



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 mars 2021	

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		<i>PAS DE SITE D'OAP</i>	
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		<i>PAS DE SITE D'OAP</i>		
		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		<i>PAS DE SITE D'OAP</i>		
		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'Entretien	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)		<i>PAS DE SITE D'OAP</i>				

Pôle	Secteur	Commune	Identifiant	Nom du site d'OAP	Type d'OAP
Communes rurales	Sud	Cahagnolles		<i>PAS DE SITE D'OAP</i>	
		Castillon	39-a	Le Bourg	R151-6
		Foulognes		<i>PAS DE SITE D'OAP</i>	
		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		<i>PAS DE SITE D'OAP</i>	
		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		<i>PAS DE SITE D'OAP</i>		
	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		<i>PAS DE SITE D'OAP</i>	
		Castilly (CD)	56-a	Rue des Landes	R151-6
			56-b	Les Landes de Rosey	R151-6
		Cricqueville-en-Bessin		<i>PAS DE SITE D'OAP</i>	
		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		<i>PAS DE SITE D'OAP</i>	
Neuilly-la-Forêt (CD)		63-a	Le Bourg	R151-6	
Saint-Germain-du-Pert			<i>PAS DE SITE D'OAP</i>		
Saint-Marcouf-du-Rochy			<i>PAS DE SITE D'OAP</i>		
Saint-Pierre-du-Mont			<i>PAS DE SITE D'OAP</i>		
Vouilly (CD)		<i>PAS DE SITE D'OAP</i>			

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 PLU 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

