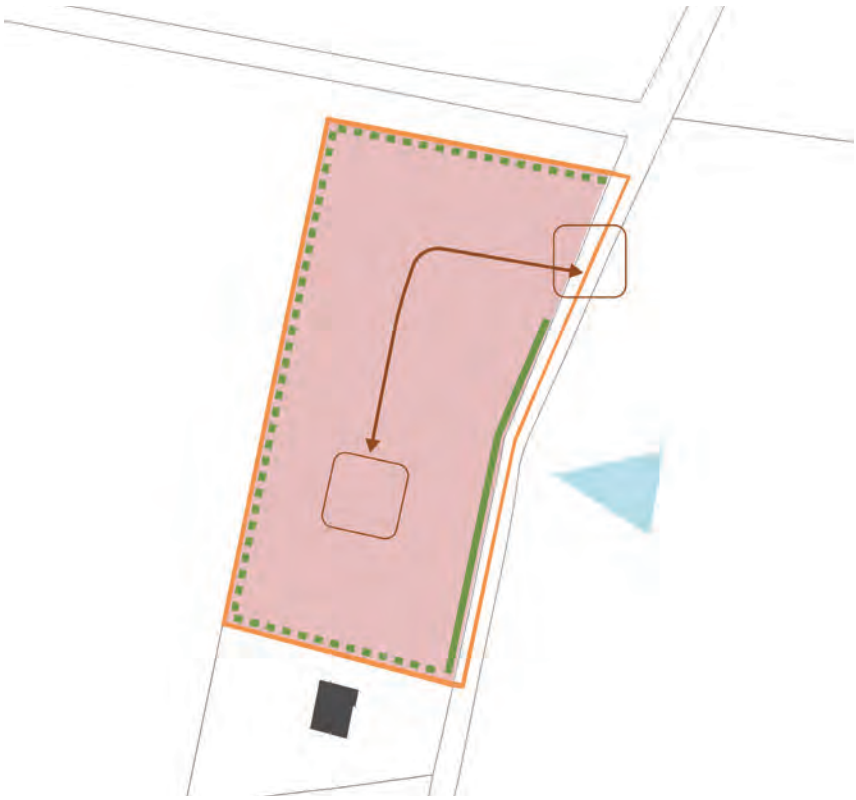
CONSTATS & PARTICULARITÉS : Le secteur est situé au nord de l'église et du cimetière, en entrée de bourg.
Le site est traversé par une canalisation.

ENJEUX : Préserver la haie longeant la route D145.

ASSAINISSEMENT : Individuel

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables



MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'habitat
Densité moyenne : 10 logements / ha minimum
(emprise à titre indicatif)

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

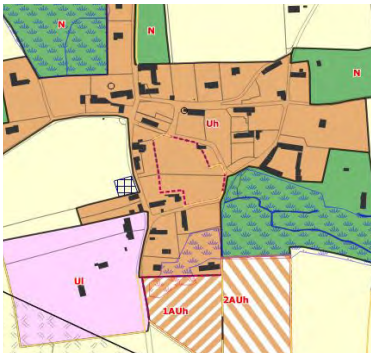
- Accès véhicules principal en double sens *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Connexion pour modes doux *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Aménagement et sécurisation du carrefour *(emprise à titre indicatif)*
- Parking *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Haie bocagère à préserver/ régénérer
- Haie bocagère à créer
- Espace paysager et/ou de rencontre à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Cône de vue sur le paysage à préserver *(emprise à titre indicatif)*
- Tableau sur l'église préservé et traitement qualitatif des limites de ce cône de vue

L'aménagement du site conservera les haies bocagères existantes en bordure du site et intègrera de nouvelles haies bocagères d'essences régionales variées afin de limiter les covisibilités avec les constructions voisines et de favoriser l'intégration paysagère des nouvelles habitations.
Les constructions seront organisées de manière à conserver le cône de vue vers le paysage.
L'aménagement du site devra prendre en compte la canalisation qui traverse le site.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,5 ha

ZONAGE : Uh

OCCUPATION DU SITE : Jardins

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Le site bénéficie d'une localisation en coeur de bourg, à proximité des équipements de la commune. Ses accès sont situés à proximité de carrefours et d'un virage avec peu de visibilité.
Le site dispose de covisibilité avec les maisons voisines.
Il présente divers éléments qualitatifs de bordure du site tels que des haies et murs en pierre.

ENJEUX : S'intégrer dans le contexte urbain de la commune. Créer une zone d'habitat dans un espace paysager de qualité, tout en conservant l'ambiance paysagère, le patrimoine bâti et la végétation existante.

ASSAINISSEMENT : Individuel

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'habitat
Densité moyenne : 10 logements / ha minimum
(emprise à titre indicatif)

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

- Accès véhicules principal à sens unique *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Connexion pour modes doux *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Aménagement et sécurisation du carrefour *(emprise à titre indicatif)*
- Parking *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

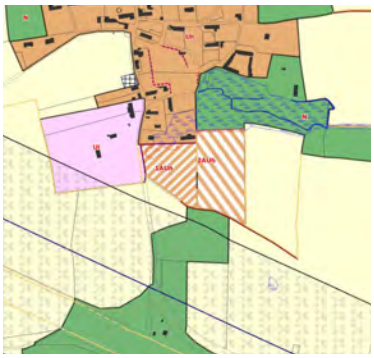
PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Haie bocagère à préserver/ régénérer
- Espaces paysagers à créer pour la gestion des eaux pluviales *(emprise à titre indicatif)*
- Muret en pierre ayant un intérêt patrimonial et esthétique, à préserver

La commune étant identifiée comme une commune rurale secondaire, l'urbanisation de cette zone est conditionnée aux modalités indiquées dans l'OAP thématique 3.1.2 « Echéancier d'urbanisation des zones 1AU »

Considéré actuellement comme un espace de jardin enclavé dans le tissu urbain, ce site ouvert à l'urbanisation devra bénéficier d'une opération qualitative afin de ne pas le dénaturer et de conserver des espaces de respiration au sein du bâti. Un espace paysager contribuant à la gestion des eaux pluviales sera créé au sud du site. Les haies et murs dessinant le contour de la zone seront également à conserver.
L'a desserte du site s'effectuera grâce à une voirie traversante à sens unique, avec un accès en entrée au nord du site, et une sortie à l'est. Des liaisons douces traverseront le site.
Un espace de stationnement mutualisé sera prévu au centre de l'opération.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.
La prise en charge financière de tout ouvrage de réseau (y compris la réalisation de transformateurs ou de coffrets) sera assurée par l'opérateur.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 2,1 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : Friche, délaissé, pâture

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Le site bénéficie d'une localisation à proximité du centre-bourg et d'une zone de loisirs (camping), avec un accès proche d'un virage avec peu de visibilité.
Il dispose d'un point de vue intéressant sur la campagne environnante. Des haies situées en frange seront à conserver.

ENJEUX : Conserver les éléments naturels existants. Créer une zone d'habitat dans un espace paysager de qualité. Créer un lien avec l'environnement alentour.

ASSAINISSEMENT : Individuel

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'habitat
Densité moyenne : 10 logements / ha minimum
(emprise à titre indicatif)

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicules principal en double-sens *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
Les voies de desserte interne au quartier auront une emprise « mesurée »

Connexion pour modes doux *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Aménagement et sécurisation du carrefour *(emprise à titre indicatif)*

Parking *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à préserver/ régénérer

Espace de rencontre à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Cône de vue sur le paysage à préserver *(emprise à titre indicatif)*

La commune étant identifiée comme une commune rurale secondaire, l'urbanisation de cette zone est conditionnée aux modalités indiquées dans l'OAP thématique 3.1.2 « Echéancier d'urbanisation des zones 1AU »

Aujourd'hui en friche, ce site possède un caractère intéressant de part la présence d'une végétation importante avec des haies bocagères existantes et une pente donnant un point de vue sur la campagne environnante. Ces éléments devront être conservés et un traitement qualitatif des limites du cône de vue devra être apporté.
L'accès unique se fera via l'accès ouest du site et donnera sur plusieurs zones de stationnement. Cet accès unique devra bénéficier d'aménagements permettant d'assurer sa sécurité.
Le chemin piétonnier existant au sud devra être conservé et sera re-exploité pour favoriser les déplacements doux et l'accès au site.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.
La prise en charge financière de tout ouvrage de réseau (y compris la réalisation de transformateurs ou de coffrets) sera assurée par l'opérateur.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX

Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1,6 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : Prairies

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Prairies séparées par une belle petite route, ancien chemin creux de 3.50m d'emprise. Cette petite route est connectée à la RD96 en un point très peu sécurisé (manque de visibilité, vitesse, en côte...).
Le carrefour offre de belles vues sur le paysage.
Depuis la petite route, on observe de beaux arbres qui font porte au niveau de limite de parcelles.
Covisibilité avec la ferme de l'Etre Gilles.

ENJEUX : La desserte et la sécurisation du site.

ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
10 logements/ha

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicules *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Accès direct sur la voie possible (emplacement à titre indicatif)

Carrefour à sécuriser et d'aménagement qualitatif *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Portion de voie à agrandir, si besoin, avec aménagement qualitatif (emprise et emplacement à titre indicatif)

Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Arbre de haut jet à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

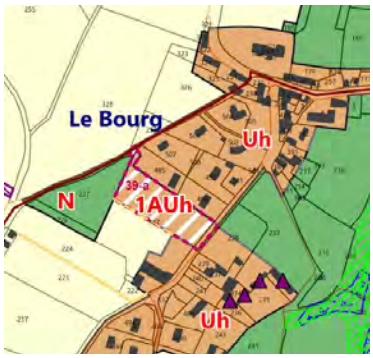
Haie bocagère à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Espace vert de transition qualitatif de type bosquet *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

La zone sera desservie par la RD96 avec un aménagement de sécurisation soumis à l'accord du Conseil Départemental.
La voie de desserte (chemin de l'Etre Gilles) sera élargie ou pourra présenter des poches de croisement.
Les abords de la RD96 seront traités en espace planté faisant filtre avec la RD96. Ces espaces pourront accueillir la gestion des eaux pluviales.
Un accès individuel pourra être créé pour desservir la partie Sud de la parcelle 341.
Les haies présentes sur le site seront conservées/ régénérées ou reportées.
Des haies bocagères seront plantées pour séparer la zone des espaces agricoles. Les haies situées au Nord du site comporteront des arbres de haut-jet.
Les quelques arbres faisant porte sur la petite voie seront conservés.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

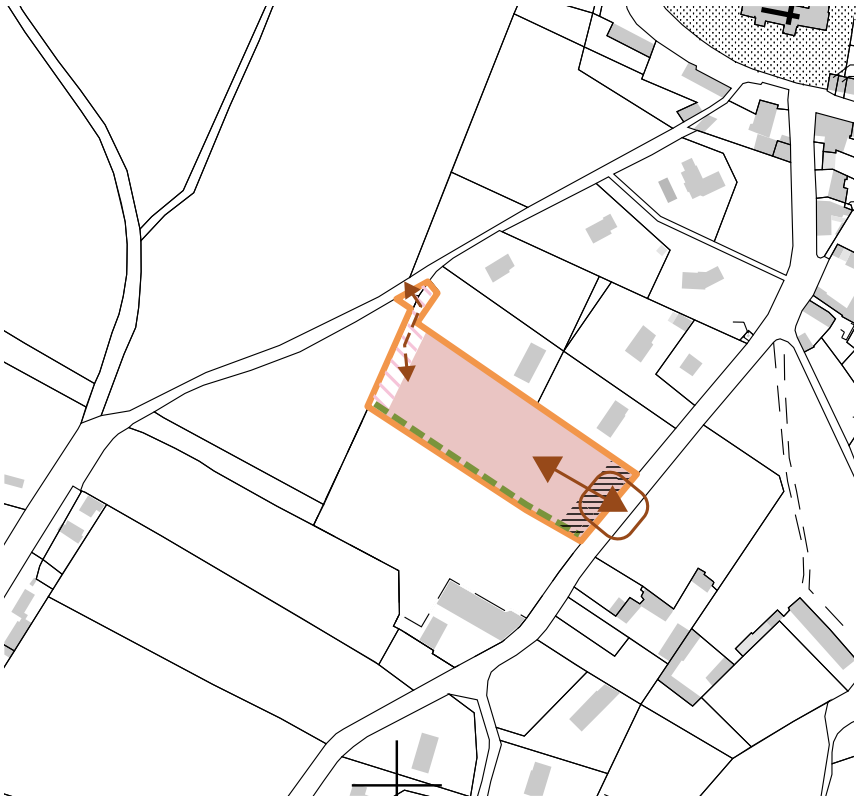
SUPERFICIE : 0,55 ha
ZONAGE : 1AUh
OCCUPATION DU SITE : Prairies
CONSTATS & PARTICULARITÉS : Prairies cernées de haies bocagères et bosquet, enclavées et discrètes depuis les voies de circulations qui les cernent (rue de la Gare et RD73).
La rue de la Gare, aujourd'hui peu empruntée par les véhicules, du fait de la règlementation et du peu de riverains, présente un étranglement en carrefour du coeur de bourg (4m de mur à mur).
Cette rue est aussi un chemin de promenade répertorié qui propose un terrain de pétanque en sa séquence Sud. Une aire de jeux est projetée quant à elle, à proximité de l'église.
Cette rue, à la végétalisation intéressante, notamment avec un bosquet en limite de site, présente une belle vue sur le clocher et le bocage alentour. On y côtoie également un oppidum.
ENJEUX : LA préservation de l'esprit champêtre de la rue de la Gare. La sécurisation des accès. La connexion douce aux équipements.
ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
10 logements/ha



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Accès véhicule à sens unique *(sens à déterminer, emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

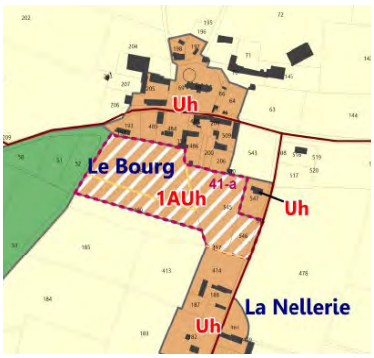
PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

