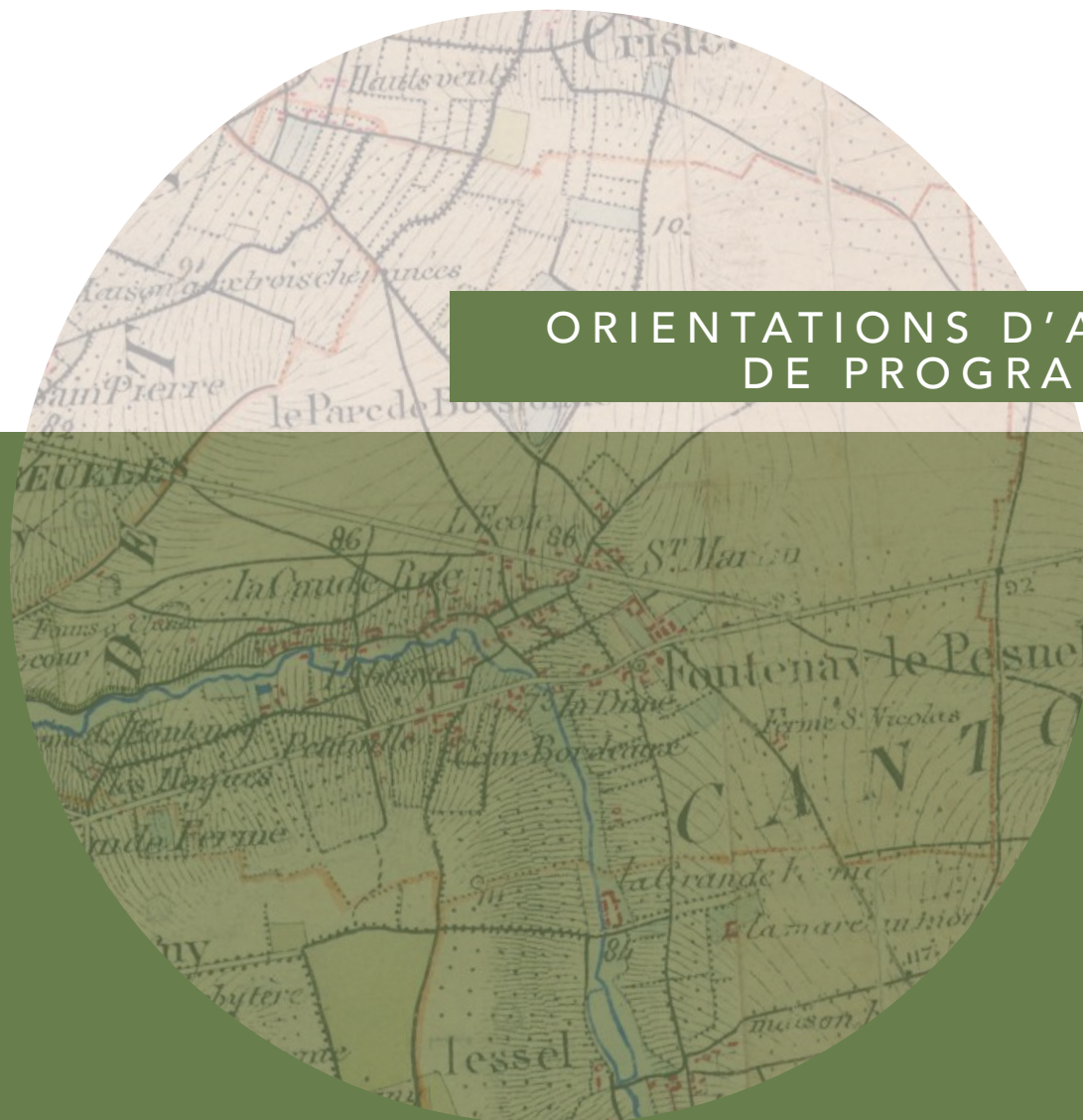


ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION / O.A.P.



ARRÊT PROJET

vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date de 24 juin 2021

le président, Thierry OZENNE

Portée et contenu réglementaire des O.A.P.