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

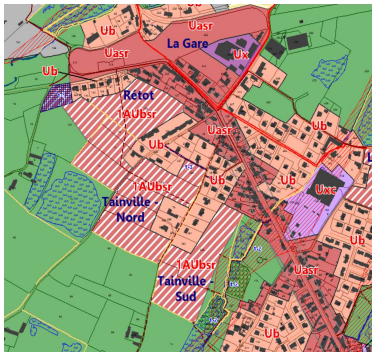
PAYSAGE

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

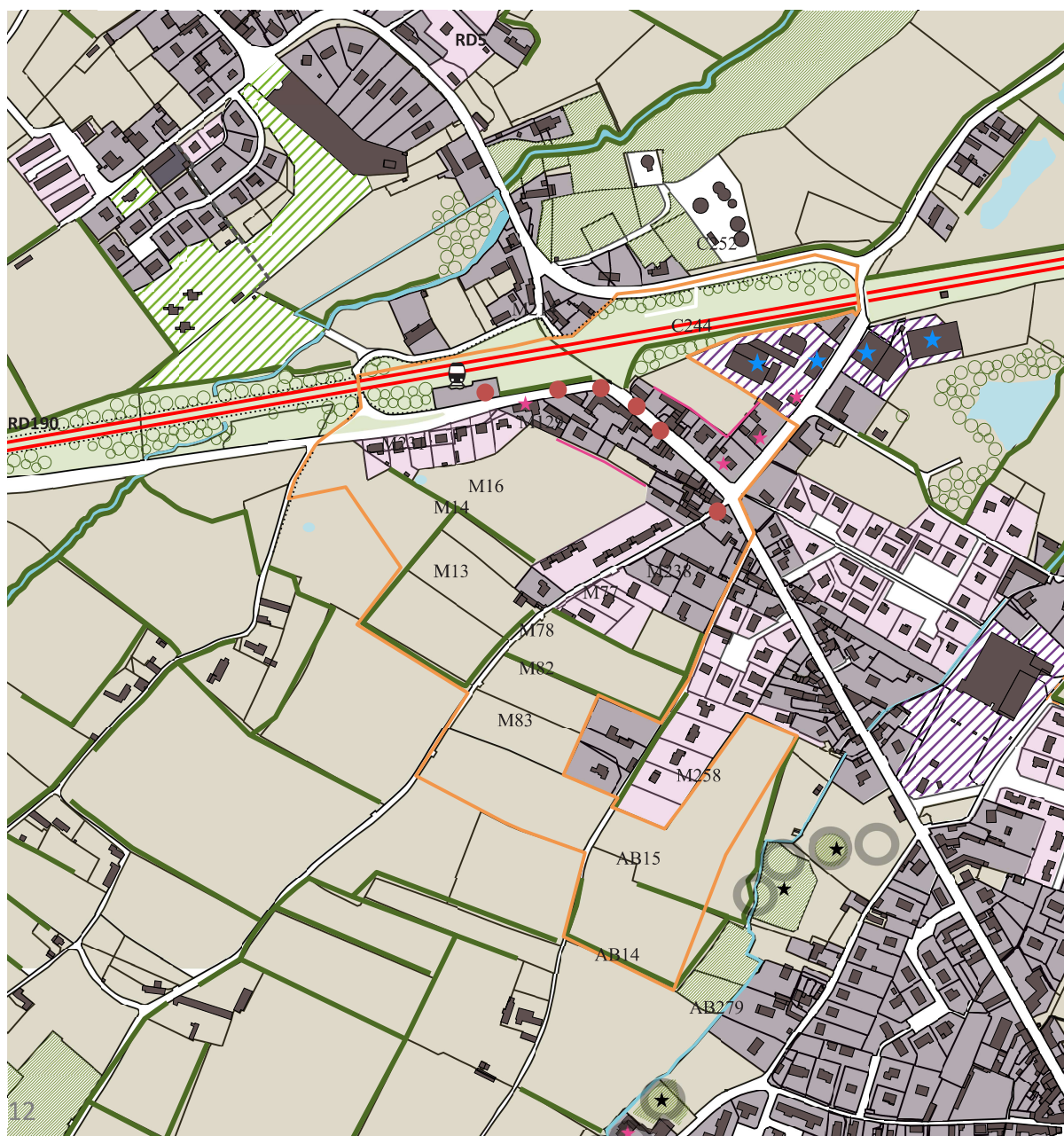
DEPLACEMENTS / FONCTIONNEMENT

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

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Périmètre d'étude



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



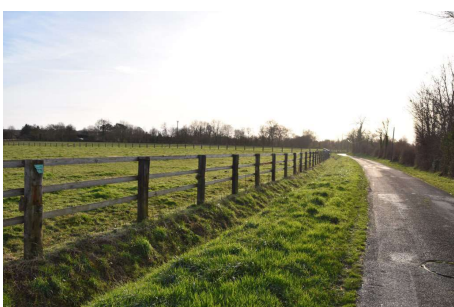
Parcelle cadastrée M129 longée d'un beau mur au Nord



Parcelle cadastrée M13



La parcelle M231 vue depuis la RD190



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 Frandemichie



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

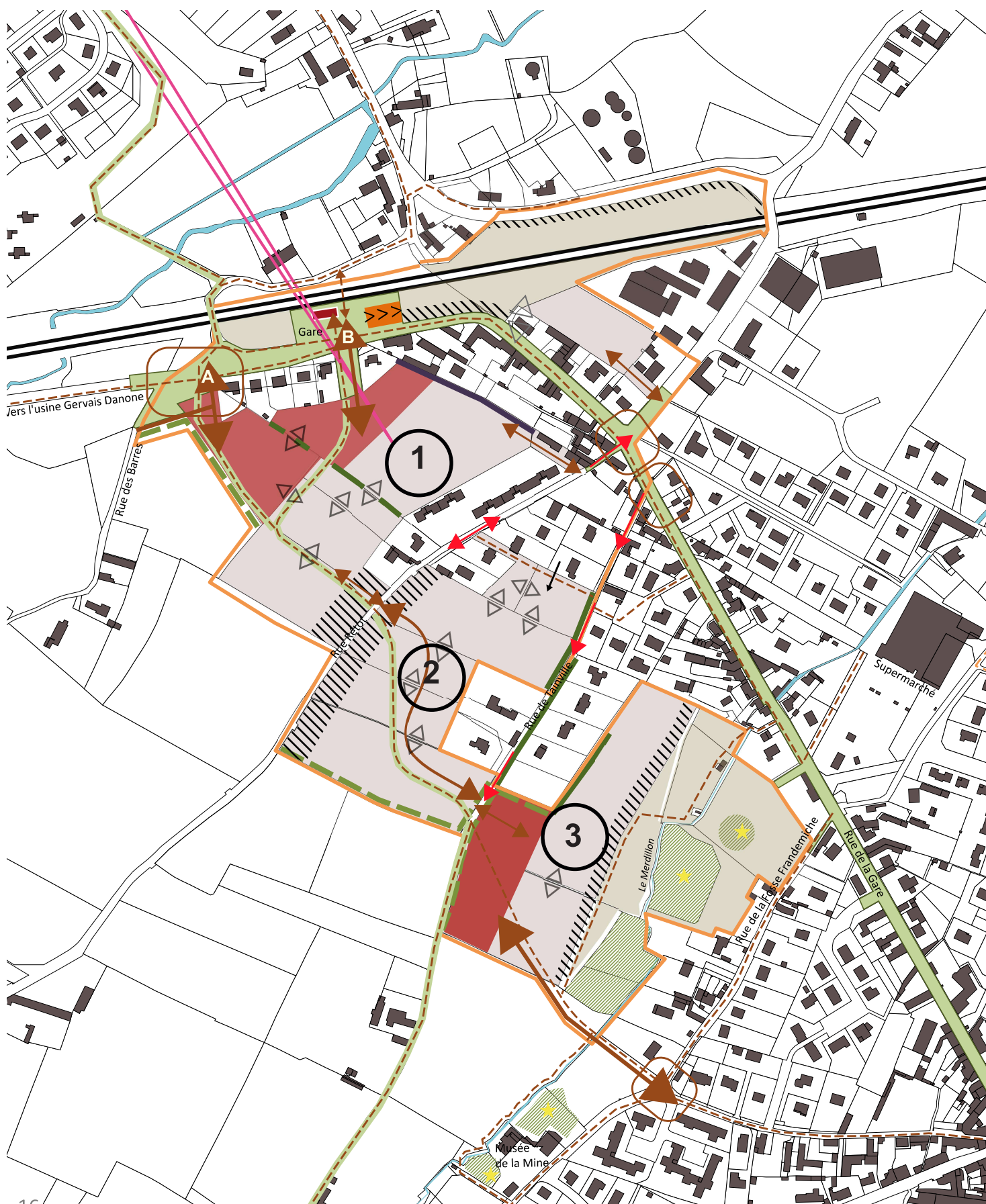
REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