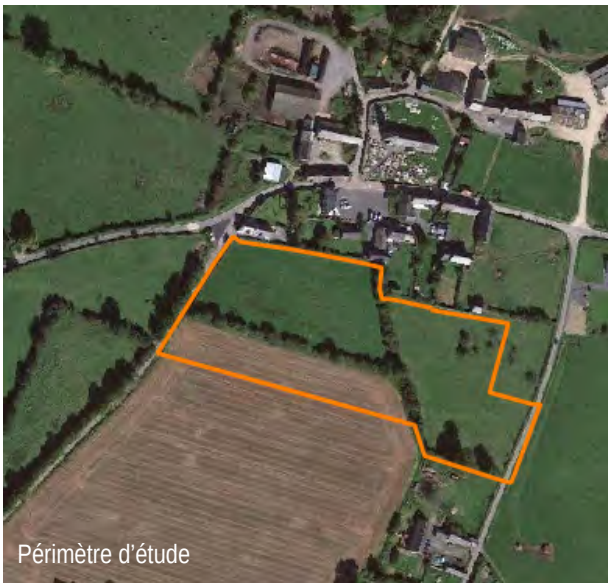
Frange qualitative où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Zone non constructible (5 m de large) *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

La principal se fera via la RD73, route de Balleroy.
Une connexion piétonne du quartier à la rue de la Gare sera aménagée au Nord-Ouest de ce même bosquet.
Afin de préserver le bosquet une zone non aedificandi (non constructible) se dessine sur 5m de large.
Au niveau de l'accès principal sur la RD73, les abords de la voie seront traités qualitativement.
Pour une transition entre l'espace agricole et le futur quartier, une haie bocagère sera créée en limite Sud du site.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX





Caractéristiques du site

SUPERFICIE :2,1 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : Prairie et cultures

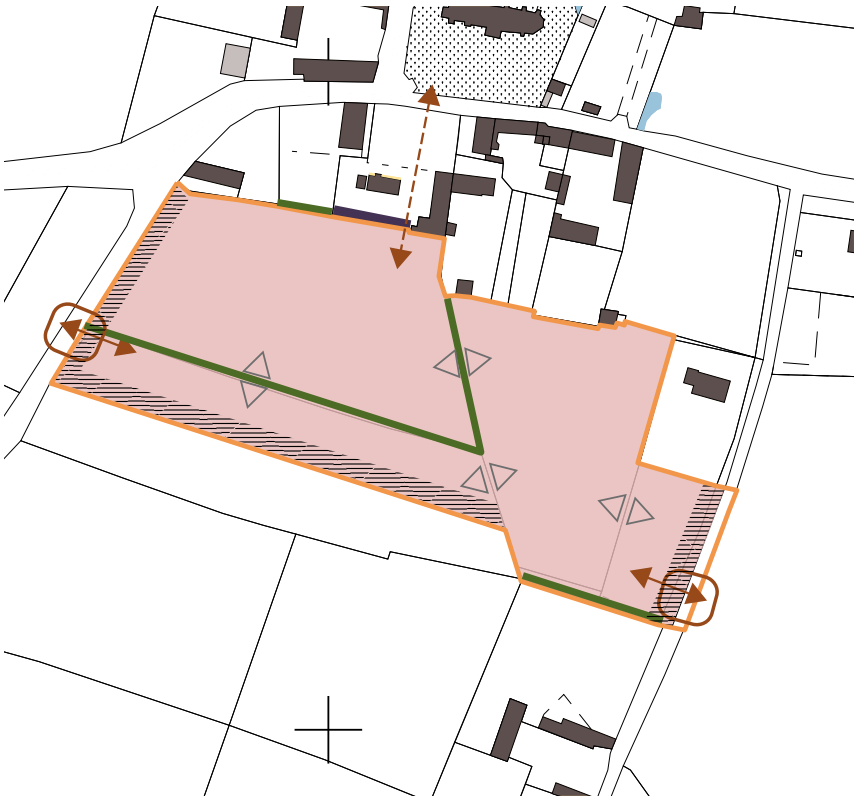
CONSTATS & PARTICULARITÉS : Parcelles situées à l'arrière du petit bourg à l'urbanisation ancienne qualitative.
La zone jouxte la mairie au Sud avec un mur de pierre pour séparation.
Depuis la route du Mesnil, avec un grand champ de culture en premier plan, le site s'offre entièrement aux regards.
De belles vues sur le grand paysage depuis l'est de la zone.
Vue sur la frange Est du site depuis Planquery.

ENJEUX : L'image du futur quartier depuis la rue du Mesnil et depuis le lointain à l'Est. La continuité urbaine avec le bourg.

ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables



MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
10 logements/ha

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à préserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Frange qualitative *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Cette OAP est soumise à un phasage précisé dans l'OAP thématique « Echéancier d'urbanisation des zones AU »

La frange Sud et la frange Est, à la covisibilité directe en entrée de bourg et depuis le lointain seront traitées qualitativement. Pour cela, il y aura un jeu entre le végétal (diversité des formes végétales, de la haie à l'arbre isolé) et le bâti (de par son implantation, son orientation ou sa volumétrie). Le parti pris, ne sera pas le même le long de la rue du Mesnil. Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

Image de référence: Frange qualitative dessinée par le végétal et le bâti

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX

Caractéristiques du site

SUPERFICIE: 0,7 ha

ZONAGE: Zone Ub

OCCUPATION DU SITE: Herbages / jardins privés

CONSTATS: En arrière de la très fréquentée RD 5, imbroglio de parcelles plus ou moins entretenues. Environnement très arboré, très fermé et très peu visible.
Bâti ancien et récent le long de l'impasse privée Jardin Mathieu, seule voie permettant l'accès du site.
Une entrée existe le long de la RD5 agrémentée d'un portail.
Un fossé longe les parcelles le long de la RD5
Entrée principale du site à 90 m du croisement entre la RD5 et l'impasse. Zone 30 débutant en sortie de site.

ENJEUX: La sécurisation de l'accès. L'image du projet le long de la RD5.

ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
10 logts/ ha

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

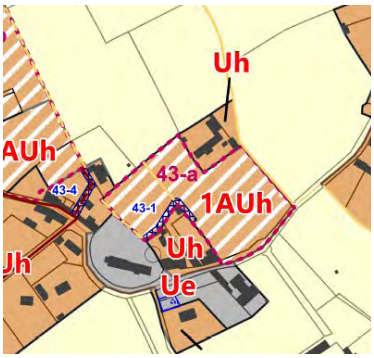
Haie bocagère à préserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

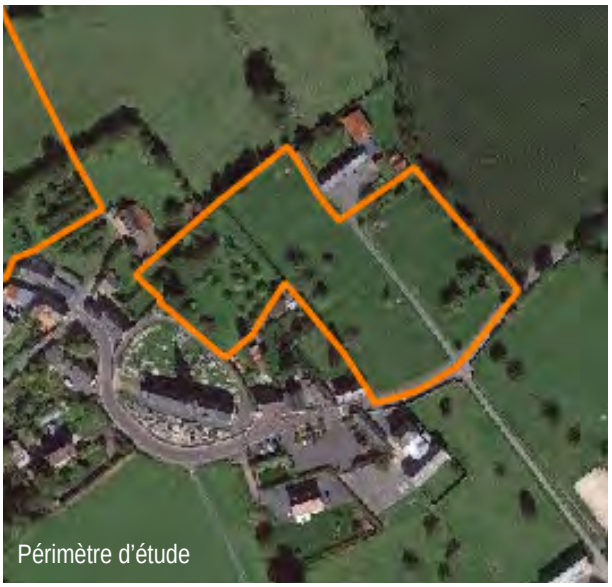
Frange qualitative où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

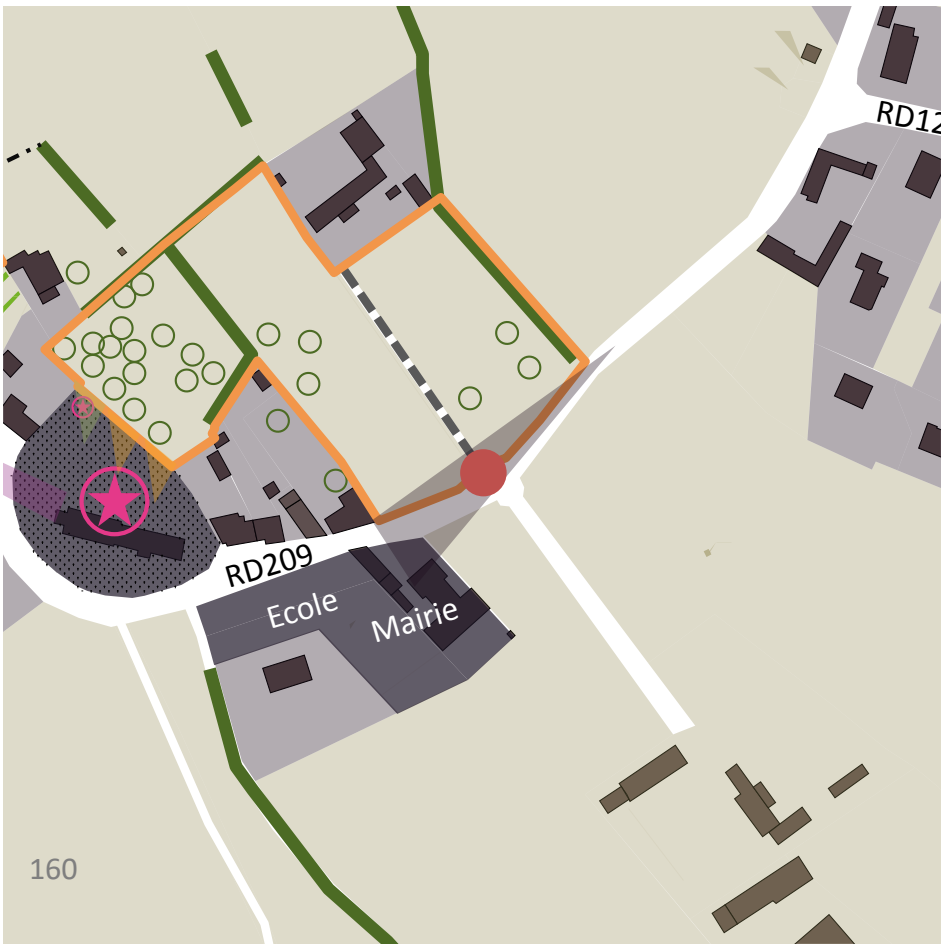
Quelques arbres à planter au sein de l'opération. Possibilité de transplanter les arbres du jeune verger existant *(nombre, et emplacement à titre indicatif)*

L'urbanisation du site sera conditionnée à un aménagement sécurisé de l'accès unique via la RD5. Cet aménagement sera conditionné à l'avis favorable du Conseil Départemental. Il s'inscrira dans la continuité de l'aménagement qualitatif de la RD5.
Le quartier comprendra un petit espace de rencontre dont l'emplacement sera judicieusement choisi au regard des circulations douces internes du site et alentours.
Une liaison douce reliera le quartier aux trottoirs existants via l'impasse Jardin Mathieu. Seuls les riverains de l'impasse (maison existante) pourront emprunter ce chemin avec leurs véhicules.
La frange sur rue assurera une qualité paysagère et urbaine.
La séquence de la RD5 longeant le site sera aménagée (sécurité et qualités urbaine et paysagère).
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX




Périmètre d'étude



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1.1 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : Prairie et chemin d'accès à une habitation

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Prairies qui relient l'entrée Est du bourg à l'arrière du cimetière dans un joli petit bourg ancien.
L'entrée du bourg, à laquelle participe ces prairies est qualitative. Le cimetière offre également une covisibilité avec le site.
Le chemin qui traverse une des prairies offre une visibilité limitée sur la RD209.
Du bourg on embrasse le lointain.

ENJEUX : La covisilbilité avec le cimetière. L'image d'entrée de bourg. La sécurité de l'accès avec la RD209. La desserte des jardins des parcelles en front de rue situées en limite du site.

ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
10 logements/ ha

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

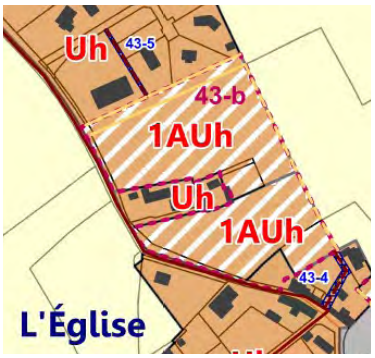
- Accès véhicule *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*
- Accès individuel sur voie à créer (emplacement à titre indicatif)
- Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir *(tracé et emplacement à titre indicatif)*

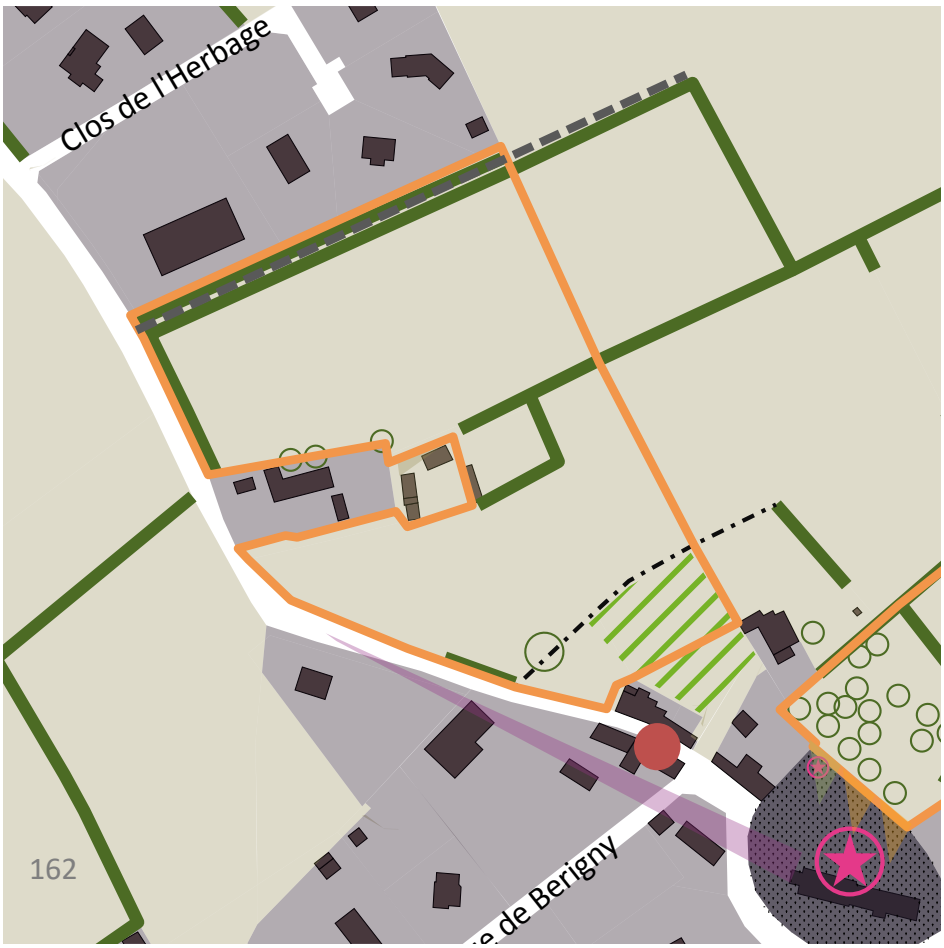
PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Haie bocagère à préserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Frange qualitative où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace-rue *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Tableau urbain préservé et traitement qualitatif des limites de ce cône de vue *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

L'accès se fera via le chemin existant reliant la RD209. Des accès-véhicules seront aménagés pour desservir les jardins des parcelles construites en front de rue.
L'image offerte par le futur quartier sera traitée qualitativement que ce soit depuis la RD209 (implantation des constructions, volumétrie, traitement des façades, végétalisation généreuse...).
L'accès à la RD209 sera sécurisé. L'éventuel aménagement routier en ce point sera traité qualitativement et accompagné d'une liaison douce reliant l'école.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX





Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1,9 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : Prairie,chemin d'accès à des granges, bout de verger

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Prairies situées en limite de la RD209 et insérées entre le bourg ancien et un lotissement récent: le Clos de l'Herbage.
Au nord, le site est limité par un chemin planté de part et d'autre de belles haies bocagères (emprise du chemin inférieure à 5m).
Au Sud, un beau verger fait la connexion avec le bourg ancien.
La voie qui longe la parcelle (RD209) présente tantôt une surlargeur, tantôt une étroitesse entre deux murs.
Vue sur le clocher

ENJEUX : Les connexions douces au bourg (et à l'école). La sécurisation des accès. La qualité d'image en entrée de bourg.

ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
10 logements/ ha

2 Sous-site

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Accès des véhicules agricoles pour entretenir le reste de la parcelle non urbanisée (emplacement à titre indictatif)

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Parking de quelques places pour les riverains (emprise et emplacement à titre indicatif)

Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir *(tracé et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

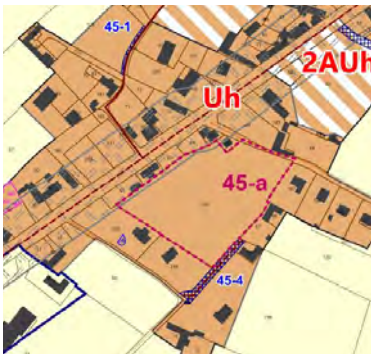
Haie bocagère à préserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Frange qualitative où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace-rue *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Zone non constructible de 5 m de large pour préserver la haie *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

La zone supportera un ou plusieurs accès (avec plusieurs emplacements possibles). Les sous-sites 1 (correspondant au Nord de la parcelle cadastrée 107) et 2 auront des accès véhicules séparés.
Une liaison douce reliera le lotissement du Clos de l'Herbage au bourg, traversera le coeur du quartier jusqu'au verger existant (en partie conservé) qui reliera le quartier au bourg.
Le verger sera aménagé (même sommairement) en espace de rencontre. Les arbres fruitiers seront conservés, voire régénérés/ remplacés avec des plants de fruitiers à couteau.
Les abords de la RD209 seront traités qualitativement, tant sur espace public que sur espace privé, y compris avec le bâti.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE: 1,1 ha

ZONAGE: Zone Uh

OCCUPATION DU SITE: Culture

CONSTATS: En arrière de la RD572, parcelle cultivée entourée de bâti composé d'une construction ancienne (corps de ferme) et récente (maisons individuelles), accessible depuis la RD 178 et la RD 572.
Environnement très ouvert. Les limites avec l'existant ne sont pas traitées, les co-visibilités sont nombreuses .
Secteur longé par un fossé, puis un chemin qui relie la zone au SO et un très beau chemin bocager.
Entrée principale du site à 70m du croisement RD572 / RD178, avec un souci de visibilité à droite, en sortant du site.

ENJEUX: La sécurisation de l'accès. L'image du site depuis la RD178, route de Juaye Mondaye. La connexion douce aux alentours.

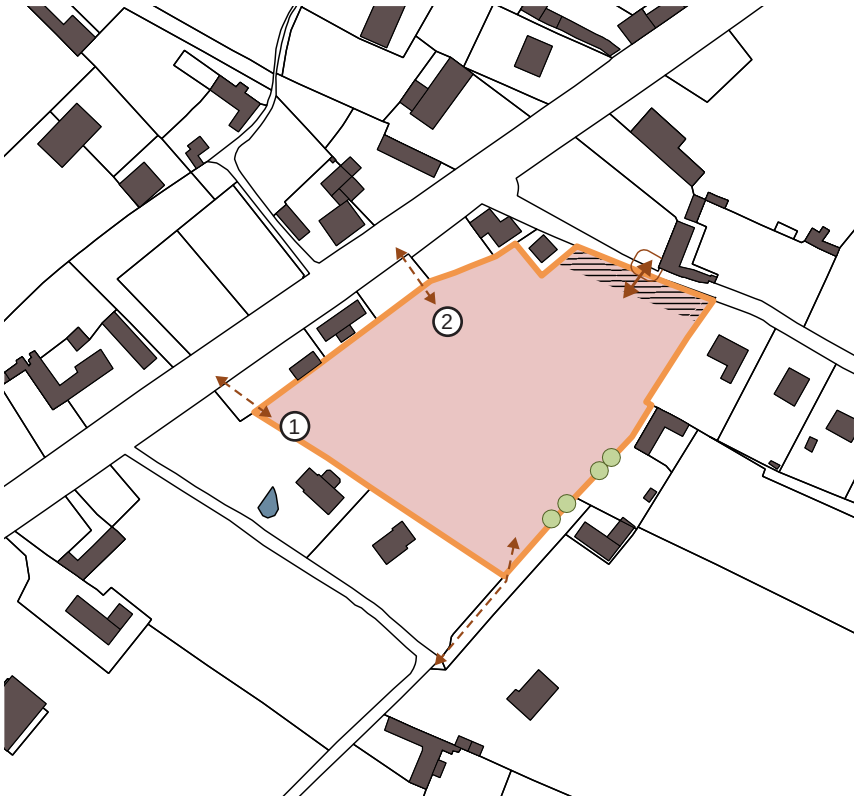
ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
10 logts/ ha



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

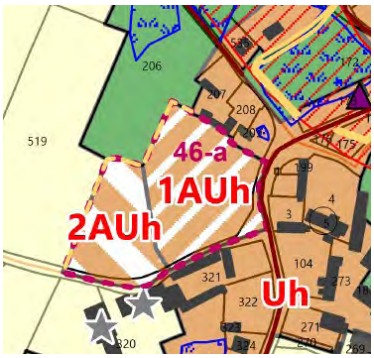
PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Frange qualitative en limite de voie. Parti végétal et/ou architectural *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

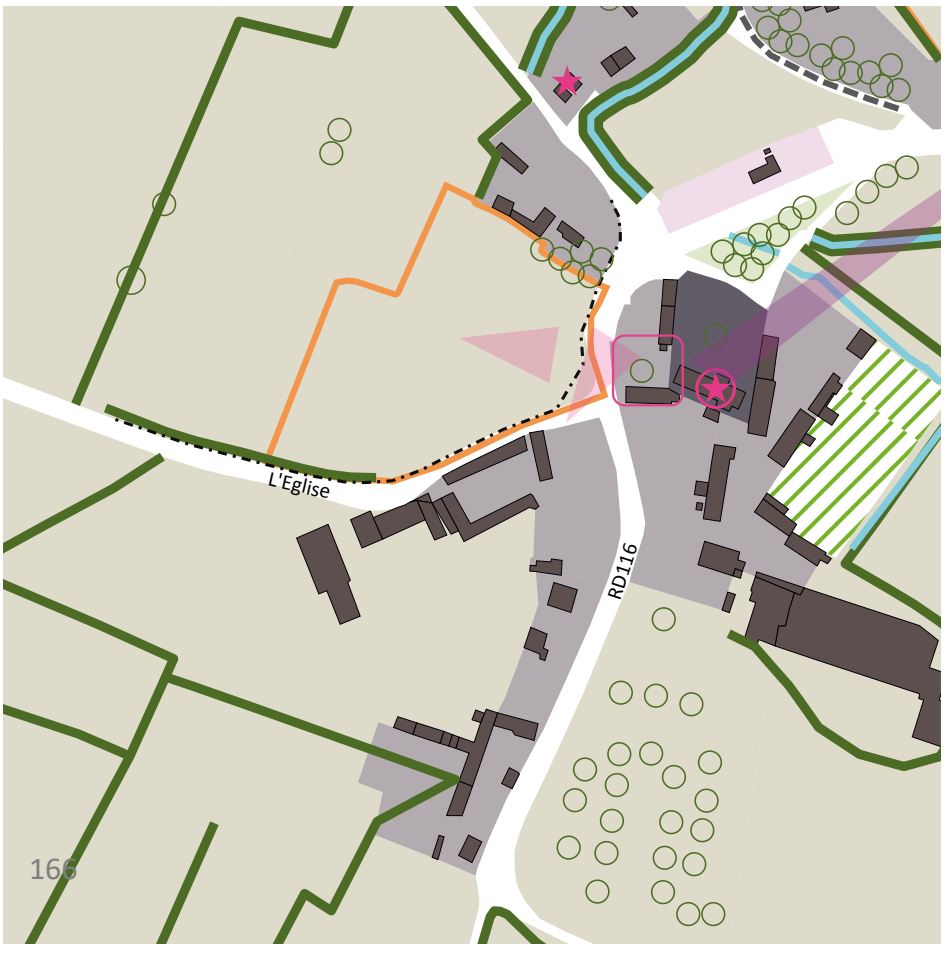
Arbre à conserver *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Le projet d'aménagement de sécurisation du carrefour et des ses abords sur la RD178 sera soumis à l'accord du Conseil Départemental.
Une liaison douce permettra de rejoindre la rue des Bruyères au Sud. Une liaison douce (1) sera aménagée vers la RD572 et un accès piéton (2) pourra également être prévu plus au Nord.
Le quartier comprendra un petit espace de rencontre dont l'emplacement sera judicieusement choisi au regard des circulations douces internes du site et alentours. L'aménagement du site sera conditionné à au développement de l'assainissement collectif.
L'urbanisation du secteur est conditionnée à la réalisation de l'assainissement collectif

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Périmètre d'étude



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,8 ha et 0,5 ha

ZONAGE : 1AUh et 2AUh

OCCUPATION DU SITE : Partie d'une prairie

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Parcelle en surplomb du coeur de bourg (fort talus de 2 à 3m). La zone est circonscrite par la RD116 (qui traverse le bourg) et la route communale desservant les hameaux de Bucamus, de Bergerie et du Hutrel. Le site fait face à un très bel ensemble bâti (placette de l'église et son arbre).

ENJEUX : La sécurisation de l'accès au site. L'image de la rue du bourg.

