

DEPARTEMENT DU CALVADOS

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PRÉ-BOCAGE INTERCOM SECTEUR EST



3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

MODIFICATION N°1

SECTEUR 2 - OAP spatialisées (n°11 à 19)

Villers-Bocage - Maisonnelles-Pelvey - Tracy-Bocage - Epinay-sur-Odon -
Longvillers

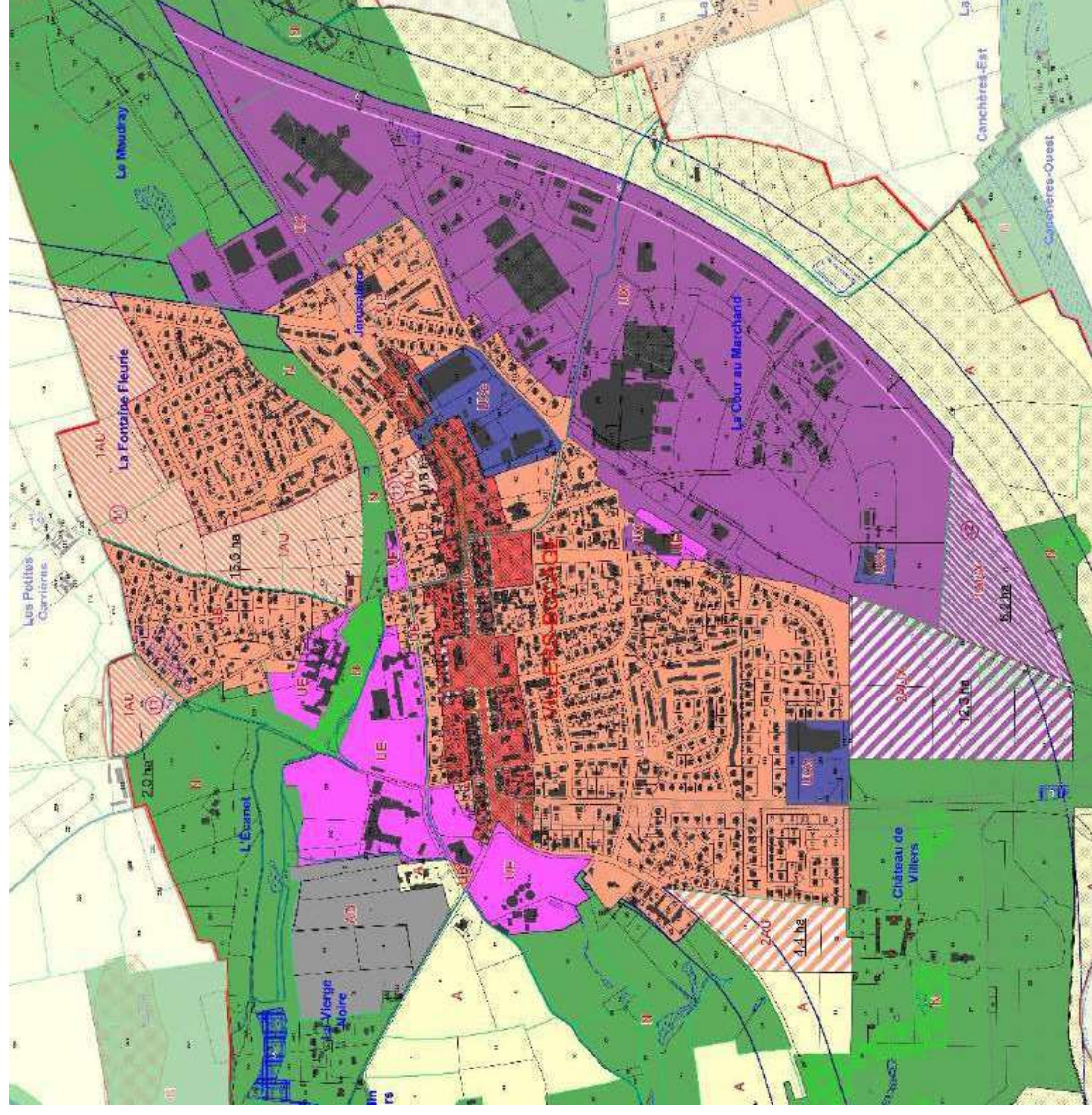


SECTEUR 2: Villers-Bocage

2 sites d'étude

Site de la ZAC Habitat - OAP n°11
Site Activités - OAP n°12

Extrait du plan de zonage



-  Secteur UA
-  Secteur UB
-  Zone 1AU
-  Zone 2AU
-  Secteur UE
-  Secteur UX
-  Secteur UXc
-  Zone 1AUX
-  Zone 2AUX
-  Zone N
-  Zone A
-  Zone AD
-  Chemin à protéger
-  Boisements
-  Haie à protéger
-  Haie à créer
-  Changement de destination
-  Bâti à protéger
-  Zone humide

Mesures d'évitement / de réduction / de compensation

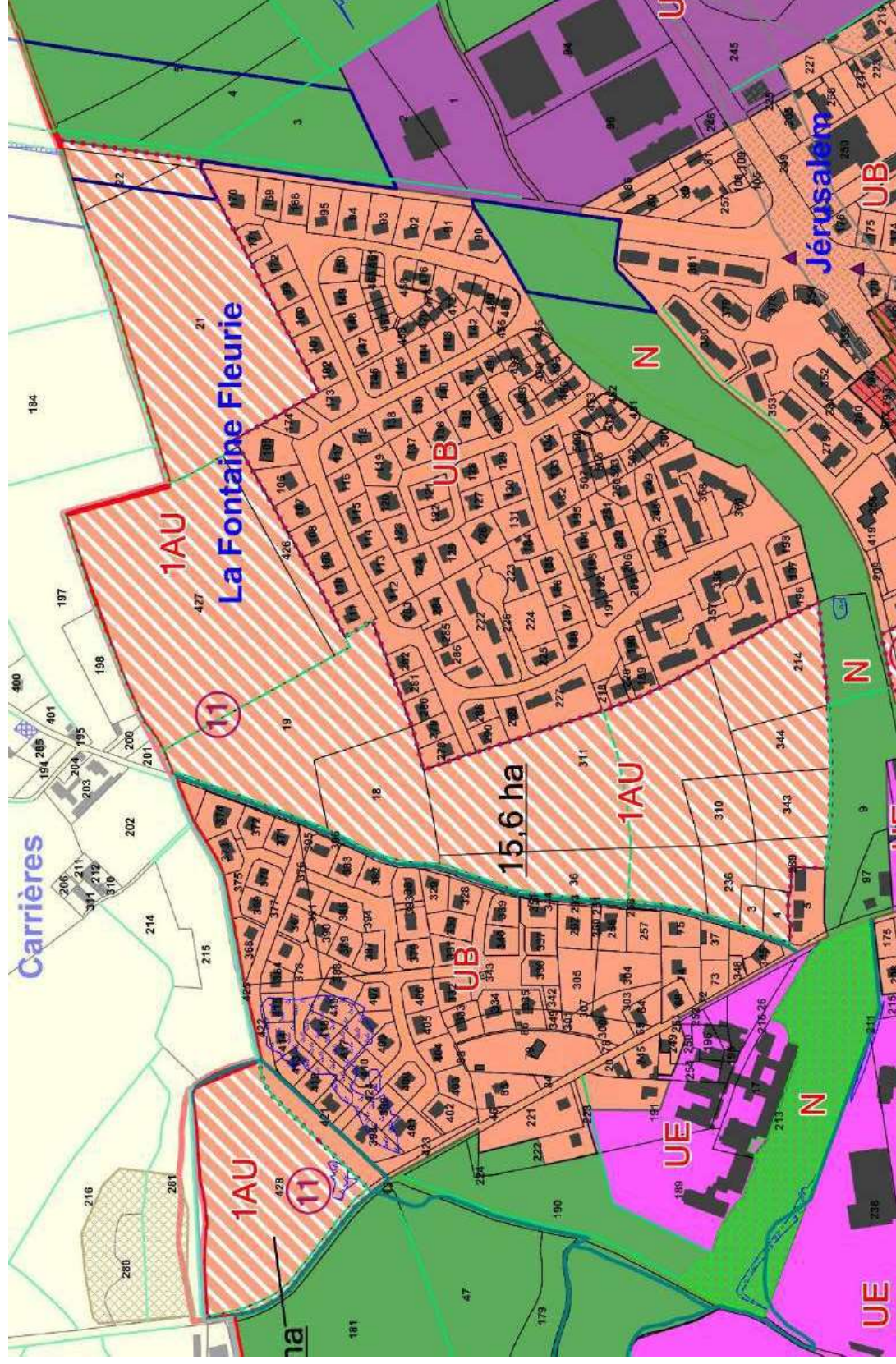
La partie Ouest du site n°11 (2,1 ha) est indiqué comme en partie prédisposé à la présence de zones humides d'après la DREAL Normandie.