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 CONSTRUCTIONS 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 complexes sont admises si elles se justifient par des performances énergétiques 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

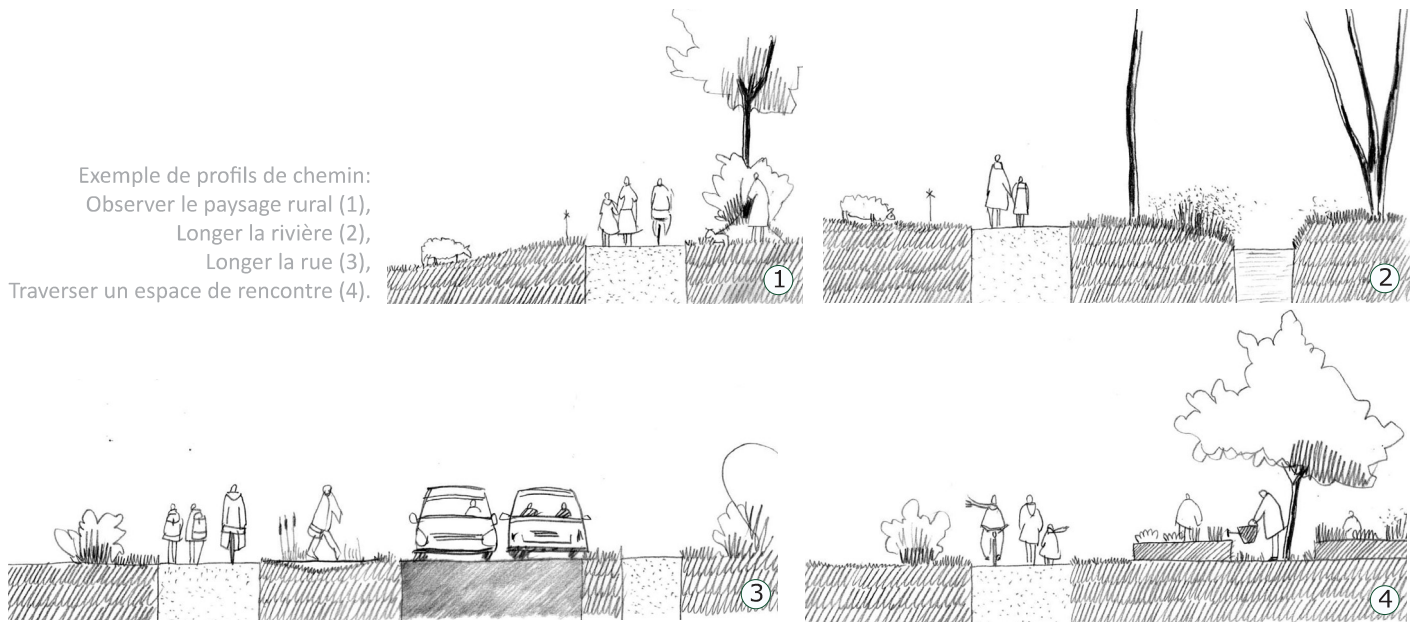
La liaison douce mixte (piéton et cycle), traversant le territoire communal du Nord au Sud, traverse le quartier pour rejoindre la gare au bourg.