ASSAINISSEMENT : Non collectif

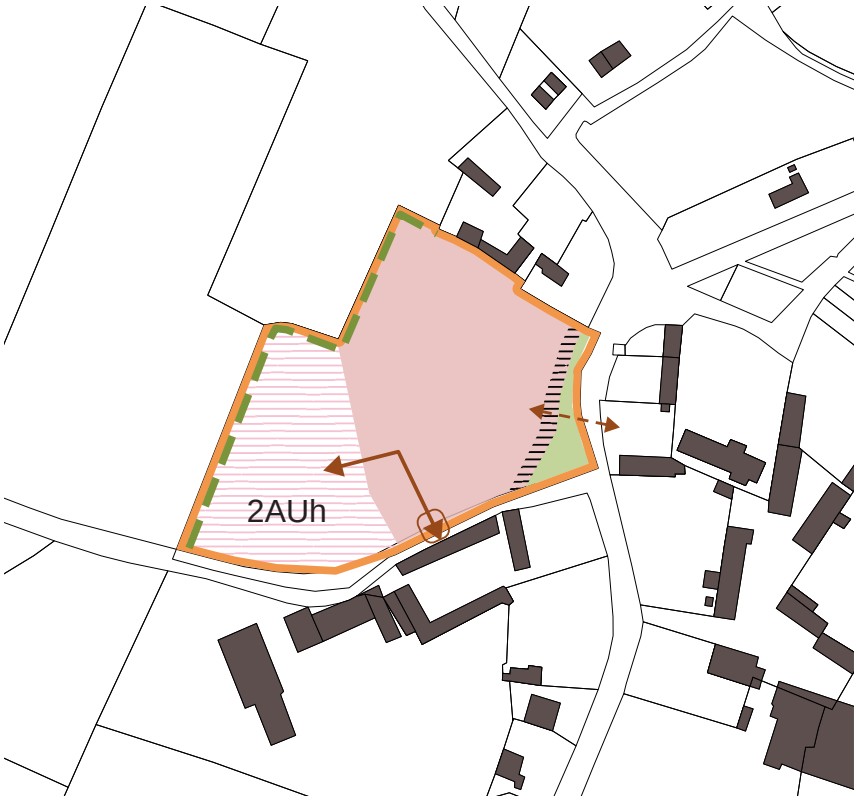
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
10 logements/ ha

Zone 2AUh inconstructible en l'état



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule principal *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

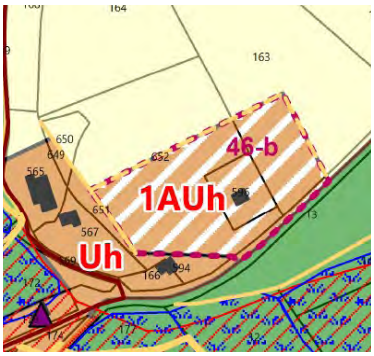
Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

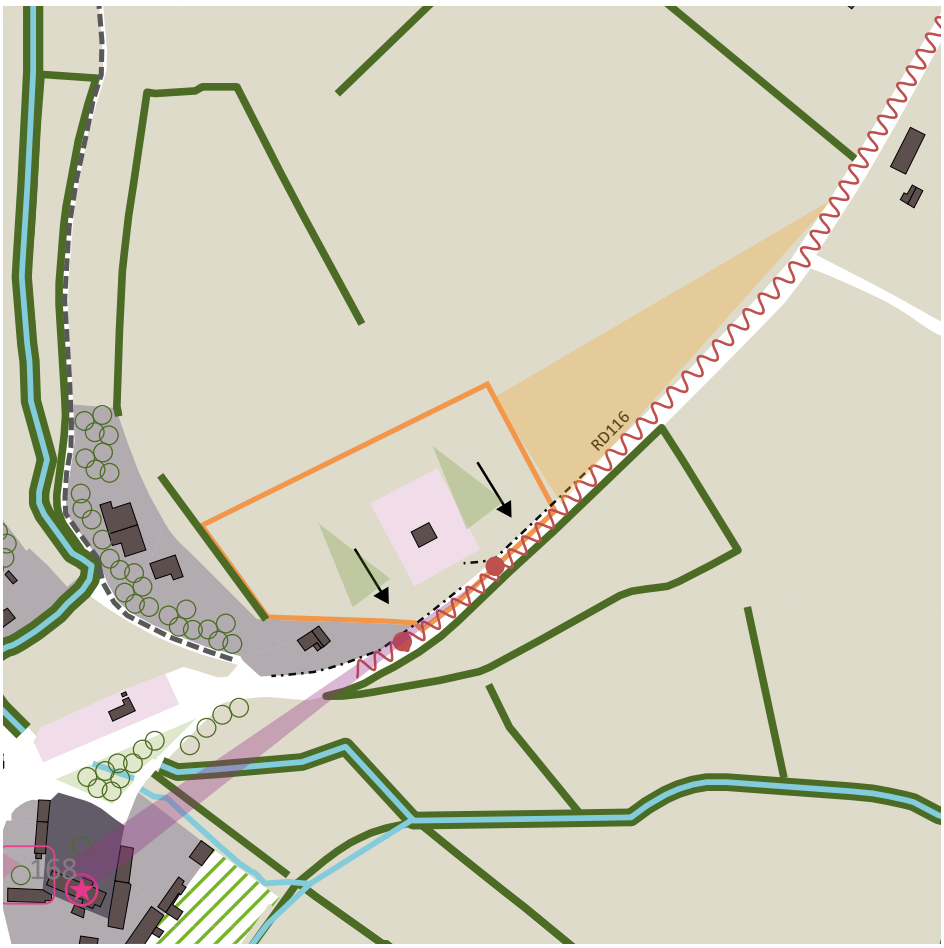
Espace vert de transition qualitatif *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Frange qualitative où bâtiments, frontages et végétation participent au décorum et à la qualité de l'espace-rue *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Les franges avec la RD116 seront traitées qualitativement (qualité urbaine, architecturale ou paysagère).
Le quartier sera à minima connecté à la rue du bourg par une liaison douce qui fera face la jolie place de l'église. D'autres principes d'aménagement seront mis en place pour renforcer la relation entre les deux entités.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX





Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1,4 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : Culture et prairie en friche

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Parcelles qui encadrent un pavillon accessible via une rampe abrupte. La visibilité depuis cet accès (de 3m d'emprise) n'est pas bonne en sortie, à droite, du fait du virage.
La partie cultivée de la zone surplombe la route de plus de 3m. La partie en friche est moins élevée par rapport à la route avec 1.5m de talus.
En absence de haie les limites du site s'offre pleinement au regard depuis l'entrée de bourg sur la RD116.
Le site offre de belles vue sur la vallée et sur les arrières.

ENJEUX : La sécurisation de l'accès. L'image en entrée de bourg. La desserte du champ cultivé et de la maison existante.

ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

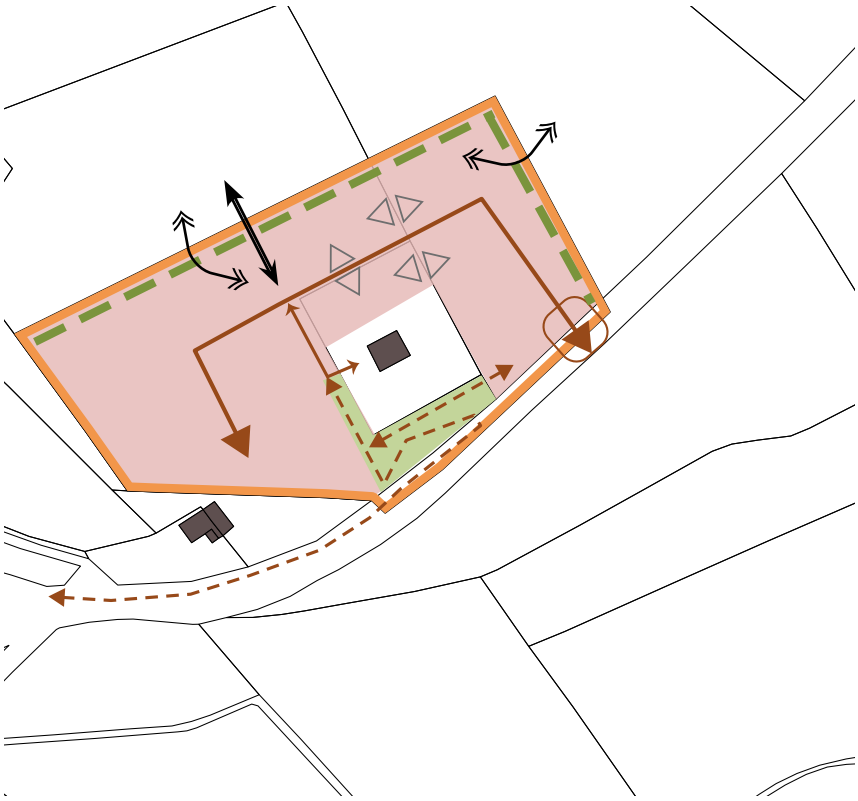
Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
10 logements/ ha

PROGRAMMATION

L'urbanisation du site 46-b ne pourra se faire que lorsque le site 46-a aura été urbanisé à hauteur de 2/3 de sa surface



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Accès à la maison existante raccordé à la voirie créée

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Accès des véhicules agricoles pour entretenir le reste de la parcelle non urbanisée + urbanisation future à prévoir (emplacement à titre indictatif)

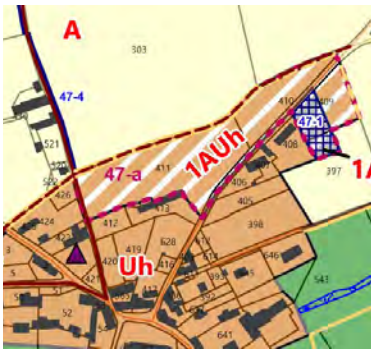
Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir *(tracé et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Il y aura un accès véhicule unique au site. Se raccordera à celui-c la maison existante.
La rampe d'accès existante sera utilisée comme liaison raccordée au bourg. Cet accès pourra être urilisé par les véhicules agricoles pour l'accès au champ situé au Nord du site.
Des haies bocagères seront plantées en limite Nord (transition avec l'espace agricole) et en limite Est du site (intégration du quartier en entrée de bourg).
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1,5 ha et 0,2 ha

ZONAGE : 1AUh et 1AUe

OCCUPATION DU SITE : Prairie à pommiers et pâture

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Site séparé par la RD181a, en entrée de bourg. La parcelle située à l'Ouest de la voie est bordée par un petit muret de soutènement pour grande recouvert de végétation surmonté d'une belle haie taillée d'essences bocagères.
Au Nord, cette même parcelle est longée par un chemin, le chemin de Sallen à la Halbrennière. Ce chemin est connecté au chemin de la Roque et par-là même au bourg.
La RD 181a et le chemin de la Roque offrent une belle vue sur le clocher.
La partie située à l'Est de la voie fait partie d'une grande prairie ouverte.

ENJEUX : L'image en entrée de bourg. La connexion du site aux chemins et au bourg.

ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
10 logements/ ha

Zone à vocation d'équipement
(agrandissement du parking de la salle des fêtes et du logement communal)

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule à double sens *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Accès direct sur la voie possible pour 2 lots. Accès mutualisés (emplacement et nombre à titre indicatif)

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à préserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Frange qualitative où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace-rue *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

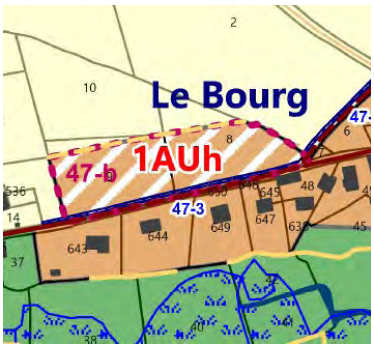
Zone non constructible sur une bande de 5m pour préserver la haie *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

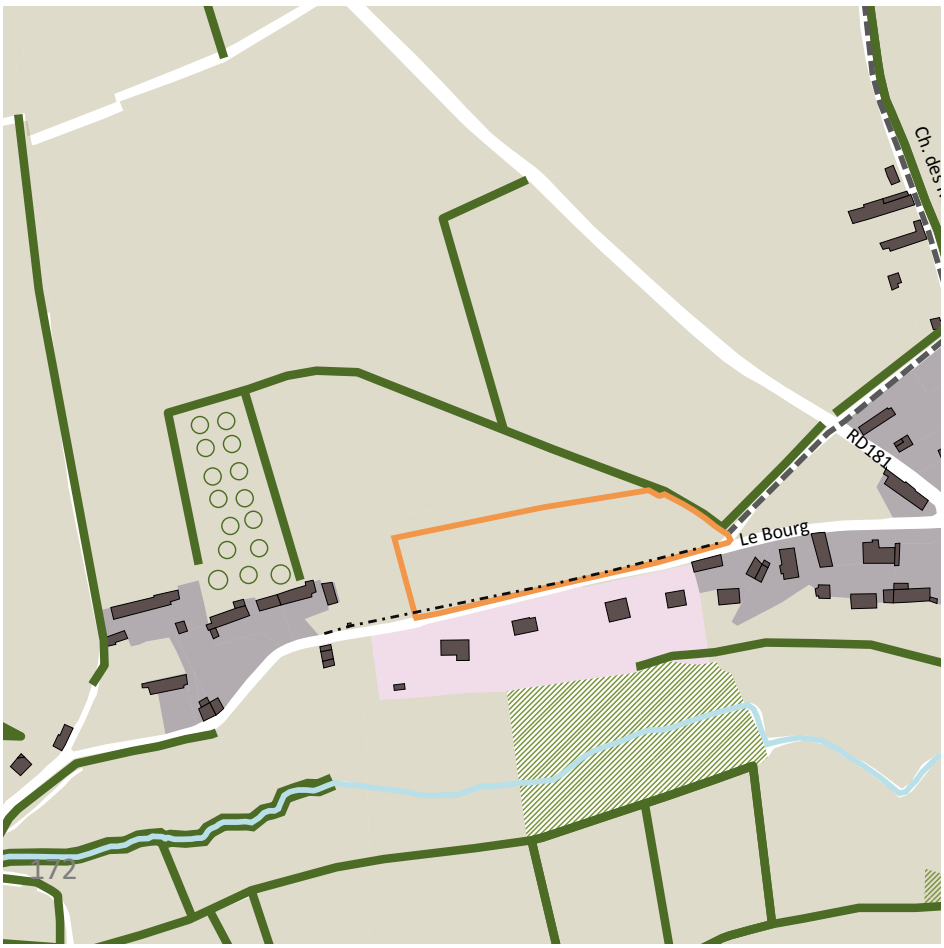
Tableau sur le patrimoine préservé et traitement qualitatif des limites de ce cône de vue *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

La commune étant identifiée comme une commune rurale secondaire, l'urbanisation de cette zone est conditionnée aux modalités indiquées dans l'OAP thématique 3.1.2 « Echéancier d'urbanisation des zones 1AU »

Les franges avec la RD181a seront traitées qualitativement. La haie présente au Nord de la voie sera préservée/ régénérée pour cela.
Quelques arbres fruitiers pourront être gardés dans le nouveau quartier ou bien des arbres fruitiers seront replantés.
Une haie arborée sera plantée en limite Est de la zone , au Sud de la voie.
La haie bocagère en limite du quartier et du chemin de Sallen à la Halbrennière sera conservée/ régénérée et complétée à l'Est. Elle sera bordée d'une zone non constructible de 5m pour assurer sa préservation et son entretien.
L'aménageur sera vigilant quant à la gestion des eaux de ruissellement venant du Nord.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX





Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,8 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : Champ cultivé

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Champ situé en entrée de bourg et longée par la voie communale n°1 carcatérisée par la présence d'une urbanisation récente sur un seul côté de la voie. Le piéton n'a pas sa place sur la voirie.