L'étude de délimitation de zones humides (Cf. Annexe n°3 du rapport de présentation) a levé cette prédisposition. Le site ne présente pas de zones humides.
Cette étude est à considérer comme mesure d'évitement



SECTEUR 2: Villers-Bocage

Site de la ZAC Habitat
« La Fontaine fleurie »
OAP n°11



-  Secteur UA
-  Secteur UB
-  Zone 1AU
-  Secteur UE
-  Secteur UX
-  Secteur UXc
-  Zone N
-  Zone A
-  Zone AD
-  Chemin à protéger
-  Boisements
-  Haie à protéger
-  Changement de destination
-  Bâti à protéger
-  Zone humide



SUPERFICIE : 18,5 ha (La place du Marché aux bestiaux non incluse)

ZONAGE : Zone 1AU (ZAC la fontaine fleurie)

OCCUPATION DU SITE : Culture, verger en déprise, prairie

OBJECTIFS : Construire de nouveaux de logements, Offrir de nouveaux services à la population, Préserver le patrimoine, Améliorer le cadre de vie Villersois, Intégrer les objectifs de développement durable dans un projet urbain à 15 – 20 ans

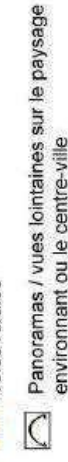
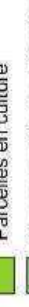
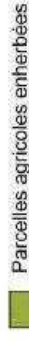
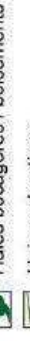
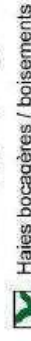
DENSITE : entre 15 et 20 log / ha (selon la création de voirie et d'espaces verts)

ASSAINISSEMENT : Collectif

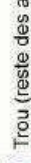
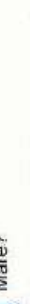
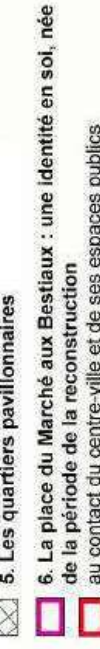
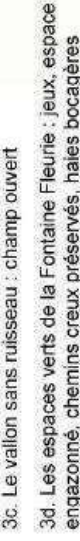
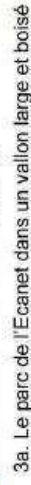
Diagnostic des usages et du paysage

Occupations du sol / unités de paysage / milieux naturels dans et à l'approche des sites d'étude

1. La campagne (bocage ouvert) dans la ville ou à ses limites



3. Le vallon aux différents paysages



Les sites en image



Vue au nord depuis la rue de la Fontaine Fleurie



La maison bourgeoise, son verger



Des vues vers le grand paysage



Enclave agricole au sud de la rue de la Fontaine fleurie, vue vers l'ancien corps de ferme occupé par le vétérinaire



Enclave enherbée, dépendance agricole, rue Richard Lenoir



Extrait de l'étude
d'aménagement et de
renouvellement urbain Atelier du
canal - Mars 2017

Les sites en image



Paysage de bocage ouvert pour la partie nord de la zone d'étude

La partie « campagne » du site d'étude, appartenant à la grande unité de paysage du bocage ouvert, s'immiscant suite au développement de l'urbanisation vers le centre de la ville

Les champs, les haies, les anciens écarts (maisons de maître, anciennes fermes), les vergers et les voies rurales participent de cette identité rurale marquant de nombreux espaces du site d'étude jusqu'à la partie ancienne du centre Richard Lenoir ou le bâtiment occupé par le vétérinaire qui étaient des corps de ferme.

La trame bocagère est inégale, rare voire délitée dans le cœur du site, plus complète à ses limites nord-est. Leur rôle de corridor écologique (trame verte) est donc plus ou moins intéressant selon les secteurs.

Elles sont complétées par des haies basses taillées qui limitent le parcellaire agricole ou faisant la jonction avec les quartiers qui enclavent l'espace rural. Le verger et le jardin qui entourent la maison bourgeoise est vieillissant.

Beaucoup de pommiers ont disparus ou sont en mauvais état.

Le paysage est ouvert. Dès que le relief le permet (points hauts, ruptures de pente), il ouvre des vues lointaines vers les environs ou vers le centre ville, composé une belle silhouette agglomération de façades et de toits d'où ressort le clocher de l'église St Martin.

Il est à noter que le relief met en vis-à-vis les parties de la zone d'étude situées de part et d'autres de la rue de la Fontaine Fleurie.

La frange pavillonnaire marque fortement les limites de ce paysage.

Extrait de l'étude d'aménagement et de renouvellement urbain Atelier du canal - Mars 2017

Les sites en image



Les vallons aux différents
paysages
Extrait de l'étude
d'aménagement et de
renouvellement urbain Atelier du
canal - Mars 2017



Orientation d'aménagement: Schéma opposable

MIXITÉ DES FONCTIONS

Densité nette moyenne : 15 à 20 logements/ha minimum

Une part de la production totale de logements sera à destination de l'habitat locatif social

Un phasage précis déterminera l'ouverture à l'urbanisation des sites qui se déroulera sur un temps approximatif entre 20 et 25 ans

Environ 310 logements

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

Accès-véhicules principal à doubles sens avec carrefour à sécuriser en lien avec la réglementation du schéma routier départemental (RD6) et des entrées de ville (*emprise et emplacement à titre indicatif*) Le long de la RD6, la réduction du retrait d'implantation en zone 1AU au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme est intégrée au dossier Loi Barnier.

Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements relatifs à la desserte des opérations d'urbanisation depuis les routes départementales doivent être établies préalablement au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme.

- Accès-véhicules secondaire à doubles sens avec carrefour à sécuriser, connexion sur voirie de desserte des quartiers résidentiels existants (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
- Connexion sur voirie de desserte des quartiers résidentiels existants (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
- Connexion pour modes doux du quartier
- Connexion douce existante

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Haie bocagère à préserver/ régénérer
- Haie bocagère à créer en tenant compte des accès à créer

Aménagement paysager à réaliser en lien avec l'aménagement de l'entrée de ville et la ZAC (*emprise, emplacement et dessin à titre indicatif*). S'appliquera sur cette frange la réglementation sur l'isolation phonique des constructions et installations autorisées dans la zone.

Espaces publics qualitatifs de plein air à usages multiples, arborés et accessibles depuis les cheminements doux (*emprise, emplacement et dessin à titre indicatif*)

Plantation d'arbres de haut jet (emplacement et tracé à titre indicatif)

Conforter le front bâti : Implantation éventuelle d'un équipement public



OAP Thématiques à prioriser : A1, D1, D2, D3 et E

Echéancier : Les secteurs seront aménagés en plusieurs tranches successives

Orientation d'aménagement: Traduction en images (non opposable)



Esquisse - Extrait de l'étude d'aménagement et de renouvellement urbain Atelier du canal - Mars 2017

Orientation d'aménagement: Traduction en images (non opposable) Réflexions autour d'un écoquartier



De nouvelles formes urbaines, de nouveaux logements performants et écologiques dans un écoquartier, des espaces favorisant les liens sociaux et intergénérationnels

Une idée de ville de nature



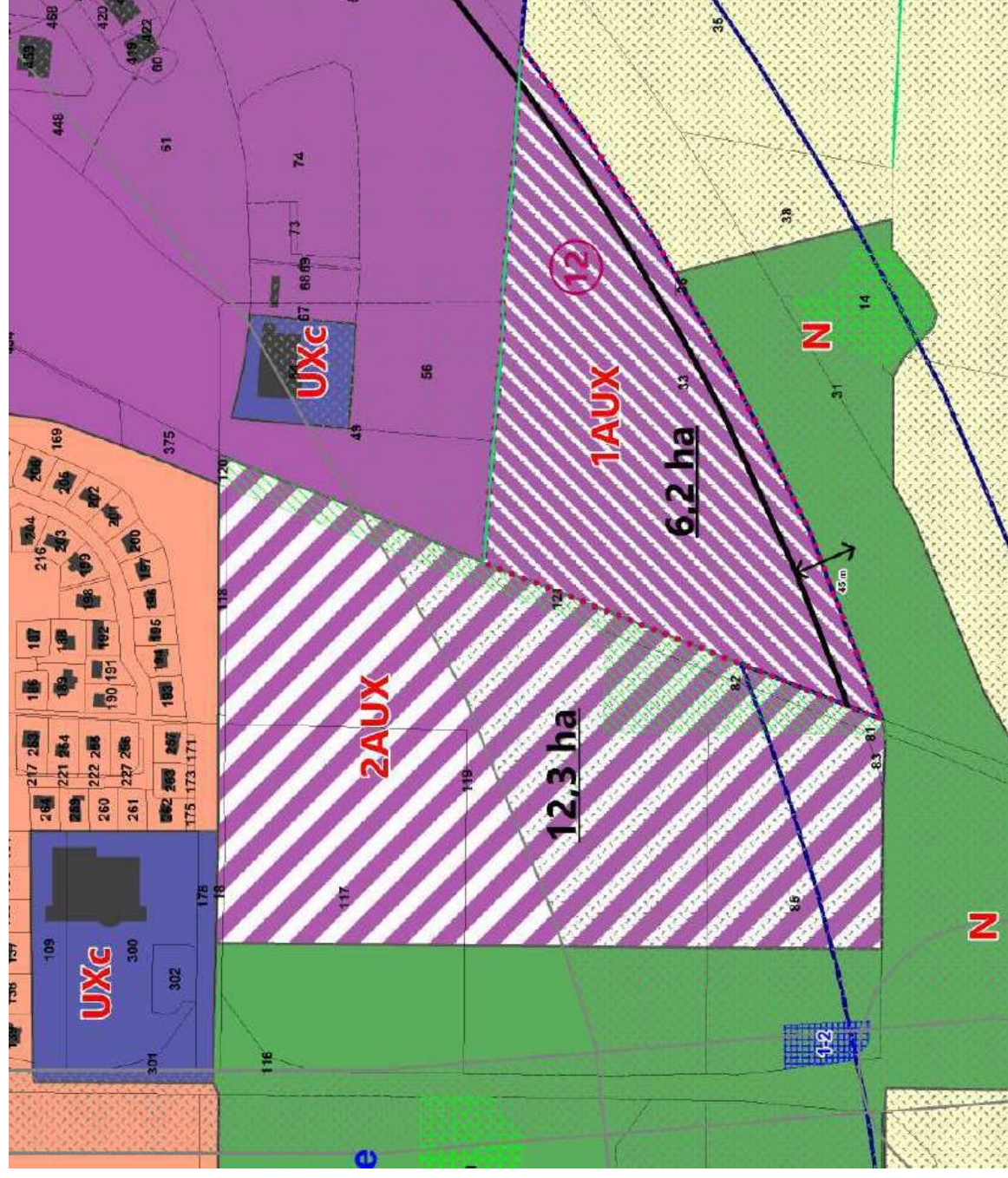


SECTEUR 2: Villers-Bocage

Site Activités

OAP n°12

Extrait du plan de zonage



-  Secteur UB
-  Secteur UX
-  Secteur UXc
-  Zone 1AUX
-  Zone 2AUX
-  Zone N
-  Zone A
-  Boisements EBC
-  Ancienne voie ferrée reboisée
-  Haie à protéger
-  Emplacement réservé

Diagnostic des usages et du paysage

SUPERFICIE: 6,2 ha

ZONAGE: Zone 1AUX

OCCUPATION DU SITE: Culture

CONSTATS: Parcelles en complément d'une zone d'activités existante. Proximité immédiate A 84. Parcelle visible depuis l'A84.