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).



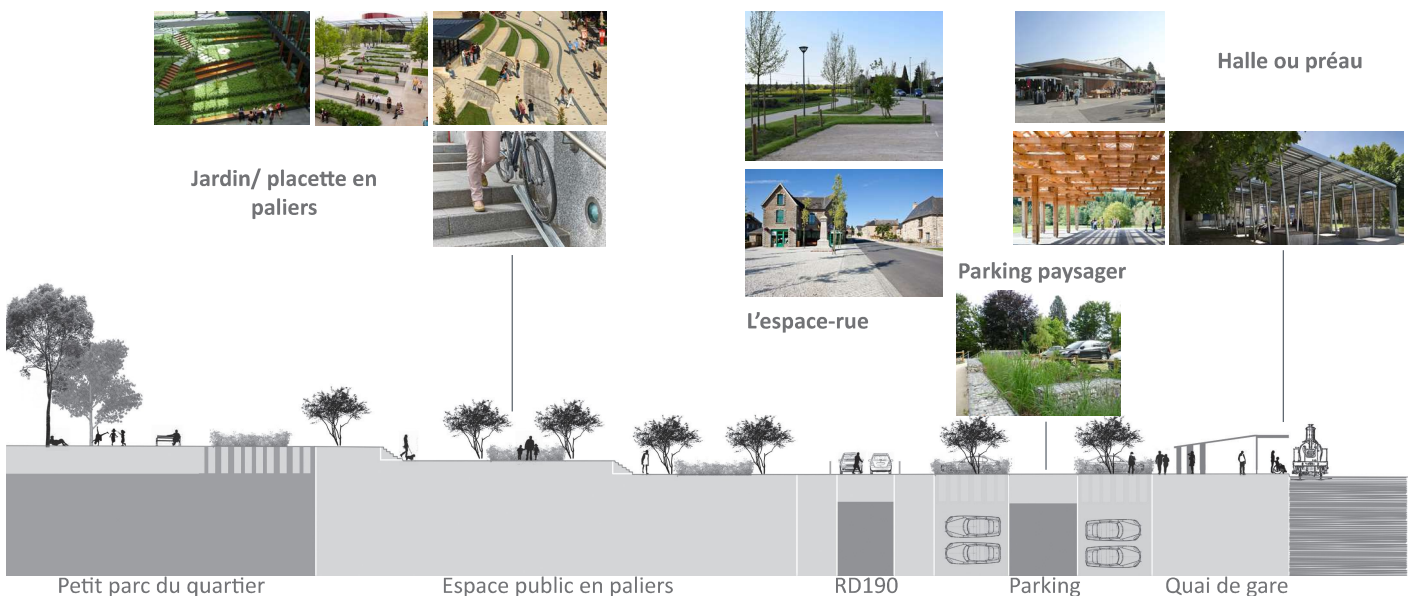
Une liaison douce sera également créée le long de la RD190 afin de relier l'usine Danone au nouveau quartier (et à la gare).

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 traités 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 réglementation 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 privés 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 intégrera 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 exemple voie partagée en zone 20, réalisation de liaison douce quand la largeur de séquence de voie le permet, etc...).

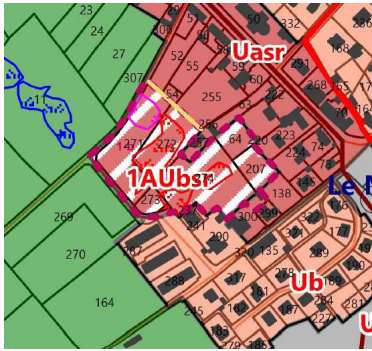
L'accès à la rue Rétot depuis la rue de la Gare et depuis la route d'Isigny sur Mer se fera en sens unique sauf pour les engins agricoles et vélos.

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.

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



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 Sébert qui longe le site est une jolie route cernée de larges accotements 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.