ENJEUX : Image en entrée de bourg.

ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
10 logements/ ha

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès direct sur la voie possible (emplacement et nombre à titre indicatif). Ces accès seront mutualisés par 2.

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Accès des véhicules agricoles pour entretenir le reste de la parcelle non urbanisée + urbanisation future à prévoir (emplacement à titre indictatif)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

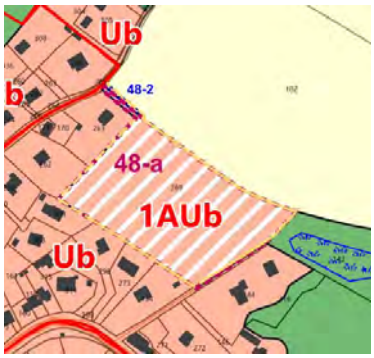
Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Frange qualitative où bâtiments, végétation et/ou frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace-rue *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

La commune étant identifiée comme une commune rurale secondaire, l'urbanisation de cette zone est conditionnée aux modalités indiquées dans l'OAP thématique 3.1.2 « Echéancier d'urbanisation des zones 1AU »

Une distance minimale de 3 mètres devra être respectée entre la construction et la voirie.
Les clôtures pleines sont interdites sur la rue d'entrée de bourg.
Une qualité d'aménagement (tant sur l'espace privé que sur l'espace public, est attendu en abord de la voirie exitante).
La plantation d'une haie bocagère en fond de parcelle assurera l'interface entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles.
Le fonctionnement de la zone urbaine ainsi que les constructions devront avoir un objectif de développement durable. Les implantations du bâti devront favoriser les expositions au Sud.
Les abords de la voirie pourront s'accompagner d'aménagements spécifiques de gestion alternative des eaux pluviales tels que des noues.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1.4ha

ZONAGE : 1AU

OCCUPATION DU SITE : Prairie

CONSTATS & PARTICULARITÉS : A proximité immédiate de la zone urbaine du Molay, cette prairie est desservie via la rue des Quesnées par un chemin en herbe de 4.30m d'emprise, de clôture à clôture.
Un autre chemin approche le site: l'impasse de la Plaise, de faible emprise (3m environ), à la topographie accentuée et peu sûre en carrefour avec la route d'Isigny. La parcelle est bordée au Nord et à l'Est par des haies bocagères comportant de beaux arbres de haut jet.
L'impasse de la Plaise est particulièrement charmante et les limites urbaines y sont particulièrement soignées.

ENJEUX : La sécurisation de l'accès au site. La préservation (voire la propagation) de l'esprit champêtre de l'impasse de la Plaise.

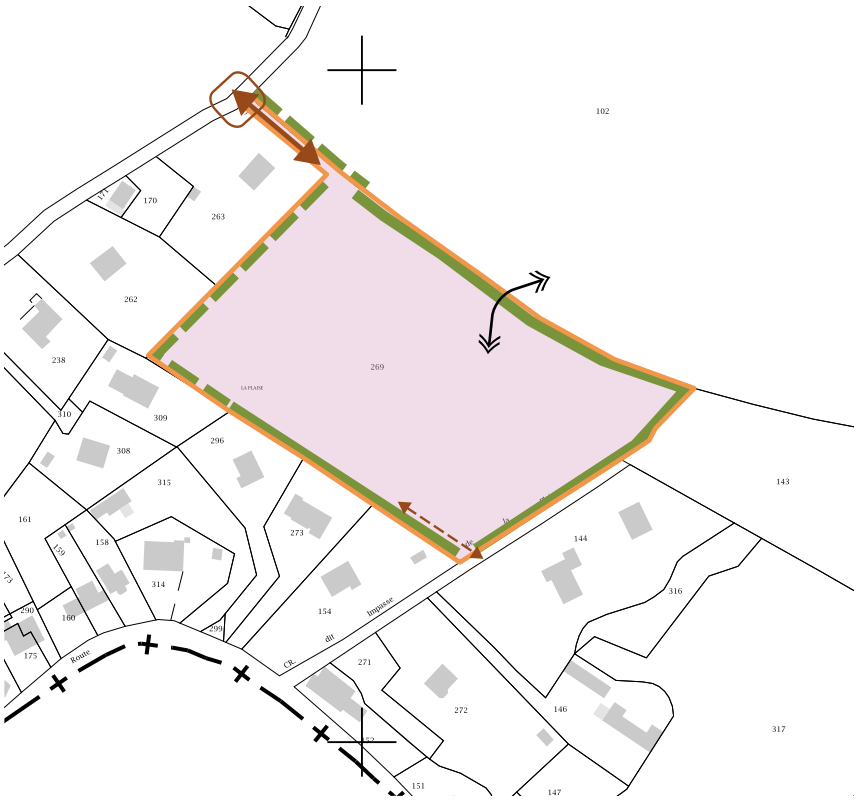
ASSAINISSEMENT: Collectif depuis l'impasse de la Plaise

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
10 logts/ ha



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès-véhicule au site à double sens (*emprise et emplacement à titre indicatif). Un emplacement réservé sera nécessaire pour la création de cet accès.*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

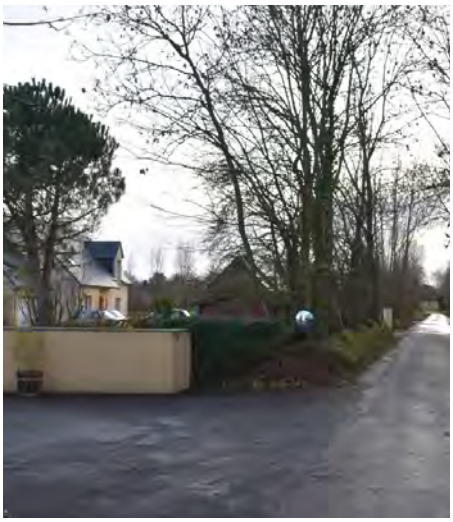
Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir *(tracé et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

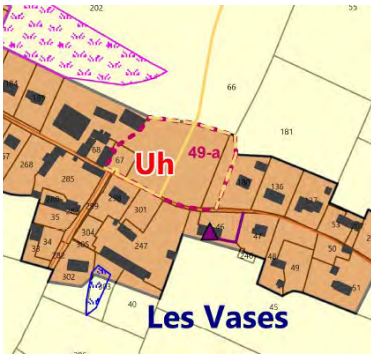
Haie bocagère à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

L'accès unique se fera via la rue des Quesnée. La création de cette voie nécessitera un emplacement réservé.
Une liaison piétonne reliera le quartier à l'impasse de la Plaise.
Les haies bocagère arborées seront conservées: au Nord, en transition avec l'espace agricole et à l'Est pour conserver le profil du chemin.
En écho à l'Impasse de la Plaise, certaines limites de lots sur l'espace public seront des talus plantés d'essences bocagères et vivaces.
Il faudra permettre le raccordement de la rue des Quesnées existante à l'assainissement collectif.



LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,6 ha

ZONAGE : Uh

OCCUPATION DU SITE : Petit pré/ jardin et pépinière de jeunes plants

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Entre un corps de ferme et une petite zone pavillonnaire récente. Le petit pré/jardin est longé d'une belle haie bocagère taillée. La jeune pépinière est quant à elle complètement ouverte au regard.
Depuis la pépinière (et la voie existante) on observe le clocher de Saonnet.
Les deux morceaux de parcelles sont séparés par une haie et un fossé.

ENJEUX : La sécurisation de l'accès. L'accès à la grande prairie pour son entretien.

ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
10 logements/ ha

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir *(tracé et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

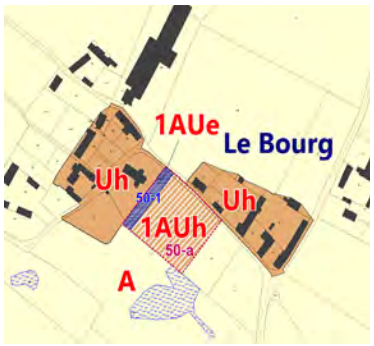
Frange qualitative *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

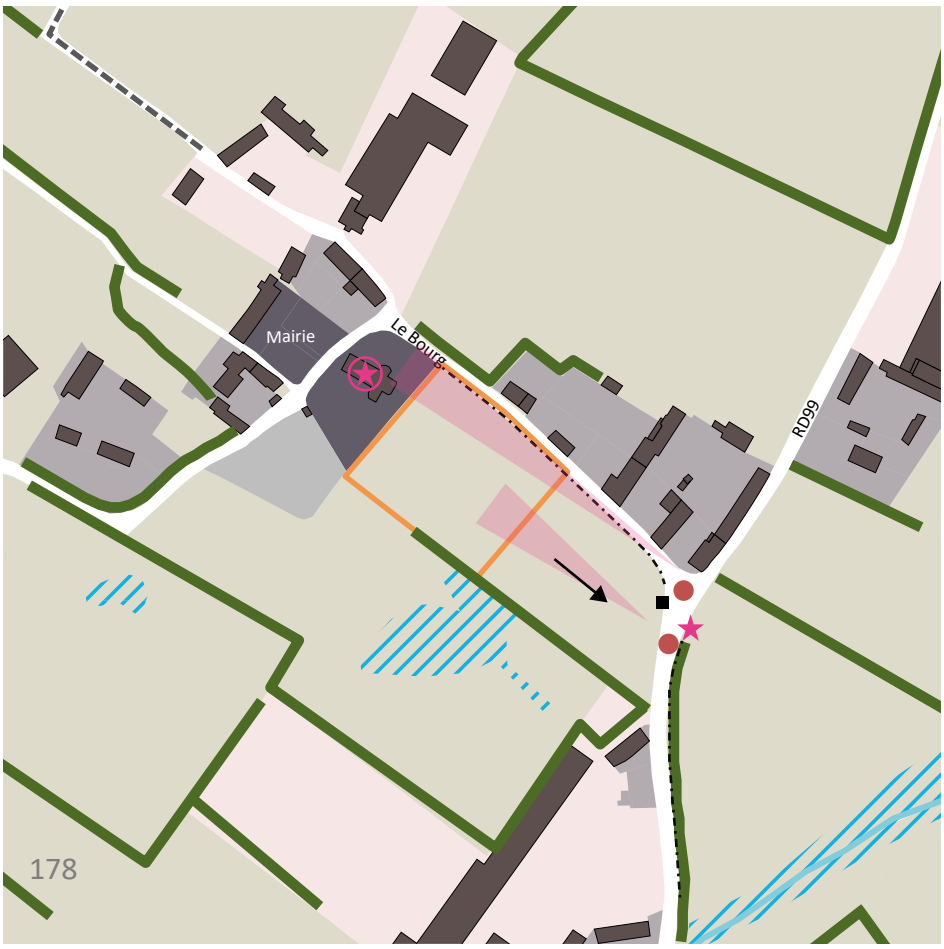
Connexion à assurer avec ouvrage à réaliser sur le ruisseau *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Ruisseau à préserver *(tracé et emplacement à titre indicatif)*

Le site supportera un accès unique avec un carrefour sécurisé (par exemple, dégagement de la visibilité entre cet accès et les pavillons existants).
La petite haie bocagère longeant le pré/jardin sera conservée et les abords de la voie existante à la hauteur de la jeune pépinière seront traités qualitativement (par le végétal et/ ou le bâti...).
Des haies arborées seront plantées au Nord et à l'Est du site (pour la transition avec l'espace agricole et l'intégration du quartier depuis la voie).
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX





Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,6 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : Prairies

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Le site Ouest présente une forte covisibilité avec l'église, notamment depuis la rue du bourg qui le dessert en contrebas (de 1.50m à 2m de talus).
Le mur du cimetière limitrophe est constitué de plaques préfabriquées en béton.