OBJECTIFS / ENJEUX : Sécuriser l'accès au site. Veiller à l'intégration paysagère du site depuis le grand paysage et l'A 84. Lever l'inconstructibilité « Etude Loi Barnier »



Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL:



Activité



Terrain agricole



Bassin de rétention

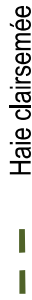
PAYSAGE:



Vue sur le paysage



Haie bocagère



Haie claustrée



Boisement



Aménagement paysager en accompagnement des aménagements routiers



Sens principal d'écoulement des eaux (source Géoportail)

DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:



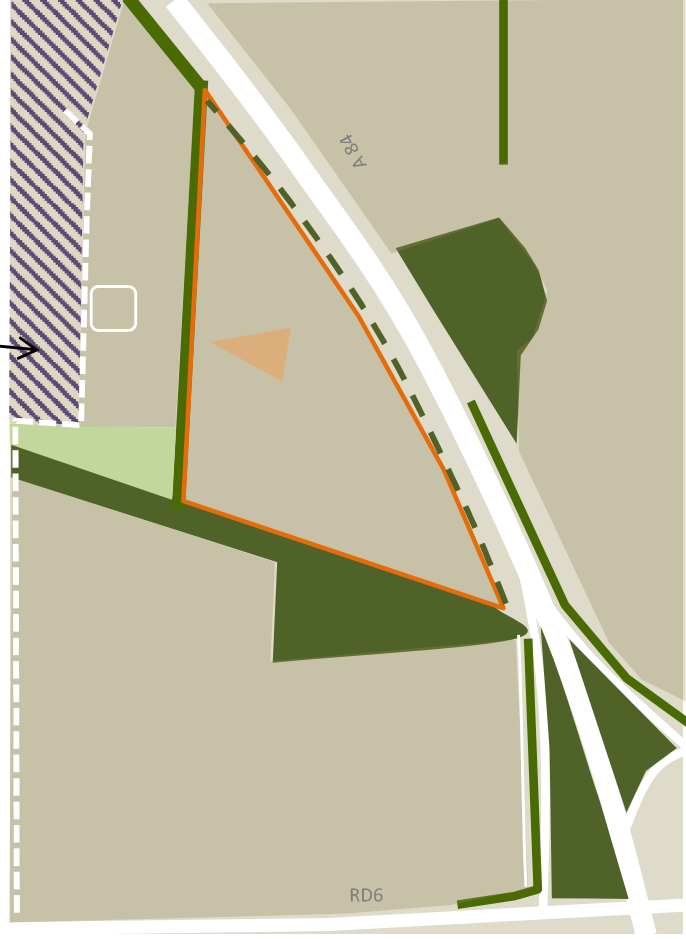
Routes et chemins enrobés



Chemin agricole et liaison douce



Aménagement routier de type giratoire



Diagnostic des usages et du paysage



La parcelle d'étude



La parcelle d'étude vue depuis el chemin agricole



Végétation bordant le site



Parcelle en arrière de la haie nord



Haie bordant le site : Limite végétale avec l'A84



Diagnostic des usages et du paysage



- ▲ En arrière de la parcelle d'étude au Nord :
ZA + rond-point + parcelle agricole
- ▼ Haie en limite des deux parcelles agricoles



- ▼ Traitement de la limite parcelle / A 84



- ▲ Liaison douce à l'échelle de la ZA existante



- ▲ Environnement bâti à l'échelle de la ZA existante

MIXITÉ DES FONCTIONS

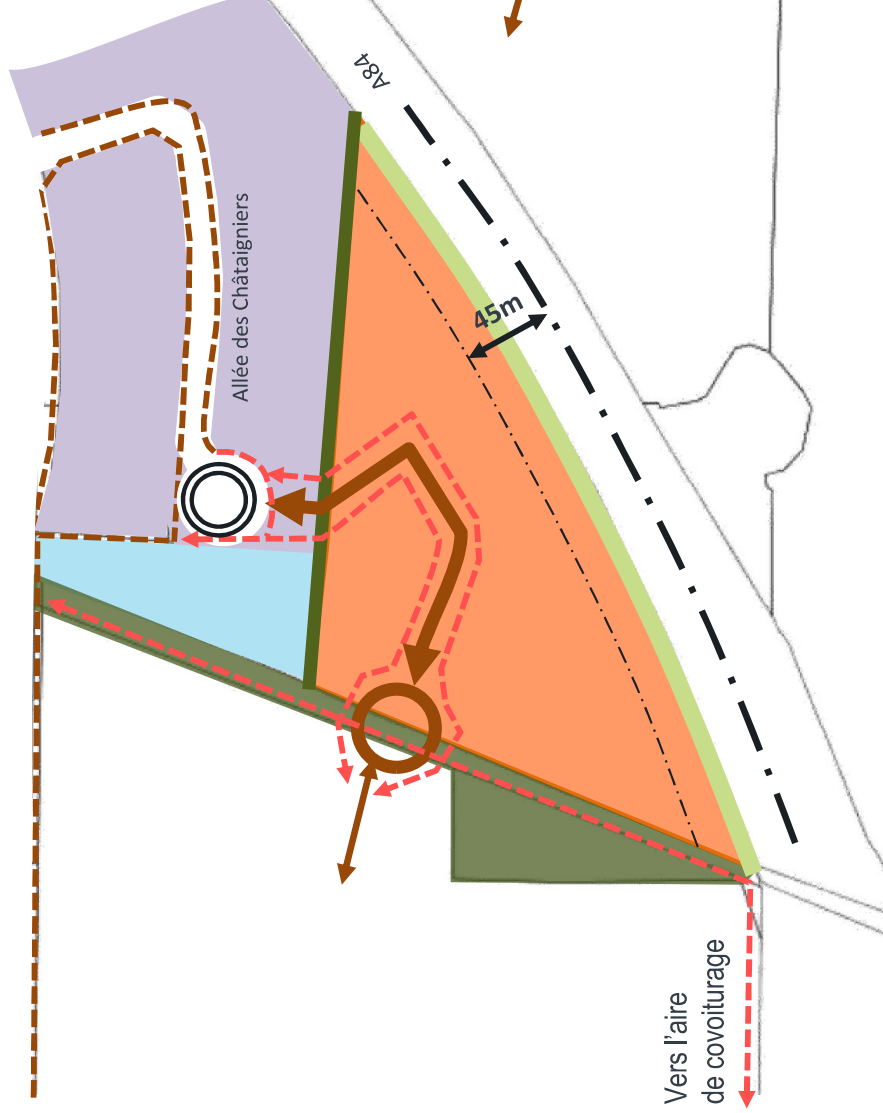
-  Zone d'extension de la zone d'activités existante, objet de la présente étude
-  Zone d'activités existante

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

-  Giratoire existant (*tracé, emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Desserte interne depuis l'allée des Châtaigniers (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Espace de retournement à créer avec une connexion possible aux parcelles limitrophes à l'Ouest du site (*emplacement et emprise à titre indicatif*)
-  Connexion pour modes doux à créer (*tracé, emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Connexion pour modes doux existante (*tracé, emprise et emplacement à titre indicatif*)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Ligne de retrait minimum des façades des constructions à 45m par rapport à l'axe de l'A84. Les façades des bâtiments seront parallèles ou perpendiculaires à cet axe.
-  Haie bocagère à préserver (L.151-23)
-  Cordon paysager de 10m d'épaisseur pour l'intégration de la zone d'activités depuis la l'A84 à créer
-  Boisement à préserver (L.151-23)
-  Ouvrage de gestion des eaux pluviales existant



Des principes d'aménagement de développement durable (consommation énergétique et systèmes d'énergie renouvelable, implantation économe en énergie des bâtiments, qualité des constructions, installation du stationnement nécessaire à la zone d'activité) pourront être demandées au moment du dépôt d'autorisation d'urbanisme en complément des préconisations et réglementations prescrites dans les OAP thématiques et le règlement écrit (chapitre 1AUX II.2.7).