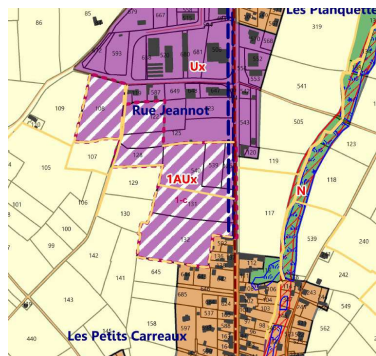
Une liaison douce reliera la rue de la Longue rue au petit parc du coteau (le Clos St Nicolas) qui relie lui-même la gare et les futures connexions douces aux équipements scolaires notamment.

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.

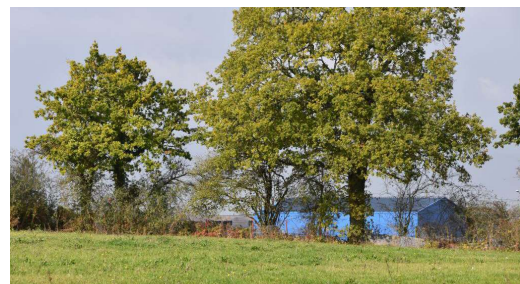
Une liaison véhicules et une liaison douce relieront le quartier aux dents creuses situées à l'arrière du front bâti de la route d'Isigny.



LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Périmètre d'étude



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.

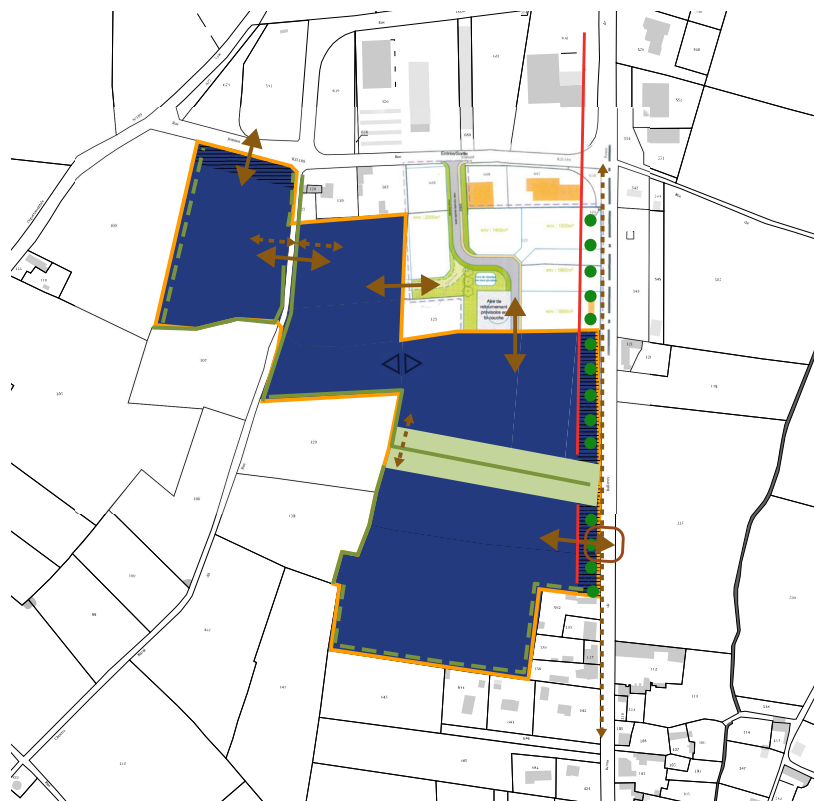
ASSAINISSEMENT : Collectif

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 partie 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.