Les orientations ci-après précisent les objectifs et principes, applicables à chaque secteur d'urbanisation, en complément des règlements écrits et graphiques. Elles peuvent préciser des modalités d'équipements et de réalisation d'infrastructures (réseaux viaires, etc.), des choix d'aménagement ou de localisation d'espaces ou d'équipements collectifs, des aménagements, des protections paysagères ou des protections environnementales à mettre en œuvre.

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées doit être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Echéancier prévisionnel d'urbanisation

- 1 - Rue du Château d'eau
- 2 - Rue des Hépalrières
- 3 - Les Prés Potines

L'ordre d'urbanisation des différents quartiers vise à réguler le rythme de construction de logements sur la commune, de façon à ne pas dépasser plus de 10 logements en moyenne annuelle sur 5 ans.

Cependant, si une opération d'aménagement était durablement bloquée, alors elle pourrait être suspendue au profit de l'opération suivante, sur décision du conseil municipal.

Légende des schémas d'orientations et de programmation

CONTEXTE

-  urbanisation existante
-  activités
-  équipements publics / commerces
-  espace agricole / prairie
-  réseau de voirie existant
-  réseau de chemin piétonnier existant
-  ensemble planté d'arbres ou parc existant
-  haie existante à préserver

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

-  emprise(s) foncière(s) soumise(s) aux OAP (habitat)
-  emprises densifiables pour de l'habitat
-  accès de la rue à créer
> position indicative
-  rue à créer
> liaison impérative, tracé indicatif
-  possibilité d'accès à réserver en espace commun
largeur minimum 6m
-  piste/voie cyclable à créer
> largeur minimale 3m / liaison impérative, tracé indicatif
-  chemin piétonnier à créer
> largeur minimale 3m / liaison impérative, tracé indicatif
-  sens de circulation
-  gestion des eaux pluviales, noues
-  haie à planter
par l'aménageur
-  point de vue sur l'église St Aubin
à préserver et valoriser

Un nouveau quartier au nord de la Caude-rue

Le développement urbain à l'ouest du village, sur le coteau qui se déploie entre la vallée au sud et la RD13 au nord, s'est fait au gré d'opportunités foncières, sans organisation ni élargissement du réseau viaire rural d'origine. C'est aujourd'hui une urbanisation dispersée que le PLU se propose de densifier, vu la proximité de cet espace bocager, avec le centre du village (et ses équipements).

La desserte de ce secteur est cependant contrainte par la faible capacité des voies et en particulier par celle de la Caude-rue qui, en pied de coteau, est bordée de constructions anciennes, souvent implantées à l'alignement.

En conséquence, le projet y retient une urbanisation limitée, entre la Caude-rue et le chemin de la Poule, qui sera inscrite dans le maillage bocager, pour la qualité de son insertion paysagère. Elle sera adaptée à la capacité du réseau viaire existant grâce à la mise en place d'une nouvelle maille de rues et d'un plan de circulation entre la Caude-Rue et la RD9, pour la sécurité des déplacements et pour faciliter l'accès au village, à pied ou en vélo.



La future entrée nord du quartier



La Caude-Rue



La future entrée sud du quartier



Le Chemin de la Montoue qui relie la Caude-Rue à la RD9

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

12

logements par hectare

Superficie : 1,8 ha urbanisable

Place dans l'échéancier d'urbanisation du PLU > 1^{ère} étape

Légende du schéma d'orientations : > voir introduction des O.A.P.

MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT :

> Aménagement par une ou deux opérations d'ensemble, au fur et à mesure et sous réserve de la création de la rue principale de desserte du secteur et des réseaux nécessaires à l'urbanisation de l'ensemble de l'emprise ainsi que de l'élargissement (passage à 8m d'emprise), au droit de l'opération d'aménagement des 3 rues qui bordent le site.

> mise en place d'un plan de circulation à l'échelle du quartier ouest pour assurer une desserte sécurisée



DESSERTE VIAIRE

Le secteur sera desservi (et traversé) par une rue principale qui reliera le Chemin de la Poule au nord et la Caude-Rue au sud.

Un espace collectif sera réservé à l'ouest à au moins deux endroits pour permettre, si besoin ultérieurement, le prolongement des voies et réseaux.