OAP Thématiques à prioriser : A1, B2, C1, D1, D2, D3

Echéancier : Le secteur peut être aménagé immédiatement

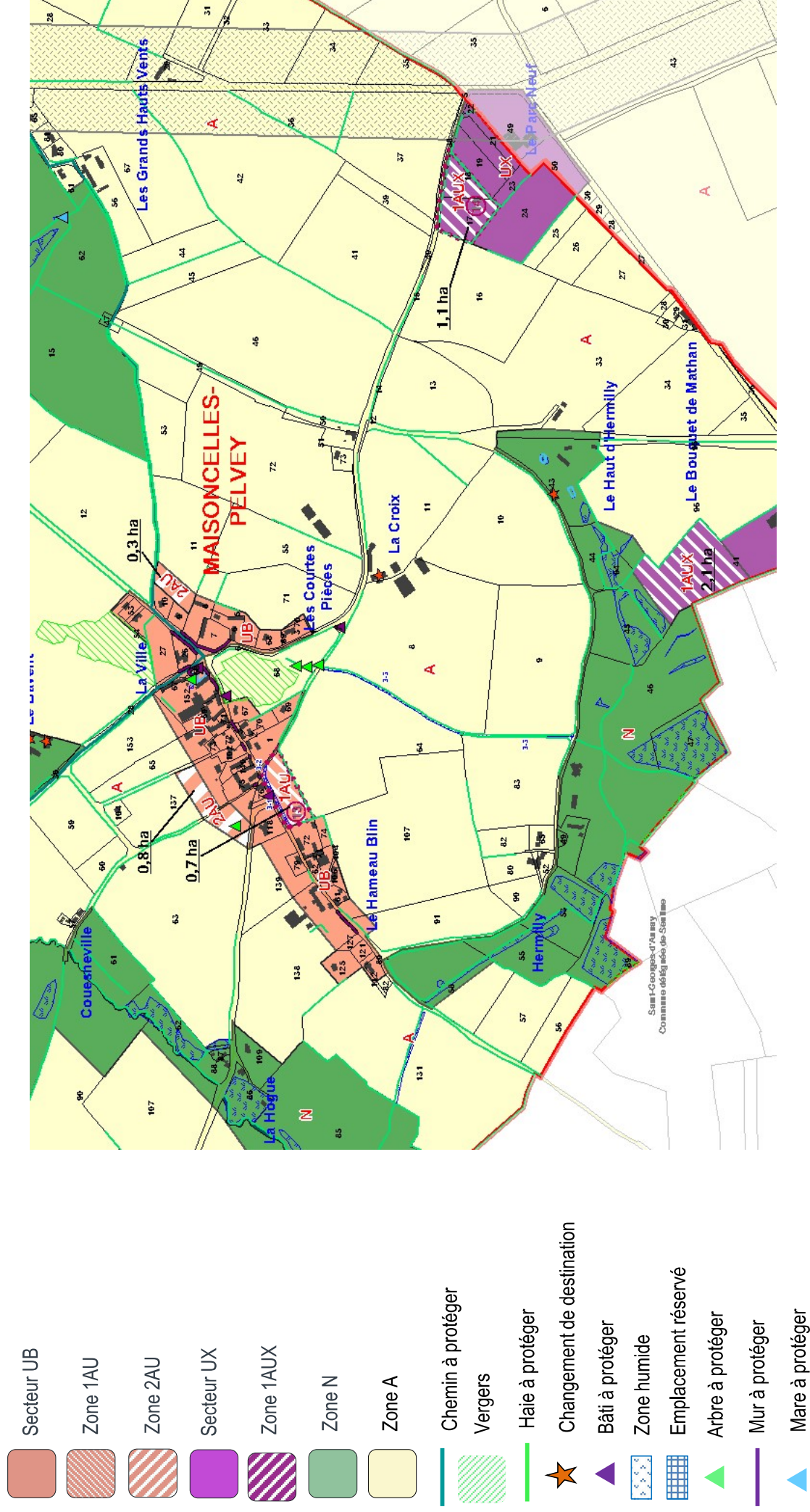
SECTEUR 2: Maisonnelles-Pelvey

2 sites d'étude

Site 1 « Le bourg » - OAP n°13

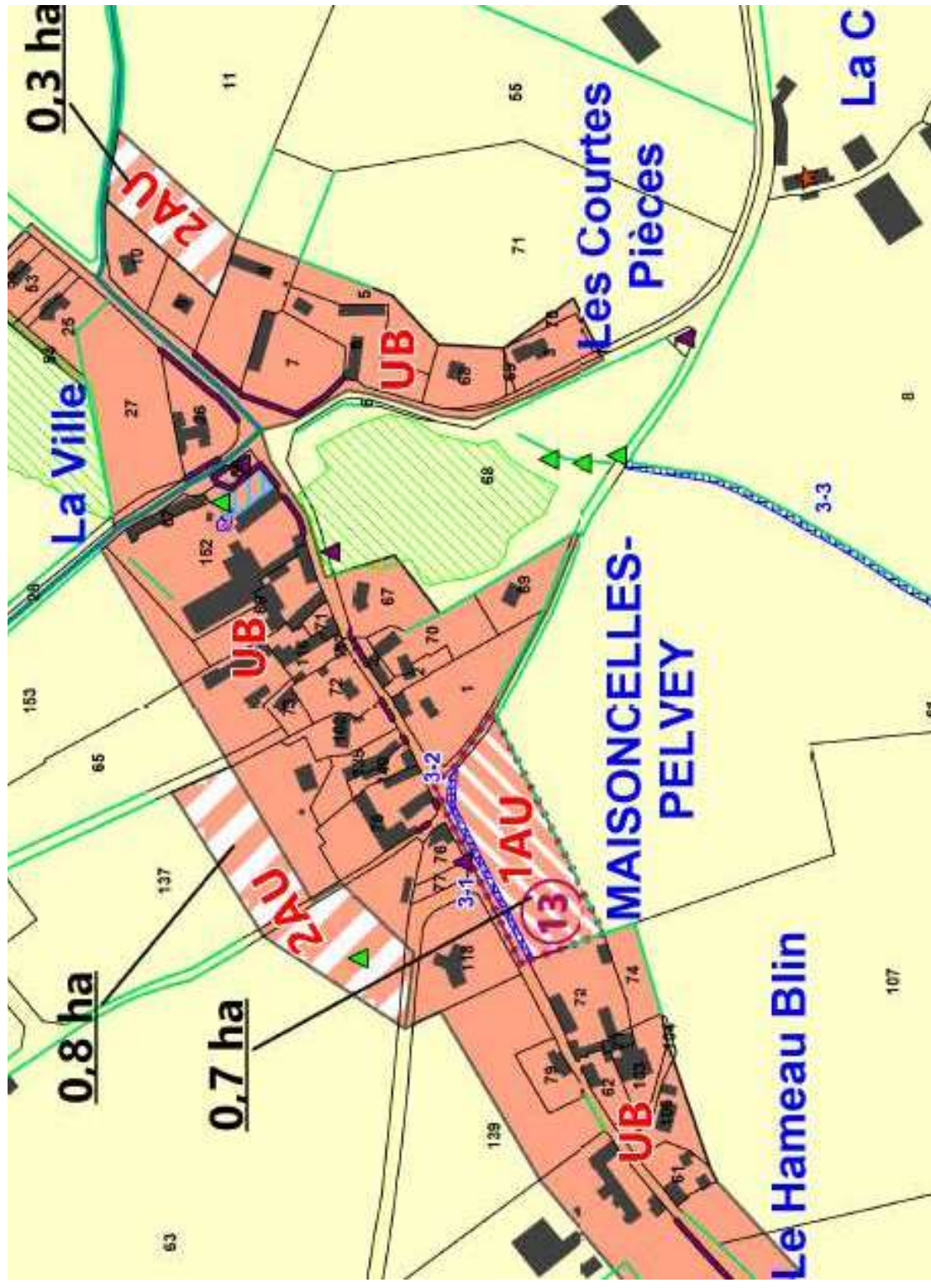
Site 2 « Le parc neuf » Activités - OAP n°14

Extrait du plan de zonage



SECTEUR 2: Maisoncelles-Pelvey

Site « Le bourg »
OAP n°13



-  Secteur UB
-  Zone 1AU
-  Zone 2AU
-  Zone N
-  Zone A
-  Chemin à protéger
-  Vergers
-  Mur à protéger
-  Haie à protéger
-  Changement de destination
-  Bâti à protéger
-  Zone humide
-  Emplacement réservé
-  Arbre à protéger
-  Mare à protéger

Diagnostic des usages et du paysage

SUPERFICIE : 0,7 ha

ZONAGE : Zone 1AU

OCCUPATION DU SITE : Culture

ASSAINISSEMENT : Individuel

CONSTATS : Le site est situé en extension au sud ouest du bourg, jouxtant une voie communale et du bâti ancien traditionnel.

Desservi par les Voies communales (VC) n°4 et 2

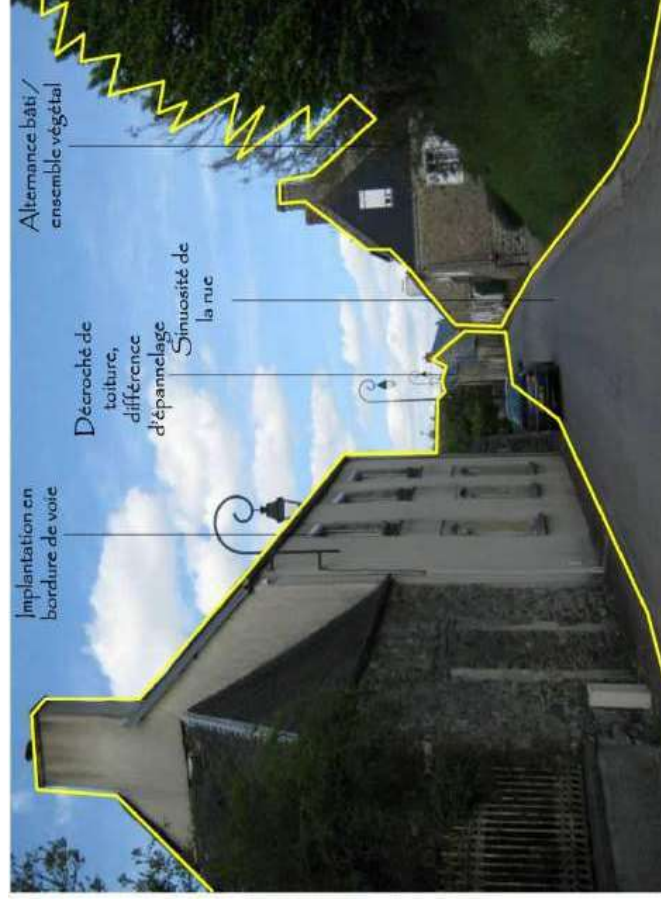
OBJECTIFS/ENJEUX : Sécuriser l'accès au site. Veiller à l'intégration paysagère du site