ENJEUX : La préservation de la qualité de la vue sur l'église pour le site Ouest

ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
10 logements/ ha

Equipement public (agrandissement du cimetière)

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

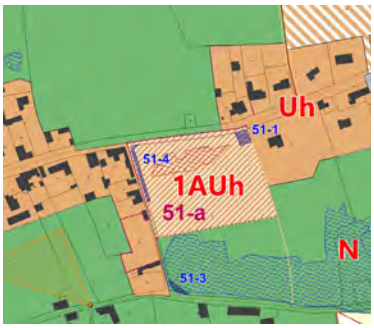
Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

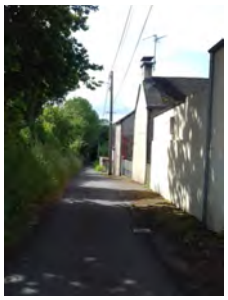
Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

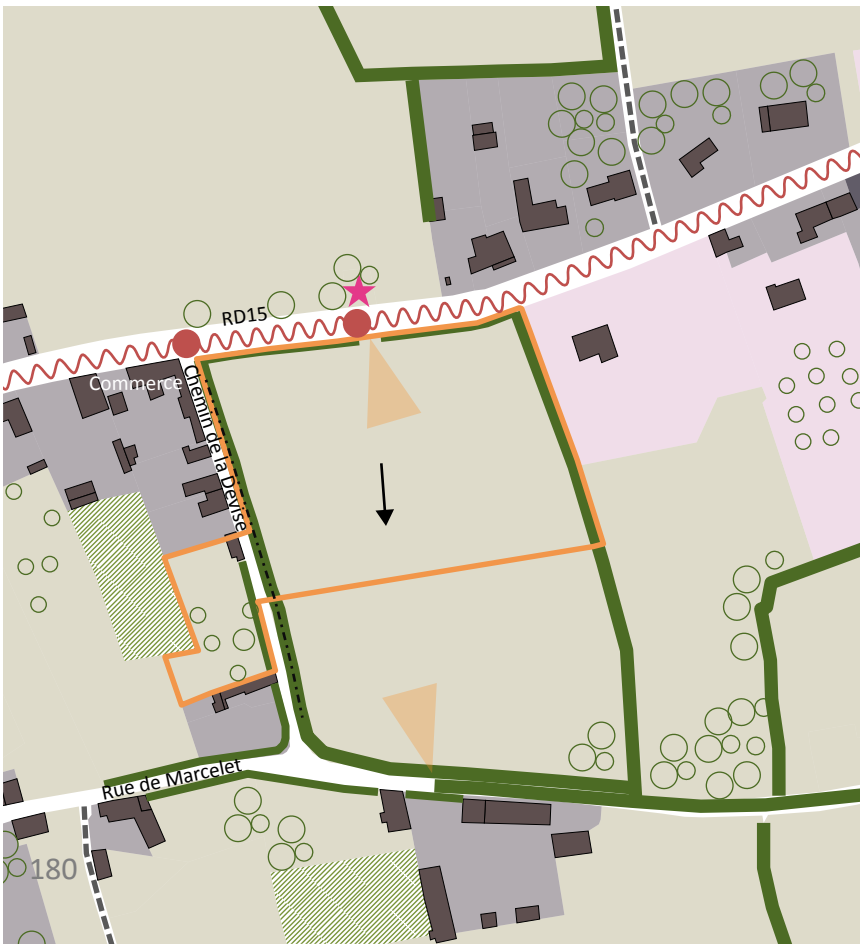
Tableau sur le patrimoine préservé et traitement qualitatif des limites de ce cône de vue *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

L'accès au site Ouest se fera via la rue du bourg. Les abords de la voie seront tout particulièrement soignés afin de ne pas entamer la vue sur le clocher. Une haie bocagère sera plantée contenant des arbres de haut jet sera plantée en limite Sud-Est du site pour assurer en partie l'intégration du nouveau quartier en entrée de bourg. Cette haie jouera aussi le rôle de transition avec l'espace agricole.
L'urbanisation du site est conditionnée à l'accord du Conseil départemental pour la sécurisation de l'accès et l'aménagement du carrefour.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX







Caractéristiques du site

SUPERFICIE: 1,2 ha
ZONAGE: Zone 1AUh
OCCUPATION DU SITE: Prairie de fauche
CONSTATS: Le long de la RD15, parcelle insérée dans un écrin de bocage avec haute haie sur talus chemin de la Devise (côté Ouest).
A proximité immédiate de la parcelle, environnement très arboré, très fermé et très peu visible avec présence de hauts talus le long des voies.
Bâti ancien qualitatif impasse Marcelet et le long de la RD15, à l'Ouest du site.
Deux entrées au site : le long de la RD15 et en arrière du site.
La RD15 épouse deux courbes en longeant le site. la largeur de la voie incite à la vitesse à ce même endroit.
En sortie du chemin de la Devise, la visibilité est mauvaise sur la gauche.
Des voiries en arrière du site très étroites.
Présence d'une boucherie à proximité immédiate du site.
ENJEUX La sécurisation de l'accès. L'image du site le long de la RD15.
ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
10 logts/ ha à approcher
Emprise à titre indicatif

Opération groupée dense.
Densité supérieure à 10 logts/ ha.
Emprise à titre indicatif

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Parking *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Circulation à sens unique sur voie existante *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Circulation double sens sur voie existante *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir *(tracé et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

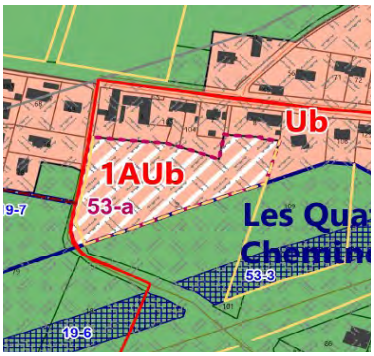
Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Espace paysager en accompagnement de la liaison douce *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

L'urbanisation du site est conditionnée à la sécurisation de l'accès au site, validée par le Conseil Départemental.
Une liaison douce sera aménagée en limite Nord du site: elle permettra de relier le quartier (ainsi que les riverains proches) au commerce.
Une qualité paysagère et urbaine est attendue en frange de la RD15. L'implantation et la volumétrie des constructions s'inspireront des implantations et volumétries existantes sur la partie ancienne du bourg.
Un élargissement du chemin de la Devise permettra un stationnement complémentaire et sécurisé pour le commerce. Une entrée véhicule devra être réalisée à l'Ouest afin de permettre aux véhicules stationnés de regagner la RD15 via le nouveau quartier.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Périmètre d'étude

Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1 ha

ZONAGE : 1AUb

OCCUPATION DU SITE : Prairie

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Prairie en pente ouverte proche de la RN 13 que le site donne à voir et à entendre.
La zone est desservie par la petite route du Tout Grain, elle-même connectée à la RD613.
Ce carrefour est relativement proche du point haut de la RD613.

ENJEUX : La sécurisation des accès. L'atténuation des nuisances sonores et visuelles.
La connexion à la future zone d'équipement et services de la Cambe.

ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale: 10 logements/ ha

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule à double sens *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Accès pour l'entretien *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

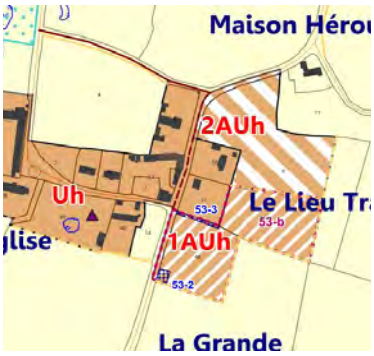
Haie bocagère sur talus à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

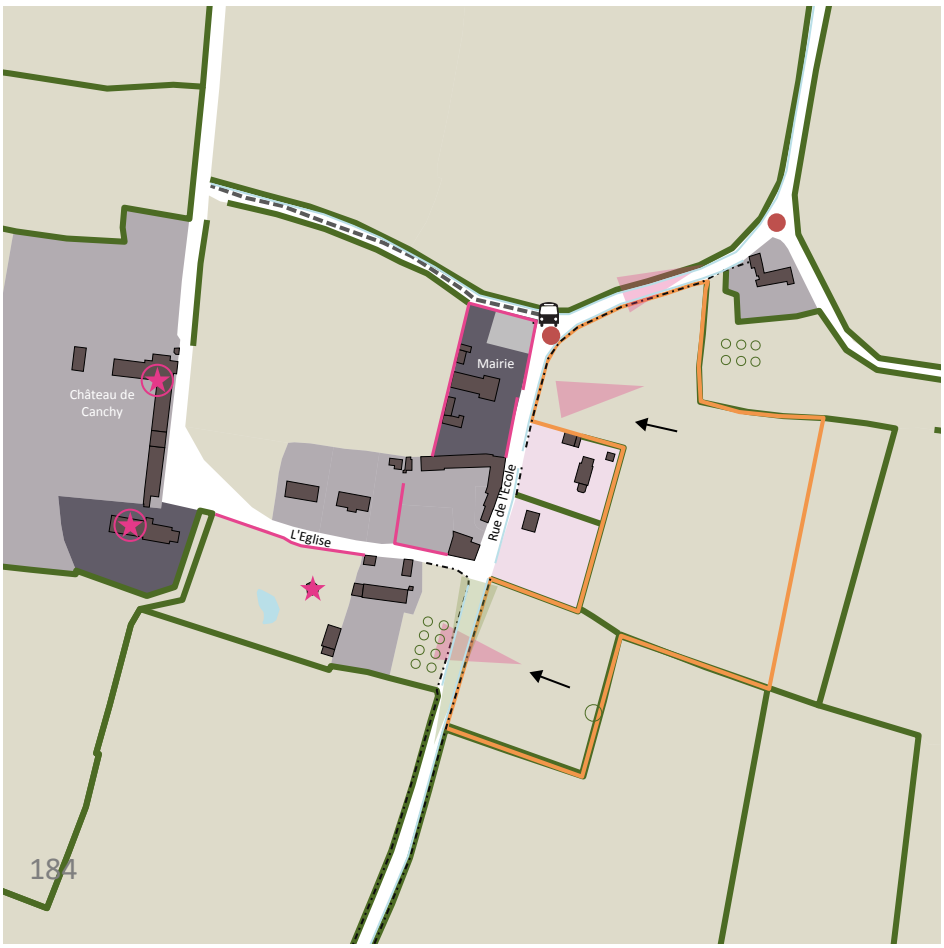
Bosquet en limite de la RN13. Largeur 30m *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

La zone étant située dans la bande de nuisances sonores identifiée au titre de l'article R.151-53 5° CU, les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 sont interdites

Les limites du site seront généreusement plantées de haies bocagères (à trois strates de végétation) sur talus. Les nuisances sonores et visuelles seront également atténuées par un large cordon boisé implanté le long de la RN13. Ce cordon aura une épaisseur de 30m.
L'accès unique au site sera connecté à la petite route dit "Tout Grain". Elle-même connectée à la RD613. L'aménagement du carrefour avec la RD613 sera soumis et conditionné à l'accord du Conseil Départemental.
Une liaison douce permettra de relier la future zone d'équipement de la Cambe, et par-là même, le bourg de la Cambe.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX





Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1,2 ha et 1,3 ha

ZONAGE : 1AUh (1,2 ha) et 2AUh (1,3 ha)

OCCUPATION DU SITE : Prairies

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Prairie connectées au petit noyau bâti.
En entrée de bourg Sud, face à la façade de la zone, un verger adjacent à une maison ancienne participe à la qualité de l'entrée de bourg.
L'entrée de bourg Nord est également qualitative avec, d'une part la mairie et de l'autre une prairie qui participe au tableau d'ensemble.
Le site comporte de belles haie arborées et une haie dense constituée de petits arbres au Sud.
Proximité du Château d Canchy.

ENJEUX : L'image des entrées de bourg. La sécurisation des accès.

ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
10 logements/ ha

Zone d'habitat à urbaniser à long terme (2AU):
10 logements/ ha

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule principal *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte.

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Frange qualitative tant en terme architectural que végétal (emprise *à titre indicatif)*

Tableau sur le patrimoine préservé et traitement qualitatif des limites de ce cône de vue *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

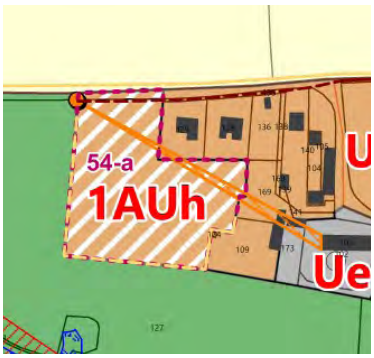
Espace vert de transition qualitatif *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Accès des véhicules agricoles pour entretenir le reste de la parcelle non urbanisée (emplacement à titre indictatif)

Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir *(tracé et emplacement à titre indicatif)*

La frange d'entrée de bourg, en limite de la rue de l'Ecole sera particulièrement soignée. Le parti urbain et/ paysager sera ici affirmé dans la continuité du bourg ancien existant et dans le respect du Château de Canchy.
Un accès unique desservira la zone. Cet accès sera sécurisé et fera face à la rue de l'église.
L'image en entrée de bourg Nord sera tout particulièrement soignée. Elle préservera la vue sur la mairie.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,8 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : Prairie

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Située en entrée du petit bourg en amont de quelques pavillons alignés en recul du chemin du Cardonneret, la zone jouxte également, à l'Est, l'église et l'ancien presbytère qui constituent le petit coeur de bourg. L'entrée de bourg offre ainsi une belle vue sur l'église et ses arrières. Le site se situe dans ce cône de vue.

ENJEUX : La vue en entrée de bourg. La connexion au coeur de bourg ancien. La qualité urbaine du noyau ancien.

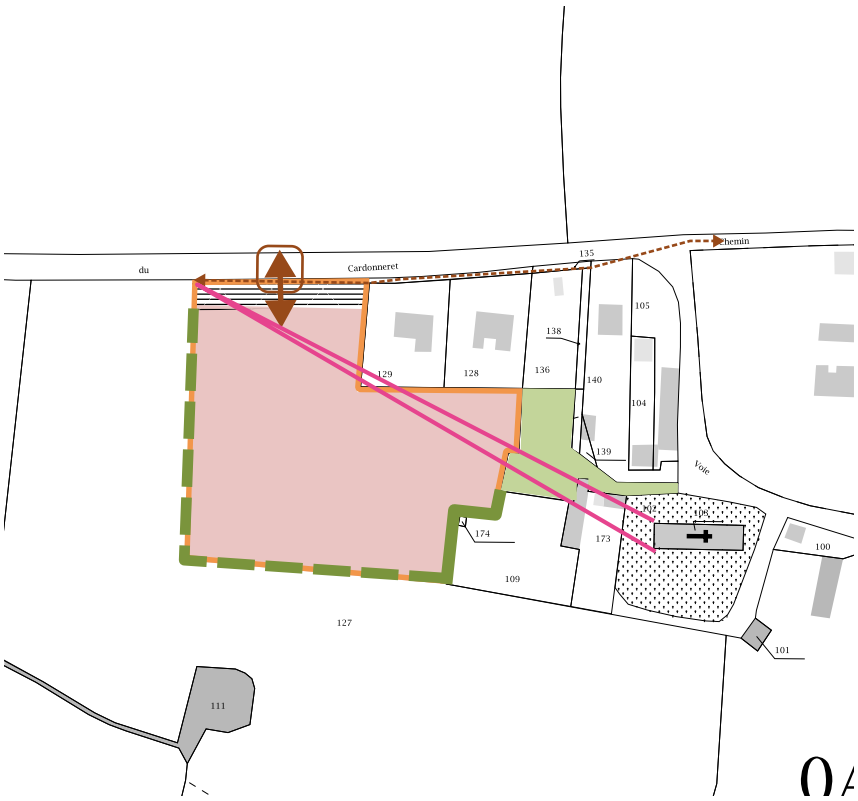
ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
10 logements/ ha



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Espace de rencontre/ espace vert *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Haie bocagère à préserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

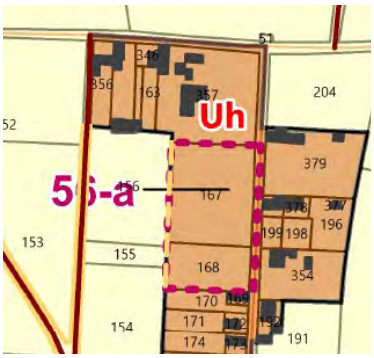
Haie bocagère ou alignements à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif). Notamment en accompagnement de la gestions des eaux pluviales*

Frange qualitative où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace-rue *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Tableau sur le patrimoine préservé et traitement qualitatif des limites de ce cône de vue *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

L'extension du petit noyau urbain tentera de recréer une ambiance de village. Tant par l'implantation et ses formes bâties que par le traitement de ses espaces publics.
Depuis le chemin du Cardonneret, une vue sur le clocher et ses arrières sera préservée.
Un accès véhicule unique à la zone se fera via le chemin du Cardonneret qui offre une bonne visibilité.
Le quartier comprendra un petit espace de rencontre dont l'emplacement sera judicieusement choisi au regard des circulations douces internes du site et alentours.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,6 ha

ZONAGE : Uh

OCCUPATION DU SITE : Prairie

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Dent creuse dans un petit noyau bâti ancien où la plupart des constructions se sont faites avec pignon sur la rue.
La voie qui longe le site est en ligne droite et offre une bonne visibilité sur tout le linéaire concerné par le site.