Le raccordement entre cette nouvelle rue et celle du Château d'eau sera, à minima, réalisé par un chemin pédestre et cyclable.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le maillage de haies bocagères sera préservé, conforté et complété. Il contribuera à la création d'une lisière verte, épaisse, d'intérêt écologique et paysager en limite de secteur (10m de largeur en bordure des labours), entre l'habitat et l'espace agricole.

Pour la section de haie qui traverse l'opération d'ouest en est : les grands arbres seront conservés et les arbustes pourront être taillés.

Fin de l'urbanisation du quartier qui borde l'entrée Est du village

Un lotissement de maisons individuelles a été réalisé au sud de la RD9, au début des années 2010. Il s'inscrit dans une maille bocagère, à l'entrée est de la commune. Il est desservi par une venelle en impasse, la rue des Hépalrières, qui est reliée à la Route de Caen (RD9), par un chemin pédestre.

Le projet prévoit l'urbanisation de la seconde maille bocagère, qui communique avec la première au niveau de la placette du lotissement.



DENSITÉ MINIMALE BRUTE

15

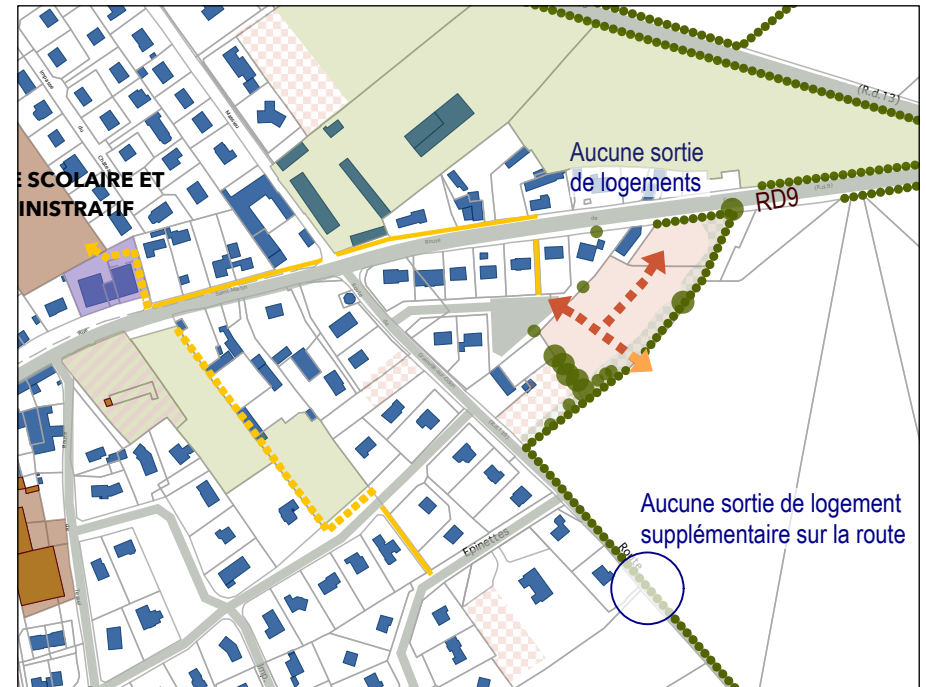
logements par hectare

Superficie :
0,71 ha aménageable

Place dans l'échéancier d'urbanisation du PLU
> 2^{ème} étape

Légende du schéma d'orientations :
> voir introduction des O.A.P.

MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT :
> Aménagement d'ensemble par une seule opération



DESSERTE VIAIRE

Le secteur sera desservi par le prolongement de la rue des Hépalrières (et de ses réseaux). Un espace collectif sera réservé au sud-est pour permettre, si besoin ultérieurement, le prolongement de la rue et de ses réseaux .
Aucun logement ne pourra prendre accès sur la Route de Caen (RD9).

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le maillage de haies bocagères sera préservé et conforté. Il contribuera à la création d'une lisière verte épaisse d'intérêt écologique et paysager (10m de largeur en bordure des labours) entre l'habitat et l'espace agricole.
Les grands arbres existants seront judicieusement insérés dans le plan-masse du nouveau quartier pour assurer leur préservation à long terme.