DENSITE : 12 log/ha

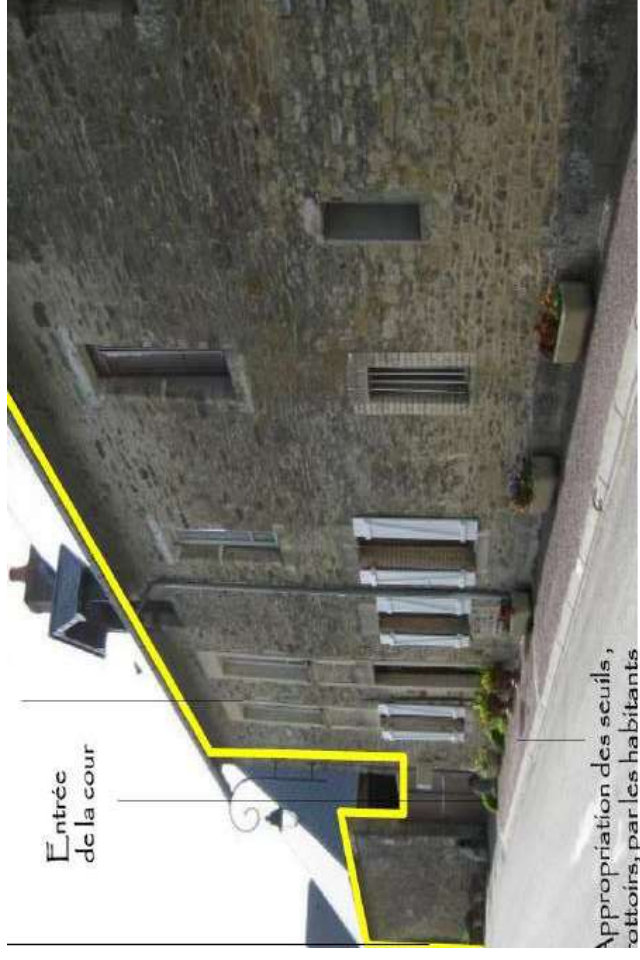


Diagnostic des usages et du paysage

IDENTITE DU BOURG : Forme urbaine et caractère de rue



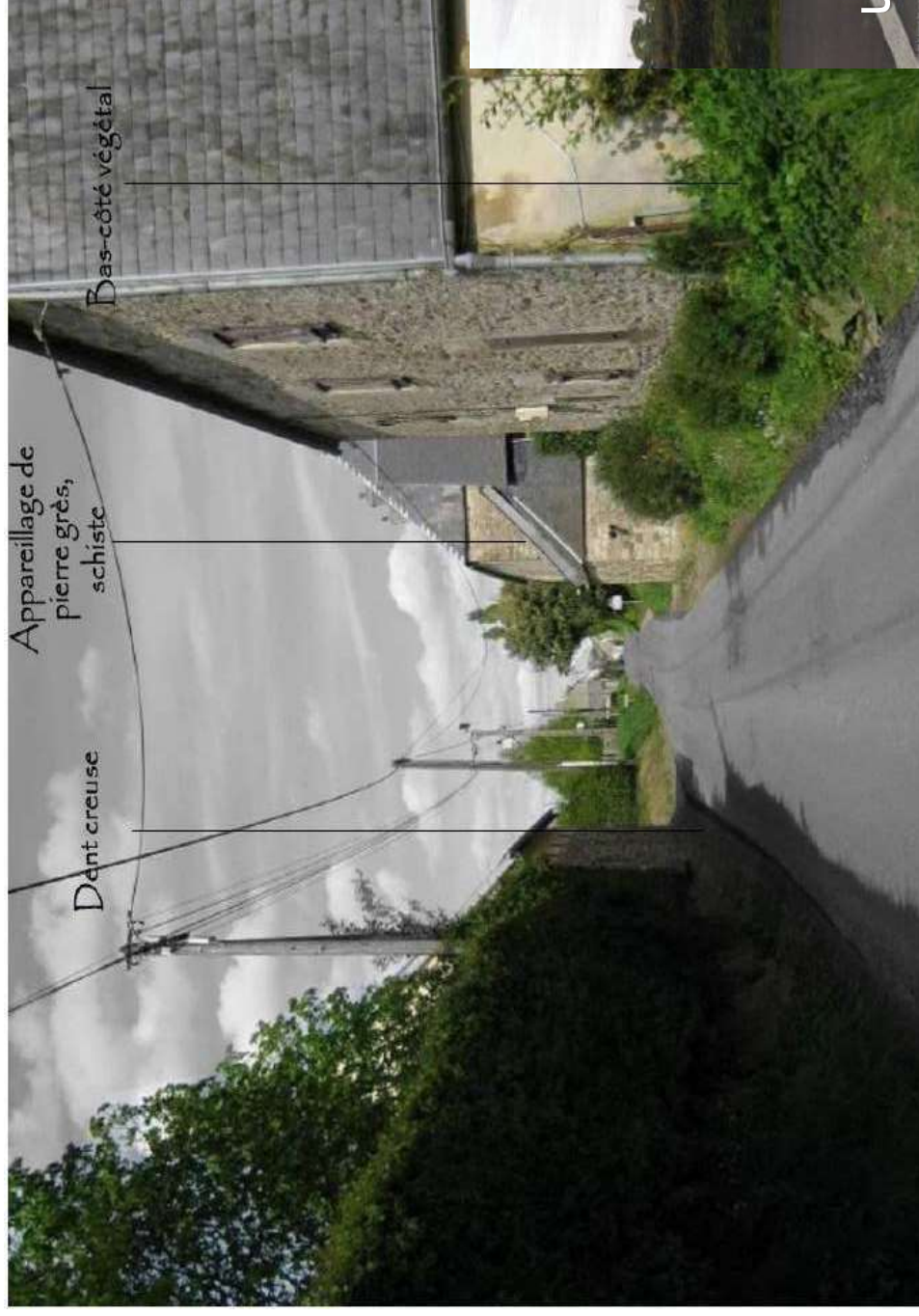
L'implantation des habitations aux abords de la voie principale permet de donner du corps à la rue tout en conservant son caractère rural (emploi des matériaux, typologies des habitations, présence du végétal...)



ccolées forment un ensemble bâti en bande constitués de pignon ou façade implanté à voie.



IDENTITE DU BOURG : Un bel ensemble bâti et végétal



L'équilibre entre les ensembles bâtis et végétaux apporte une identité à la rue.
 L'implantation du bâti marqué par les éléments bâtis suivants : Pignon, façade, muret en appareillage de pierre, de part et d'autre des voies dessine un ensemble urbain cohérent.
 Et incite au ralentissement des véhicules traversant le bourg.

IDENTITE DU BOURG : Maîtrise de l'urbanisation

L'intégration des nouvelles constructions au sein d'un bâti existant de qualité implique une vigilance particulière. La commune de Maisoncelles-Pelvey entend conserver l'intérêt architectural de ses ensembles bâtis et éviter des contrastes trop forts entre l'architecture locale et les constructions nouvelles. La commune réglementera la forme du bâti (hauteur, couverture, teintes...). *Rappel PADD



Les constructions neuves s'implantent en milieu de parcelle de 1500m² à 3000 m², en rupture avec l'implantation traditionnelle du bourg et hameaux. Ce type d'implantation implique une forte consommation d'espace.
 L'implantation traditionnelle, plus dense, apporte de la vie aux espaces construits. Ce type d'implantation est aujourd'hui à privilégier.



Orientation d'aménagement: Schéma opposable

MIXITÉ DES FONCTIONS

 **Densité moyenne** : 12 logements/ha minimum
Environ 7 logements

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

-  Accès individuel mutualisé depuis les VC (emplacement, emprise et nombre à titre indicatif)
-  Connexion pour modes doux à créer (tracé, emplacement et emprise à titre indicatif), prévoir une connexion dans la haie
-  Petit parking paysager + local poubelle à créer pour 6 véhicules avec mur de soutènement. A la charge de l'aménageur (emprise à titre indicatif)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Haie bocagère à créer à la charge de l'aménageur.
La haie bordant le site au sud devra être sur talus : Aucune construction n'est autorisée à moins de 5 mètres.
La haie bordant le site au nord et à l'est devra être plantée à hauteur du terrain naturel

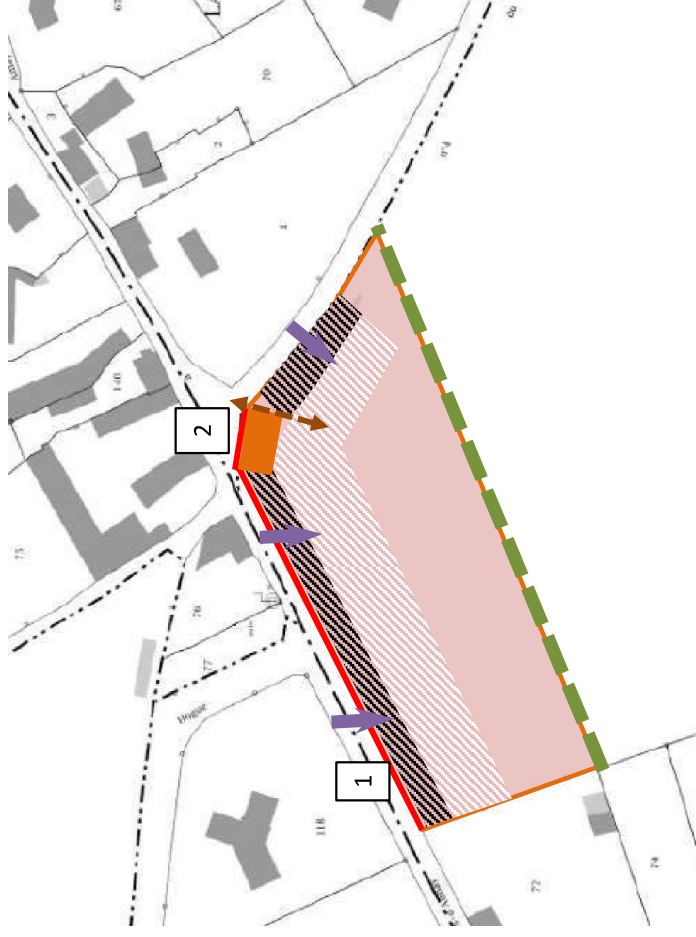
 Bande d'implantation des annexes et extensions

 Emplacements réservés à créer pour élargissement de la voirie (1) pour alignement des constructions obligatoire sur l'emprise publique et aménagement du carrefour (2)

 Frange où bâtiments et frontages* participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé : Traitement qualitatif des limites avec l'espace public par alignement des constructions obligatoire sur l'emprise publique

Prescriptions architecturales : Pente de toit à 45° pour les volumes principaux d'habitation + couleur ardoise obligatoire