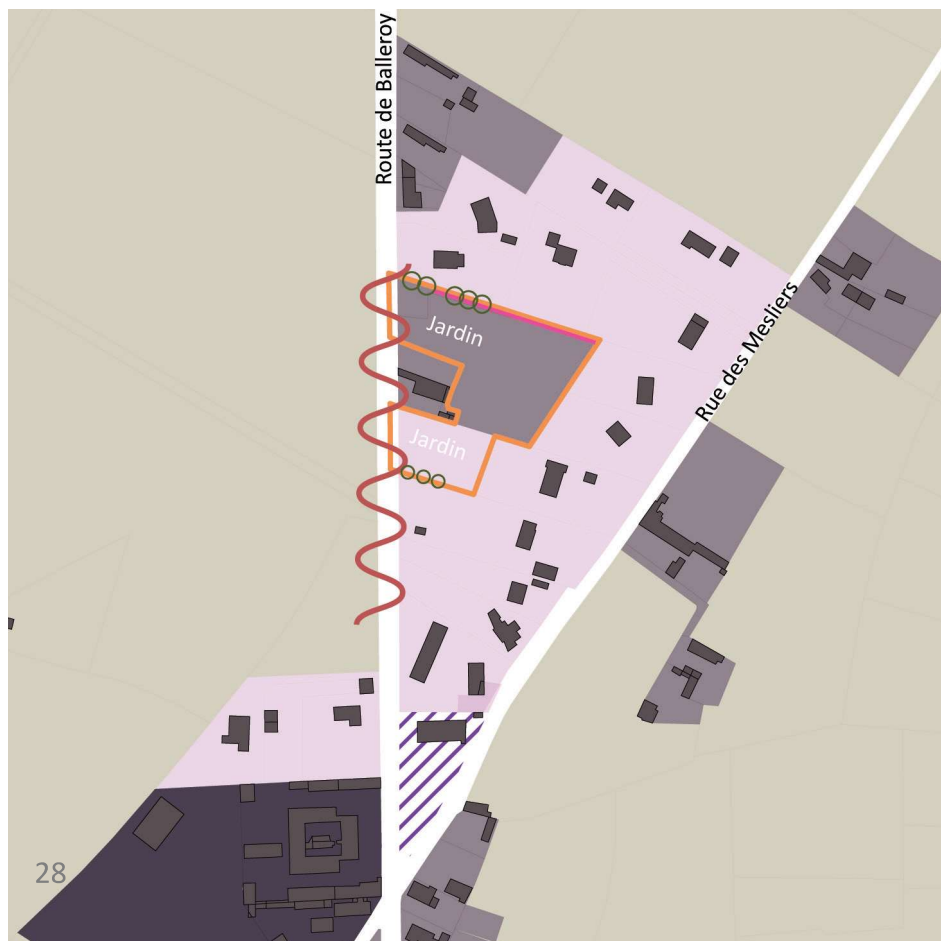
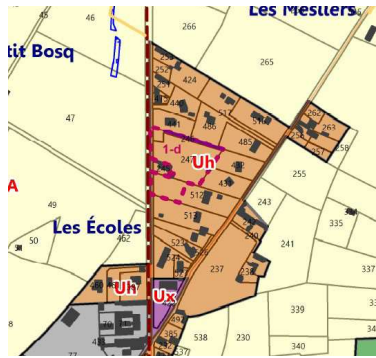
La zone d'activités sera relié par des liaisons douces au chemin bocager traversant la zone.

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.

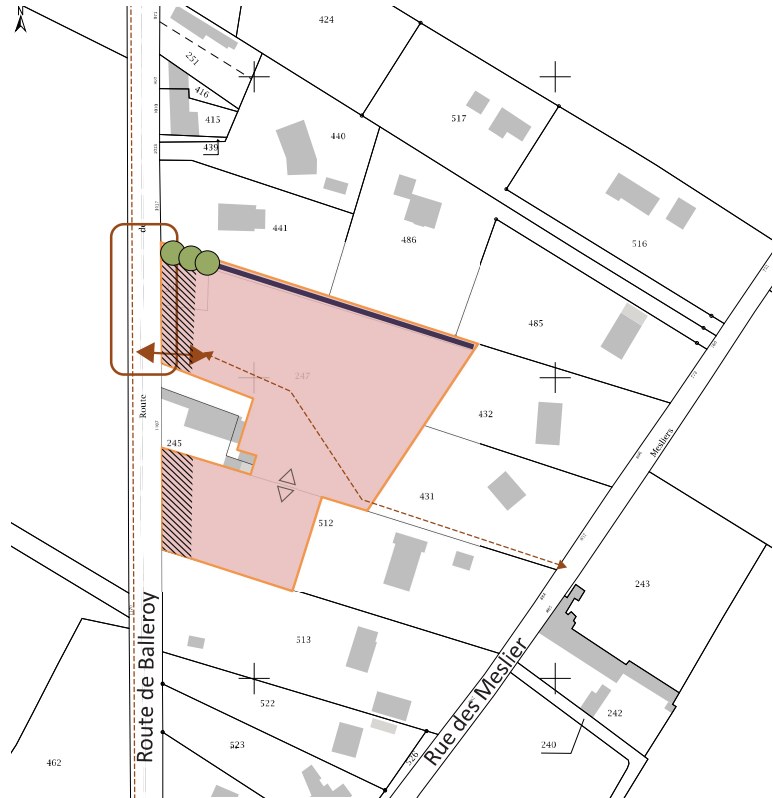
ENJEUX : La connexion avec les voies existantes. La sécurisation et l'image du carrefour d'accès.

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.