ENJEUX : La préservation de l'identité du hameau.

ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
10 logements/ ha

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès direct sur la voie possible (emplacement et nombre à titre indicatif)

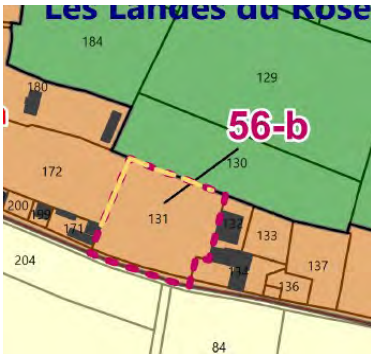
PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

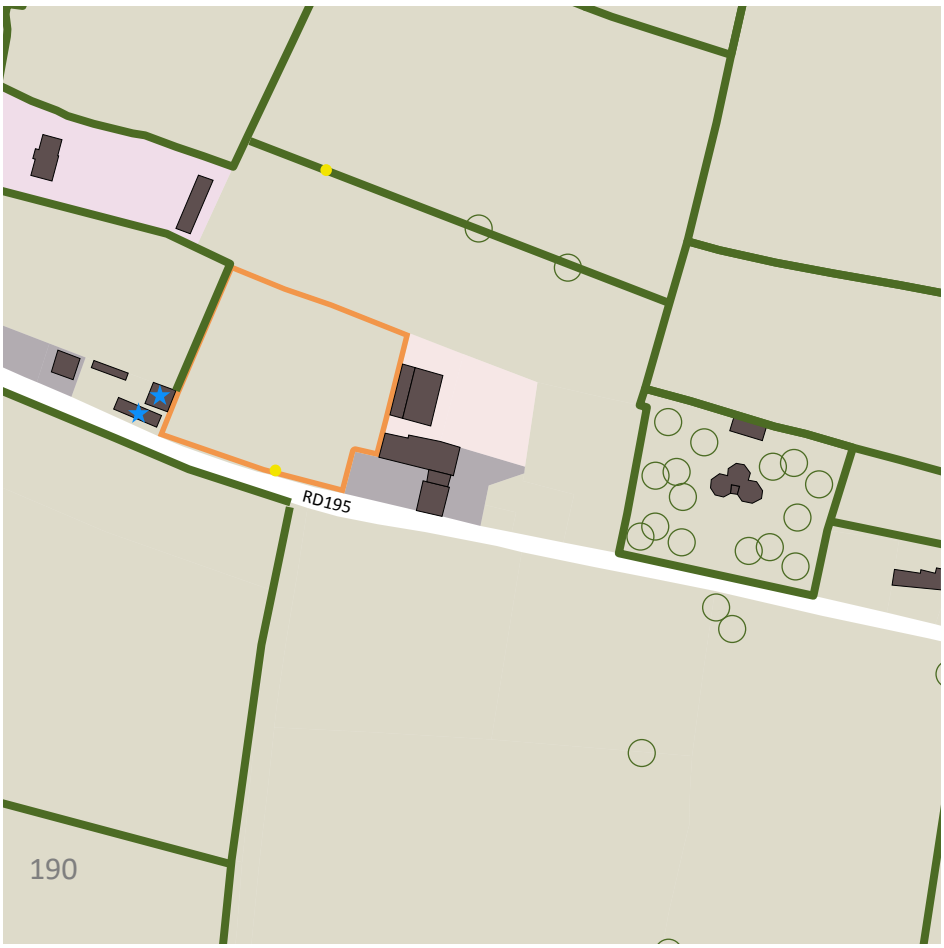
Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace-rue *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Les accès se feront individuellement sur rue (ils pourront être regroupés par deux).
Une qualité de traitement des abords de voie est attendue. On pourra, par exemple, retrouver des maisons avec pigons sur rue, à l'instar des maisons existantes dans le quartier mais aussi pour assurer l'optimisation du terrain et de l'éclairement.
Une haie sera plantée en limite Ouest du site, en limite avec l'espace agricole.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX





Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,6 ha

ZONAGE : Uh

OCCUPATION DU SITE : Partie d'une prairie

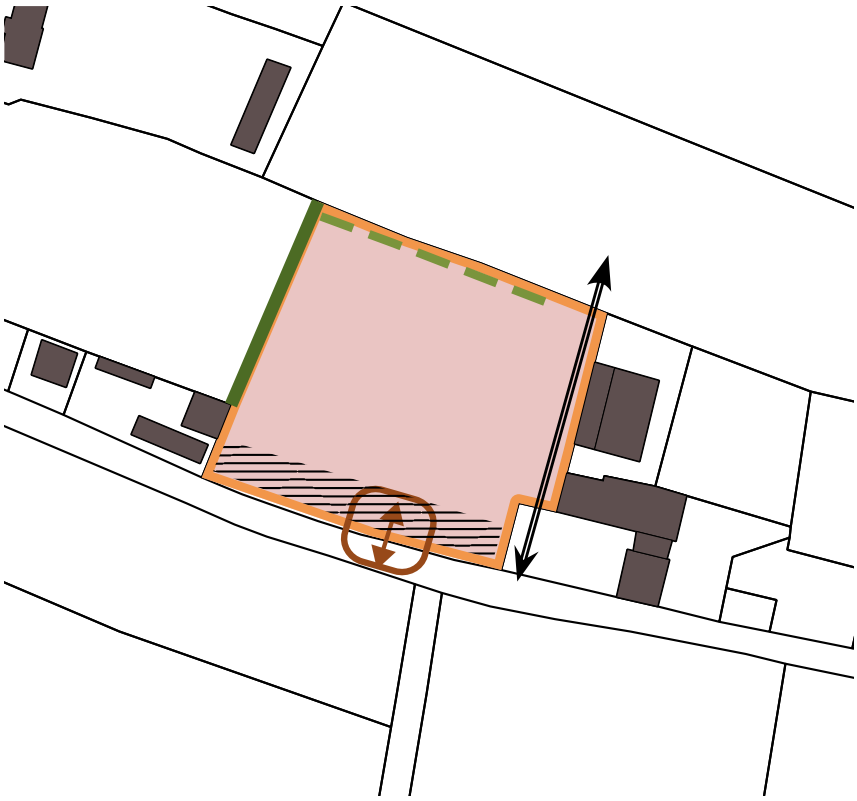
CONSTATS & PARTICULARITÉS : Prairie en abord d'une petite route, la RD195.
Maison ancienne aux abords immédiats du site.
Belle haie bocagère en limite Ouest.

ENJEUX : La sécurisation des accès.

ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables



MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
10 logements / ha

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Accès des véhicules agricoles pour entretenir le reste de la parcelle non urbanisée + urbanisation future à prévoir + accès au garage de l'habitation existante à l'Est du site (emplacement à titre indictatif)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

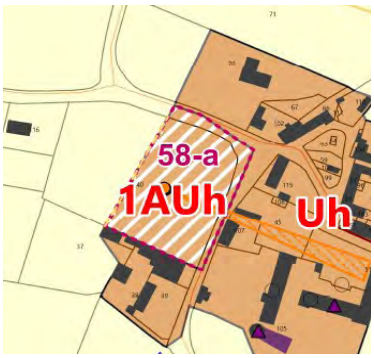
Haie bocagère à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace-rue *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Un accès unique se fera sur la RD195.
Un accès sera prévu pour l'entretien du champ au Nord de la parcelle. Cet accès desservira également le garage de la maison existante et, à une éventuelle urbanisation future au Nord du site.
Une qualité de traitement des abords de voie est attendue.
Une haie sera plantée en limite Nord du site, en limite avec l'espace agricole.
La haie à l'Ouest du site sera conservée/ régénérée.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0.6 ha

ZONAGE : 1 AUh

OCCUPATION DU SITE : Prairie

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Prairie ouverte dans un virage en contigu d'un ancien corps de ferme. Dans la continuité d'un bourg qui s'est structuré autour du prieuré avec une belle organisation bâtie (implantation du bâti en pierre, murs d'enceinte...). Le virage présente une sur-largeur aux usages indéfinis. L'entrée Nord du bourg offre une vue notable (mais non exceptionnelle) sur le prieuré. Depuis la parcelle, la cour de la maire offre un joli point de vue sur le prieuré et ses dépendances. A proximité immédiate de cette cour: l'arrêt de bus.

ENJEUX : L'inscription du futur quartier dans la continuité du bourg qualitatif. La mise en valeur des vues sur le Prieuré. Le traitement du carrefour.

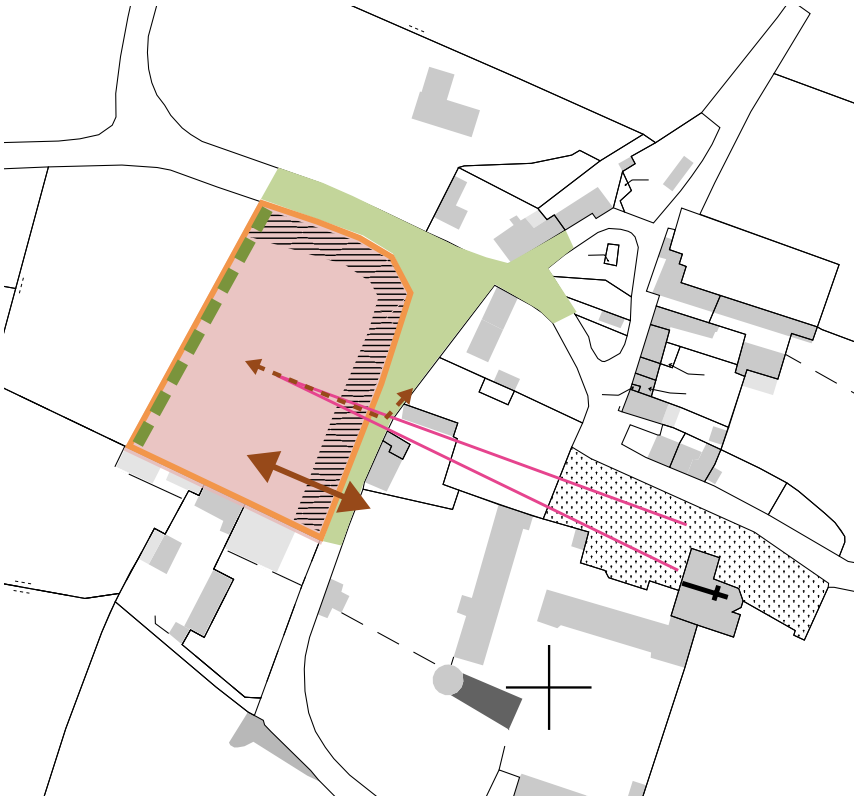
ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
10 logts/ ha



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule à double sens *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Espace de rencontre/ placette *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

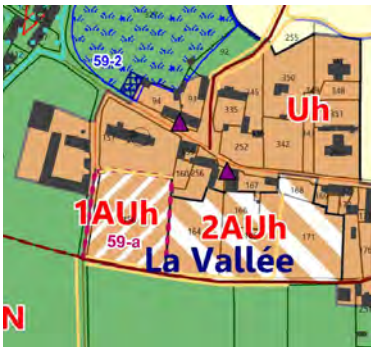
Haie bocagère ou alignements à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif).*

Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace-rue existant *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Tableau sur le patrimoine préservé et traitement qualitatif des limites de ce cône de vue *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

La frange construite le long de la RD15 sera particulièrement soignée. Le bâti, de par son implantation, sa volumétrie et son revêtement s'inscrira dans la continuité du petit coeur de bourg existant dont il pourra s' inspirer.
La vue sur le Prieuré, via la cour de la mairie, sera mise en valeur, elle fera face notamment à un cheminement piéton qui mènera à l'arrêt de bus de façon sécurisée.
Une haie bocagère sera plantée à l'Ouest du site pour faire transition avec l'espace agricole.
Le carrefour existant entre la RD125 et la rue du Foirage, sera quant à lui aménagé en espace de rencontre.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,5ha
ZONAGE : 1 AUh
CONSTATS & PARTICULARITÉS : La limite Ouest du site (une haie dense sur talus) participe au décor d'entrée de bourg, le long de la RD125. Le Chemin vert, beau chemin cerné de haies et de 3m d'emprise, longe le site au Sud et offre une belle visibilité sur la RD125. Le Chemin vert débouche également sur la rue des Fontenelles qui offre une visibilité limitée en sortie à l'Est. Le site offre de belles vues sur l'église et est longé par la belle haie du cimetière.
ENJEUX : L'inscription du futur quartier dans la continuité du bourg qualitatif. La sécurisation des accès. Les connexions au bourg existant et ses promenades.
ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
12 logements/ ha