* FRONTAGE: Se reporter à la définition page 27 de la Pièce n°3



OAP Thématiques à prioriser : A1, C1, D1, D2, D3 et E

Echéancier : Le secteur peut être aménagé immédiatement

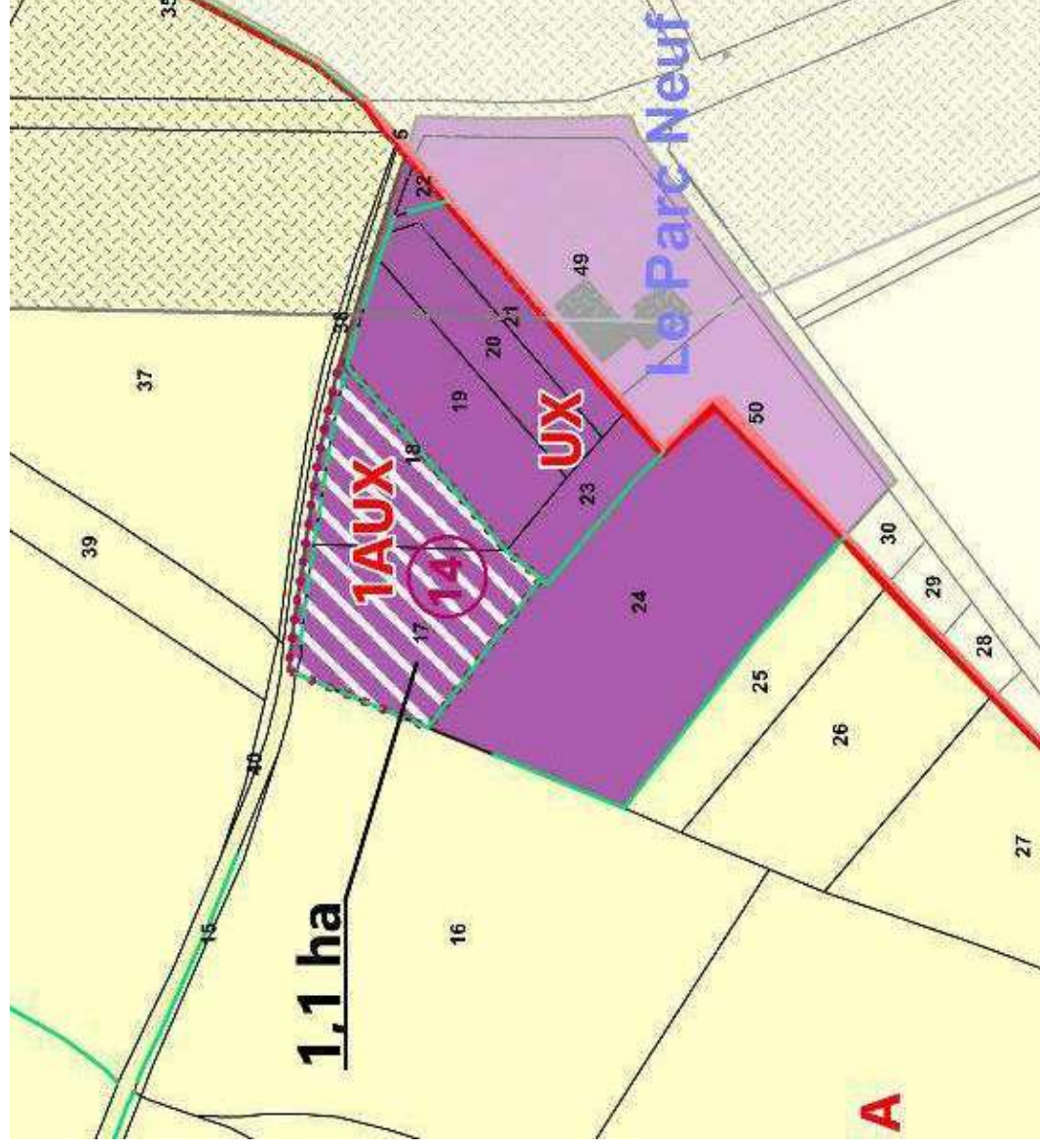
Esquisse d'aménagement – à titre illustratif **Traduction possible – implantation des constructions** **non opposable**



SECTEUR 2: Maisoncelles-Pelvey

Site « Le Parc Neuf »

OAP n°14



-  Secteur UX
-  Zone 1AUX
-  Zone A
-  Haie à protéger
-  Haie à créer

Diagnostic des usages et du paysage

SUPERFICIE: 1,1 ha

ZONAGE: Zone 1AUX

OCCUPATION DU SITE: Culture

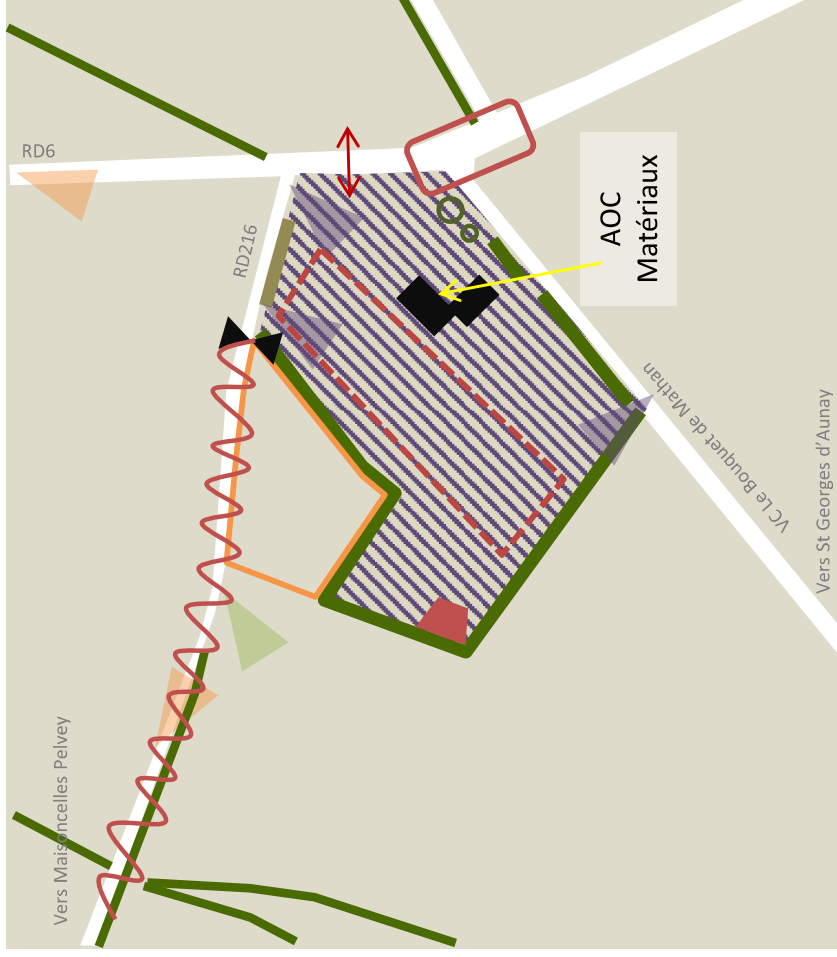
CONSTATS: Parcelles en complément d'une zone d'activités existante. Proximité immédiate (et desserte) par RD6.

Vitesse constatée sur la RD216. Parcelles visibles depuis la RD6.

OBJECTIFS / ENJEUX : Sécuriser l'accès au site. Veiller à l'intégration paysagère du site depuis la RD2016 et la RD6.



Périmètre d'étude



OCCUPATION DU SOL:

	Activité		Terrain agricole		Bassin décantation
			Implantation éventuelle de la coopérative céréalière		

PAYSAGE :

	Vue sur le site		Haie bocagère sur talus
	Vue disgracieuse sur les arrières de l'entreprise AOC Matériaux		Haie haute de conifères cachant les zones de stockage de l'entreprise
	Vue sur le grand paysage		Arbre d'intérêt (associant l'entreprise AOC matériaux depuis la RD6)
	Sommet de côte		Sens principal d'écoulement des eaux (source Géoportail)

DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

	Routes et chemins enrobés		Vitesse des VL et PL
	Aménagement (CD 14) spécifique existant en carrefour (bretelle d'insertion, surlargeur centrale) : Alignement des voies+ Travaux de borduration du tourne-à-gauche à venir		
	Elargissement voirie		

Diagnostic des usages et du paysage



Les parcelles d'étude

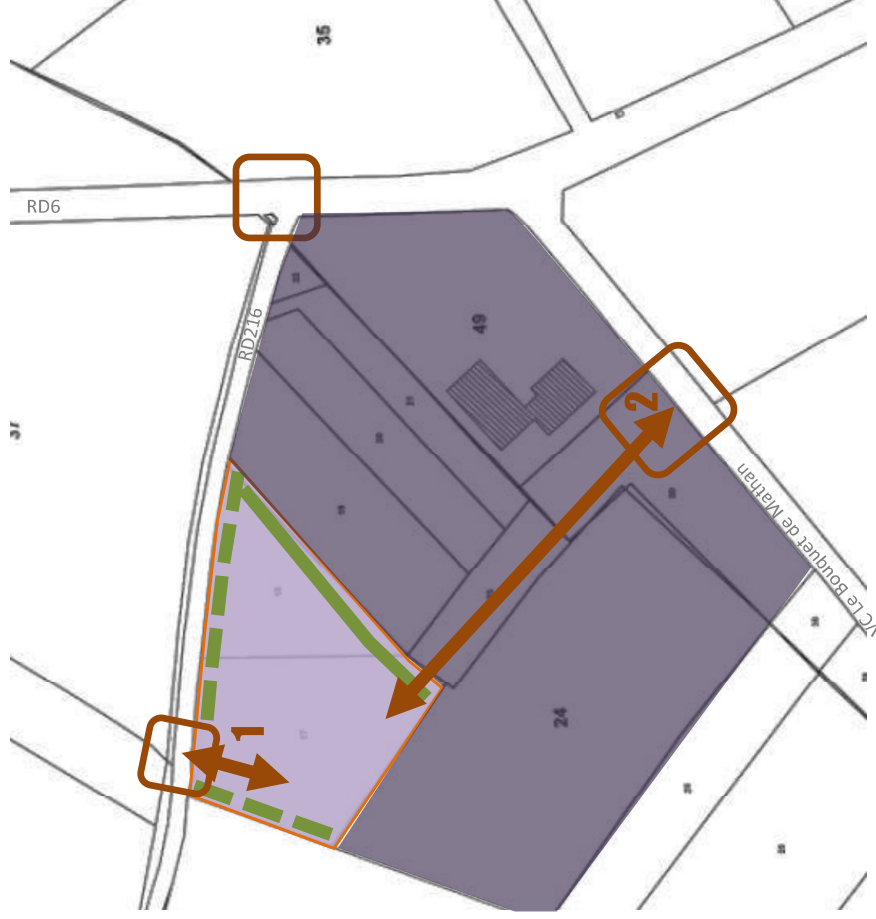


Depuis la RD6, en provenance du Sud, intégration paysagère réussie de l'entreprise AOC Matériaux avec plusieurs masses de végétation qui assoient le bâtiment.



Depuis la RD6, en provenance du Nord, les zones de stockage de l'entreprise AOC Matériaux sont cachées par une haie haute de persistants

Orientation d'aménagement: Schéma opposable



MIXITÉ DES FONCTIONS

 Zone d'activités (avec implantation d'une ou des activités générant un trafic faible et continu dans le cas de figure de la variante d'accès n°1. Dans tous les cas, le Conseil Départemental sera consulté.)