SECTEUR 3 : Les Près Potines

Extension du quartier sud du village

Cette nouvelle extension urbaine, s'inscrit au sud de la précédente opération d'urbanisation du quartier des Près Potines, réalisée durant les années 2010.

Elle en reprendra les modalités d'aménagement, c'est-à-dire la création d'un quartier d'habitat ouvert sur la coulée verte qui occupe le coteau Est du Bordel, forme une large lisière plantée au sud-ouest du village et dote le quartier d'espaces verts récréatifs.



Coulée verte du coteau : accès et aménagement



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

14

logements par hectare

Superficie :
2,4 ha urbanisable

Place dans l'échéancier
d'urbanisation du PLU :
> 3^{ème} étape

Légende du schéma
d'orientations :
> voir introduction des
O.A.P.

MODALITÉS
D'AMÉNAGEMENT :
> Aménagement
d'ensemble par une seule
opération



Traversée de la RD9
depuis la coulée verte



DESSERTE VIAIRE

Le secteur sera desservi par le prolongement des rues du quartier présent au nord. Il pourra l'être par un nouveau carrefour à aménager sur la Route de Tessel (VC4), qui sera élargi au droit de l'opération pour porter son emprise à au moins 8m.

Un espace collectif sera réservé sur la lisière sud à au moins deux endroits pour permettre, si besoin ultérieurement, le prolongement des voies et réseaux.

Une nouvelle maille de chemins cyclo-pédestres sera réalisée sur son pourtour, dans la continuité de celle présente au nord.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le maillage de haies bocagères sera préservé et conforté. Il contribuera à la création d'une lisière verte épaisse d'intérêt écologique et paysager (10m de largeur) en bordure des labours, au sud, entre l'habitat et l'espace agricole. Elle comprendra un espace commun avec un chemin cyclo-pédestre et la haie préservée au sud, dont l'emprise sera au moins égale à 5m.

Les grands arbres seront judicieusement insérés dans le plan-masse pour assurer leur préservation à long terme.

Le coteau, à l'ouest de l'opération ne pourra pas être construit, ni compris (pour tout ou partie) dans des lots privés.

Il pourra recevoir les espaces verts récréatifs du nouveau quartier et la gestion douce des eaux pluviales, dans le cadre d'un projet paysager global. S'il ne devrait pas être aménagé dans le cadre de l'urbanisation du site, alors le bouclage pédestre, entre les chemins au sud et au nord du nouveau quartier devrait être créé dans l'emprise urbanisable.

FACILITER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AU NORD DE LA RD13

Un site industriel important à l'échelle de la communauté de communes est présent au nord de la RD13.

Pour permettre le développement de ses activités, un ensemble foncier est réservé sur sa limite est. Parallèlement la déchetterie communautaire, située au nord, sera agrandie.

Le site est en lisière de la zone urbaine qui borde la RD13 classée "voie à grande circulation". En conséquence, les dispositions réglementaires spécifiques suivantes seront applicables au secteur d'extension urbaine.

MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT :

> au fur et à mesure de la réalisation des infrastructures nécessaires à la desserte interne de l'ensemble de la zone. Aucun détachement de lot en limite nord-ouest ne sera donc possible.

DESSERTE / SECURITE ROUTIÈRE : aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD13 ; Le site sera desservi à partir des accès existants ou à partir d'un nouvel accès sur la VC11, à l'écart du carrefour avec la RD13.

QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE :

Une lisière verte épaisse (avec haie bocagère) sera préservée en lisière des futures implantations afin de reconstituer un premier plan paysager et une lisière écologique en bordure de la plaine agricole ;

Les nouvelles constructions présenteront des couleurs harmonieuses et non criardes, pour s'insérer discrètement dans le paysage environnant très ouvert.



Superficie urbanisable :

SITE D'ACTIVITÉS ET D'ÉQUIPEMENT :
1,8 ha

SITE DE LA MAISON DE RETRAITE :
0,67 ha

Légende du schéma d'orientations :
> voir introduction des O.A.P.