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Accès véhicule à double sens *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Règlementation ou mise en place d'obstacle réservant la circulation aux véhicules des constructions existantes à l'Est du site et aux véhicules agricoles *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Urbanisation future à prévoir

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

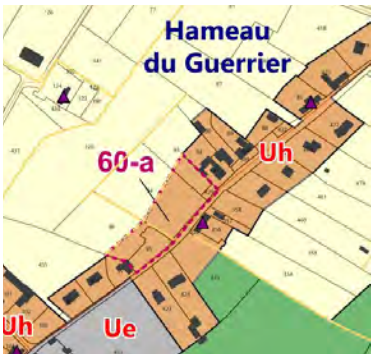
Haie bocagère à conserver/ régénérer sauf élargissement. Sauf élargissement en entrée de chemin *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Haie bocagère ou alignements à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Tableau sur le patrimoine préservé et traitement qualitatif des limites de ce cône de vue *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

La frange construite le long de la RD125 sera particulièrement soignée. Elle sera accompagné d'un mur en pierres de pays. Sur cette frange, le bâti, de par son implantation, sa volumétrie et son revêtement s'inscrira dans la continuité du petit coeur de bourg existant dont il s'inspirera. Le végétal aura aussi sa place sur cette frange.
L'accès principal se fera via le Chemin vert qui sera élargi en première partie.
Outre pour accéder au futur lotissement, les véhicules des futurs résidents (et de leurs visiteurs) ne pourront circuler sur le Chemin vert (mise en place d'une règlementation/ borne).
Des liaisons douces relieront le futur quartier à la mairie, au cimetière. Les haies bocagères seront conservées/ régénérées voire reportées pour les besoins du projet. Des brèches pourront être créées pour les accès. Une haie bocagère sera créée en limite Est du site.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,5 ha

ZONAGE : Uh

OCCUPATION DU SITE : Prairies

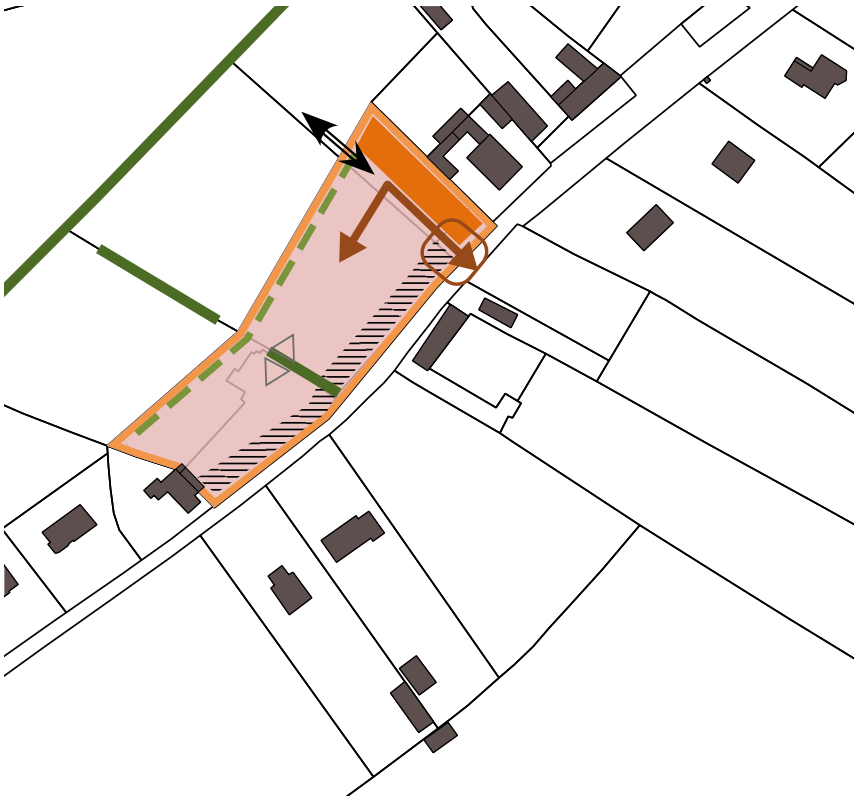
CONSTATS & PARTICULARITÉS : Prairies en bord de voie, aux limites diverses (muret, thuya, haie bocagère taillée).
Présence d'un petit parking à côté de l'ancienne école et logement du presbytère.

ENJEUX : La sécurisation de l'accès.

ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables



MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
10 logements/ha
(emprise à titre indicatif)

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Parking *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Accès des véhicules agricoles pour entretenir le reste de la parcelle non urbanisée + urbanisation future à prévoir (emplacement à titre indictatif)

Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte (emprise et emplacement à titre indicatif)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

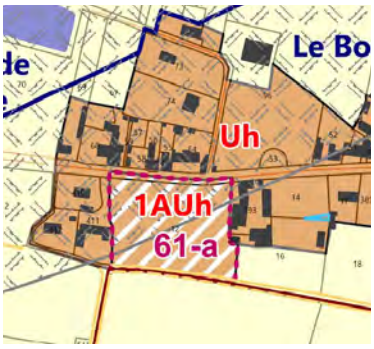
Haie bocagère à préserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace-rue existant *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

La frange construite le long de la rue du bourg sera particulièrement soignée.
L'accès unique et principal desservira également un parking commun (pour l'usage des riverains existants aux abords du site et pour les visiteurs du quartier futur). Les parcelles agricoles situées au Nord seront desservies au droit de cet accès.
Une haie bocagère sera plantée au Nord du site pour faire transition avec l'espace agricole.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX

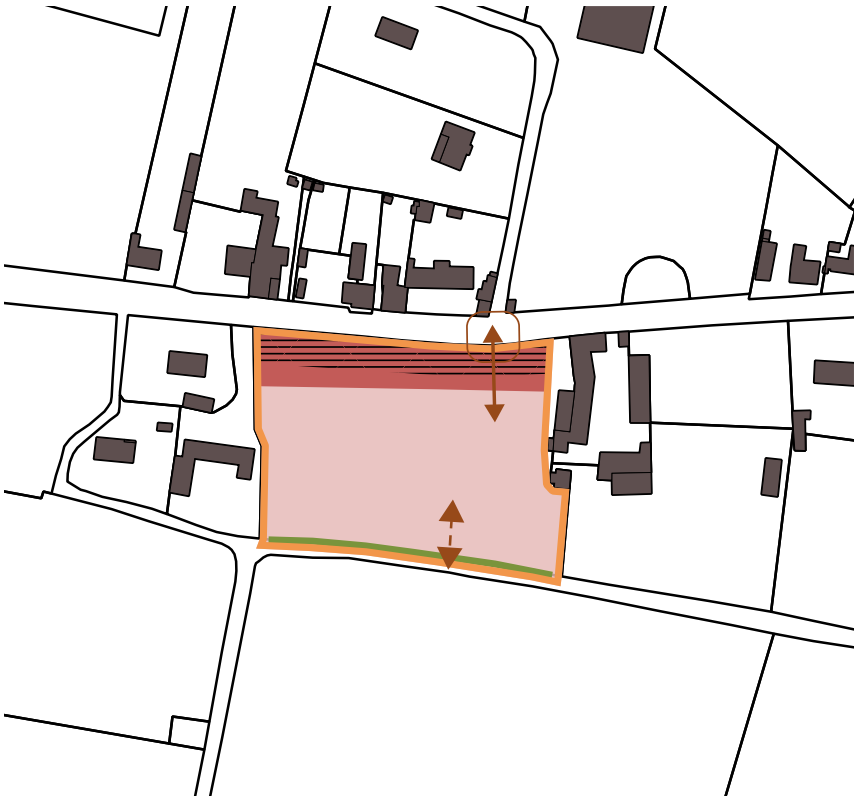


Caractéristiques du site

SUPERFICIE: 1 ha
ZONAGE: Zone 1AUh
OCCUPATION DU SITE: Prairie
CONSTATS: Le long de la RD613, parcelle en prairie ceinturée d'une haute haie sur talus côté Sud et de basses haies sur ses autres limites.
Pas d'accès direct existant sur la RD.
Un chemin non carrossable en limite Ouest desservant un projet de construction en cours.
Pas d'accès possible au Sud au regard de l'étroitesse du chemin bordé de hautes haies sur talus.
Parcelle insérée dans un environnement bâti structuré (cour bâtie d'ancienne ferme et front/pignon sur rue de l'autre côté de la RD613).
Présence d'un chemin de randonnée au Sud: Chemin du Clos Buisson ou Circuit de Ponts en passerelles.
ENJEUX: La sécurisation de l'accès. La qualité architecturale et urbaine du projet en frange de la RD613. La connexion au chemin de randonnée au Sud.
ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables



MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
10 logts/ ha à approcher
Emprise à titre indicatif

Opération groupée dense.
Densité supérieure à 10 logts/ ha.
Emprise à titre indicatif

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à préserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

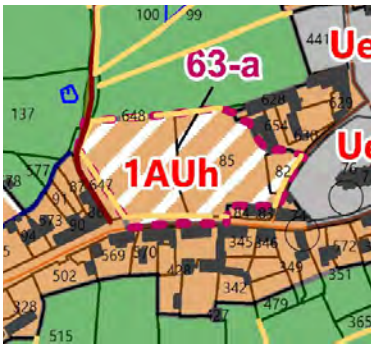
Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

La commune étant identifiée comme une commune rurale secondaire, l'urbanisation de cette zone est conditionnée aux modalités indiquées dans l'OAP thématique 3.1.2 « Echéancier d'urbanisation des zones 1AU »

La zone étant située dans la bande de nuisances sonores identifiée au titre de l'article R.151-53 5° CU, les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 sont interdites

Le site fera l'objet d'un permis d'aménager unique.
L'urbanisation du site sera conditionnée à la sécurisation de son accès avec accord du Conseil Départemental.
La frange construite le long de la rue du bourg sera particulièrement soignée. L'implantation et la volumétrie des constructions seront inspirées du bâti ancien.
Le nouveau quartier sera connecté par une liaison douce au Chemin du Clos Buisson, chemin de randonnée de Pays.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Périmètre d'étude

Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,9 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : Prairie

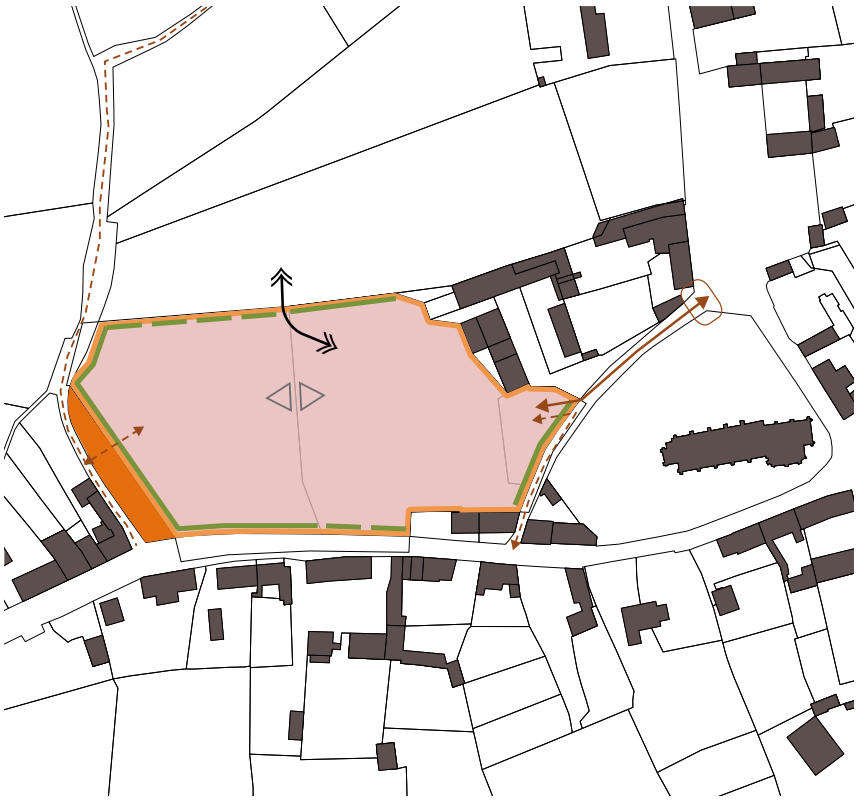
CONSTATS & PARTICULARITÉS : Site localisé au sein de la zone urbanisée du bourg. Tissu urbain ancien avec des implantations de bâti effectuées en alignement de la voie.
Présence d'un chemin creux et lavoir à l'Ouest du site. Ce chemin est relié à la RD195 et accueille un petit parking pour les résidents en contrebas du site.
Un autre chemin longe le site à l'Est, le long du cimetière. Celui-ci relie la RD195 au coeur de bourg.
De hauts talus cernent le site qui surplombe les voies existantes (2 à 9 m).

ENJEUX : La sécurisation des accès. L'intégration paysagère du projet.

ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables



MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
10 logts/ ha

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule en impasse *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Parking *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir *(tracé et emplacement à titre indicatif)*

Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte (emprise et emplacement à titre indicatif)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à préserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

La commune étant identifiée comme une commune rurale secondaire, l'urbanisation de cette zone est conditionnée aux modalités indiquées dans l'OAP thématique 3.1.2 « Echéancier d'urbanisation des zones 1AU »

Une bande payagère (haies bocagères, arbres, bosquet...) veillera à une bonne intégration des constructions nouvelles en couronnemet global du site.
La desserte de la zone s'organisera à partir de la rue Daucher, en impasse. L'ensemble du quartier sera relié par une liaison douce au chemin situé à l'Ouest (le chemin de la Chaussée à la Pilonnerie).
Le petit parking existant à l'Ouest et en contrebas du site sera conservé, voire aménagé.
A l'image des constructions avoisinantes l'habitat sera accompagné par un parti d'aménagement végétal affirmé.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.