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

 Accès-véhicules à double sens depuis la RD 216 (variante n°1) pour un projet mesuré générant un trafic faible et continu. Dans le cas d'un projet plus conséquent, l'accès se fera via le VC Bouquet de Mathan (variante n°2) (*emprise et emplacement à titre indicatif*). Dans tous les cas, le Conseil Départemental sera consulté.

 Carrefour à sécuriser en cas de réalisation d'accès (*emprise à titre indicatif*)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

 Haie bocagère à préserver / conforter ou reporter

 Haie bocagère arborée à créer pour l'intégration de la zone d'activités depuis la RD6 et la RD216

OAP Thématiques à prioriser : C1, D2 et D3

Echéancier : Le secteur peut être aménagé immédiatement

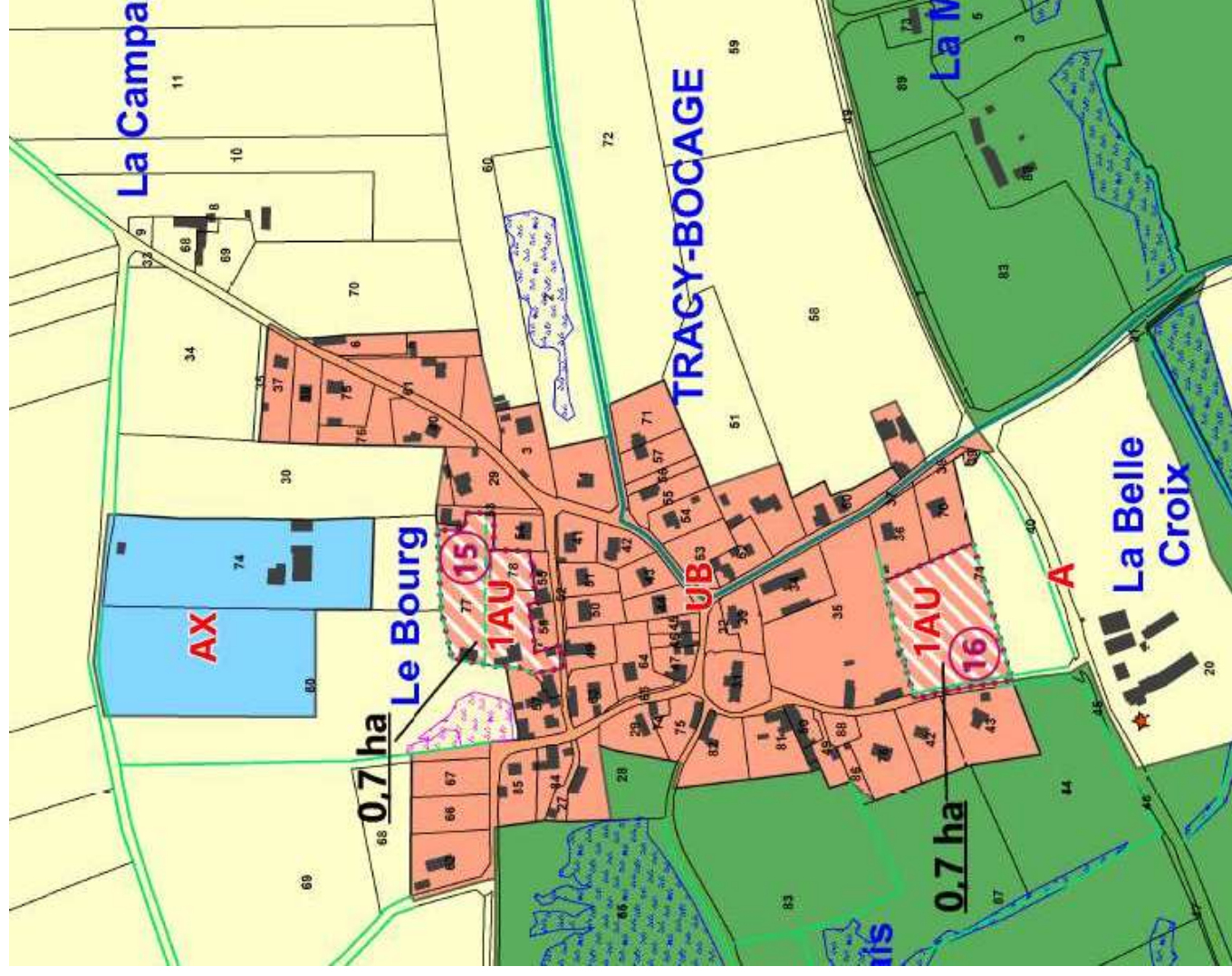
L

SECTEUR 2: Tracy Bocage

2 sites

Site « Le Bourg » - OAP n°15
Site « Belle Croix » - OAP n°16

Extrait du plan de zonage



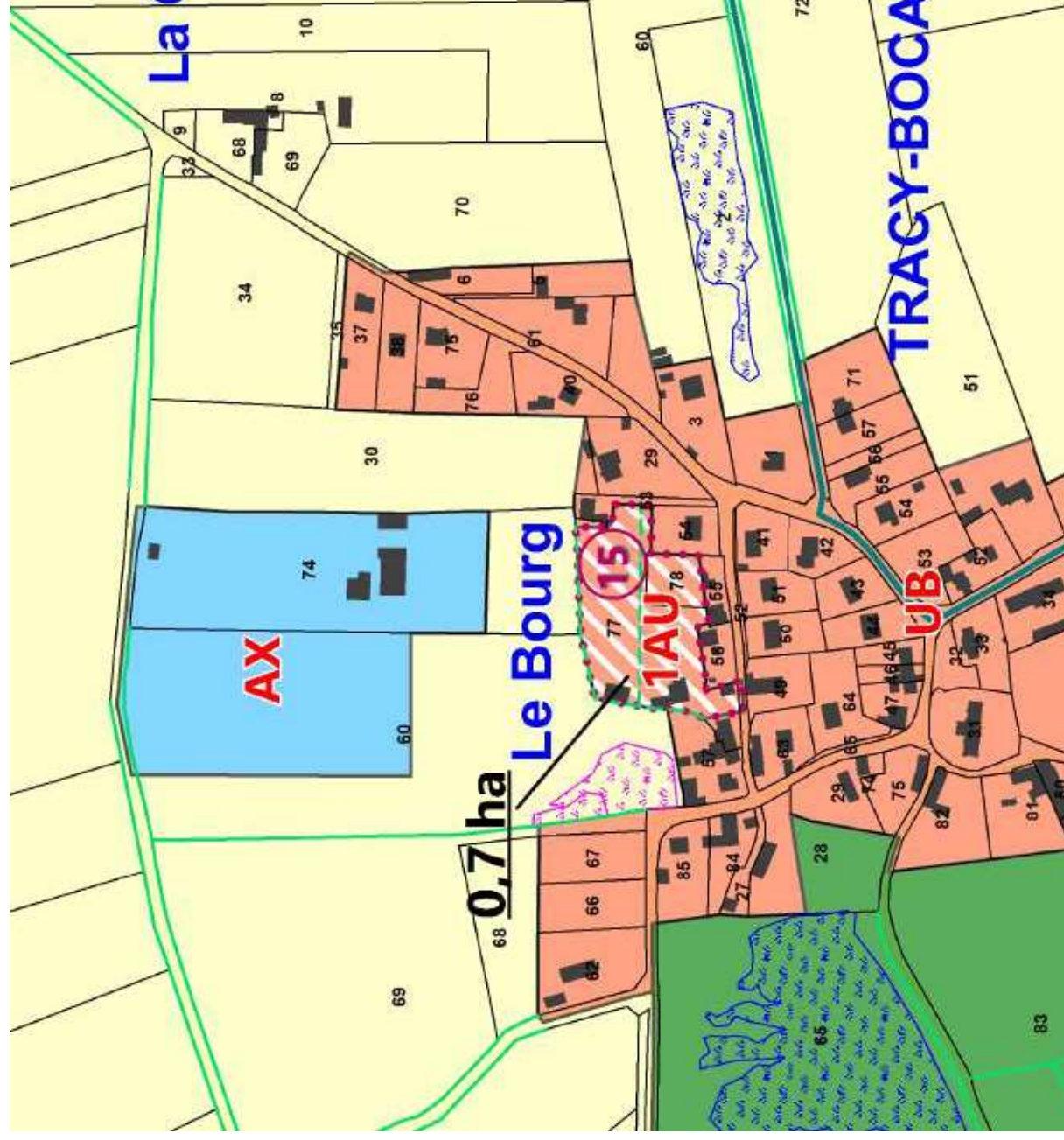
-  Secteur UB
-  Zone 1AU
-  Zone N
-  Zone A
-  Secteur AX
-  Chemin à protéger
-  Haie à protéger
-  Changement de destination
-  Zone humide

L

SECTEUR 2: Tracy Bocage

Site « Le Bourg »
OAP n°15

Extrait du plan de zonage



- | | |
|---|-------------------|
|  | Secteur UB |
|  | Zone 1AU |
|  | Zone N |
|  | Zone A |
|  | Secteur AX |
|  | Chemin à protéger |
|  | Haie à protéger |
|  | Zone humide |

Mesures d'évitement / de réduction / de compensation

Le site n°15, dans sa délimitation initiale, ne présentait pas de prédispositions à la présence de zones humides ou de zones humides observées d'après la DREAL Normandie. Cependant, la visite de terrain a soulevé la présence d'une mare et d'une source.

L'étude de délimitation de zones humides (Cf. Annexe n°3 du rapport de présentation) a clairement identifié cette zone humide. Celle-ci a été exclue de la zone 1AU. La zone 1AU a été redessinée pour l'exclure. La zone humide a été placée en zone agricole.

Cette étude est à considérer comme mesure d'évitement

Diagnostic des usages et du paysage

SUPERFICIE : 0,7 ha

ZONAGE : Zone 1AU

OCCUPATION DU SITE : Prairie et cultures

CONSTATS : Parcelle enclavée avec une limite Ouest disgracieuse et exposée à des nuisances sonores provenant du Nord. L'activité projetée de s'étendre à l'Ouest

OBJECTIFS/ENJEUX : Gérer les nuisances sonores

ASSAINISSEMENT : Individuel

DENSITÉ : 10 logts/ ha



Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL:



Tissu urbain/ bâti récent



Terrain agricole



Tissu urbain/ bâti ancien



Zone humide / mare



Activité (casse auto)



Extension de l'entreprise

PAYSAGE :



Haie bocagère arborée/ ripisylve



Vue sur l'église (clocher)



Talus



Limite disgracieuse



Bâtiment disgracieux



Ancienne bergerie



Sens principal d'écoulement des eaux (source Géoportail)

DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:



Routes (RD 216, rue du four) et chemins enrobés



Chemin de promenade



Bruit

Diagnostic des usages et du paysage



Vue sur la parcelle depuis le Nord Ouest



En limite Ouest, hangar et gravats



Vue sur la parcelle depuis le Sud Ouest

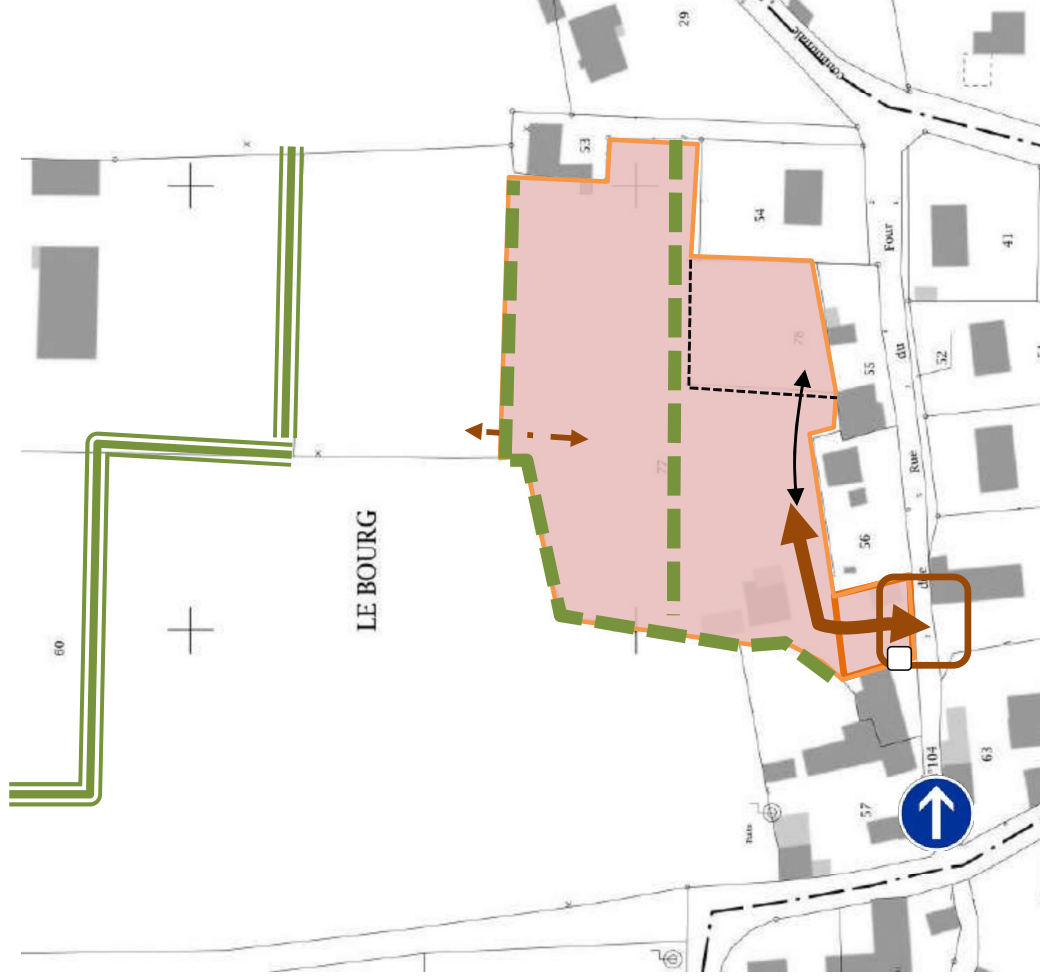


En limite Nord, prairie à moutons et casse-auto à un cinquantaine de mètres



L'accès à la parcelle

Orientation d'aménagement: Schéma opposable



MIXITÉ DES FONCTIONS

 **Densité brute moyenne** : 10 logements/ha minimum
Environ 7 logements

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

 Accès-véhicules à double sens depuis le VC n°104 (rue du four) (emprise et emplacement à titre indicatif)

 Carrefour à sécuriser (emprise à titre indicatif)

 Accès agricole au champ situé en limite de parcelle et accès pour une éventuelle urbanisation future (tracé emplacement et emprise à titre indicatif)

 Accès à la parcelle future (tracé emplacement et emprise à titre indicatif)

 Afin d'accompagner au mieux l'urbanisation et le trafic automobile généré, la commune envisage la mise en place d'un sens unique depuis la rue du four (VC 104).

 Point d'apport volontaire (emplacement à titre indicatif)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

 Aménagement qualitatif en entrée de parcelle. Aménagement paysager et sécurisé (emprise à titre indicatif).

 Haie bocagère arborée à créer pour une meilleure transition avec l'espace agricole et pour limiter les nuisances sonores (emplacement, tracé et emprise à titre indicatif).

 Merlon planté d'un bosquet pour limiter les nuisances sonores (emprise et tracé à titre indicatif)

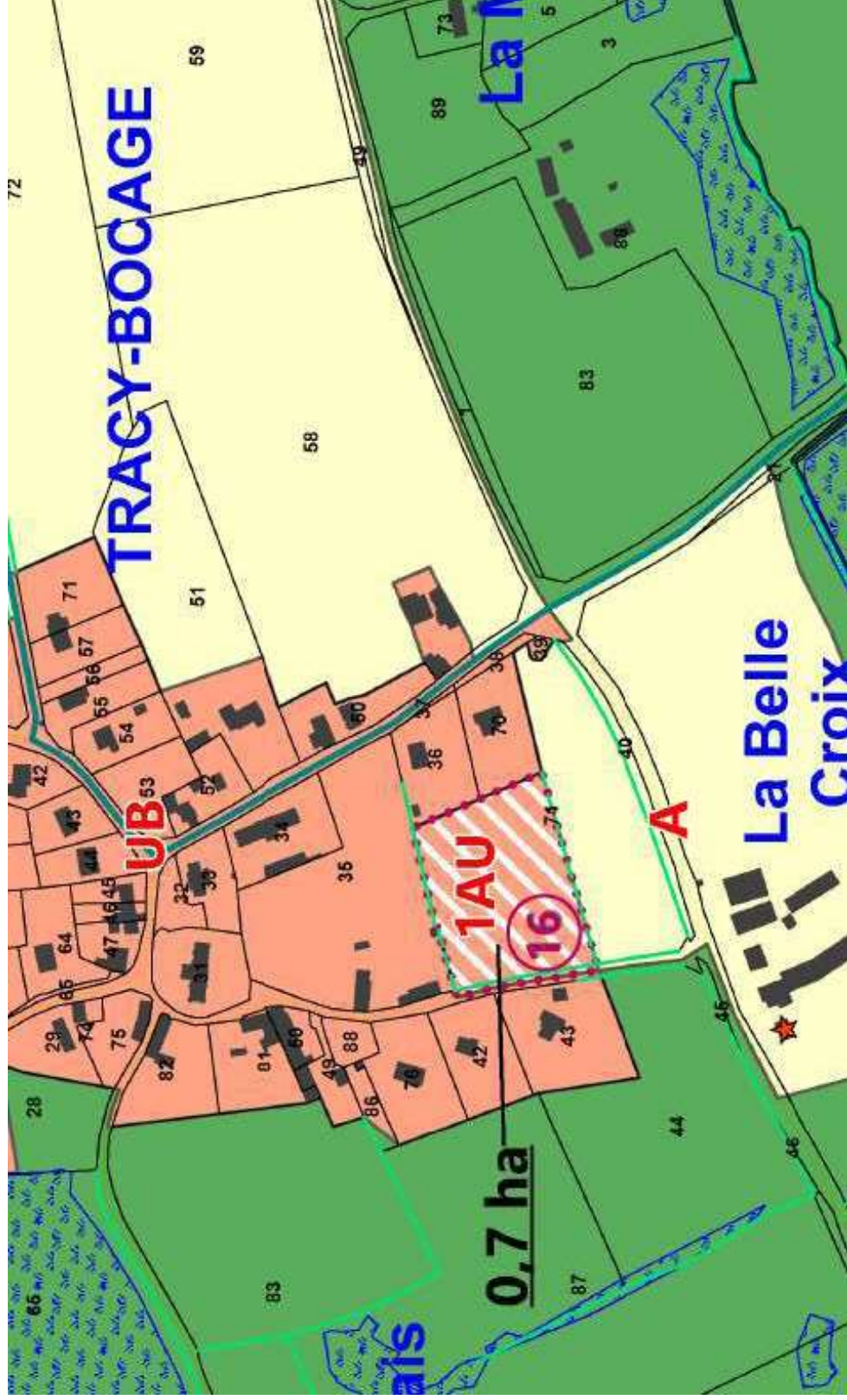
OAP Thématiques à prioriser : A1, B2, C1, D1, D2, D3 et E

Echéancier : Le secteur peut être aménagé immédiatement

L

SECTEUR 2: Tracy Bocage

Site « La Belle Croix »
OAP n°16



-  Secteur UB
-  Zone 1AU
-  Zone N
-  Zone A
-  Changement de destination
-  Haie à protéger
-  Zone humide

Diagnostic des usages et du paysage

SUPERFICIE : 0,7 ha

ZONAGE : Zone 1AU

OCCUPATION DU SITE : Culture

CONSTATS : A l'arrière du cœur de bourg aménagé/ Covisibilité avec le parc paysager du bourg et l'église. Constructions anciennes de qualité

OBJECTIFS/ENJEUX : Conforter le bourg ancien et y connecter le nouveau quartier et le parc aménagé.

ASSAINISSEMENT : Individuel

DENSITÉ : 10 logts/ ha



Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL:



Tissu urbain/ bâti récent



Tissu urbain/ bâti ancien



Parc urbain (parc planté, terrain de jeux, liaisonnement)



Terrain agricole



Bâti agricole

PAYSAGE :



Patrimoine bâti (église et cimetière...)



Architecture d'intérêt



Vue sur le grand paysage



Mur/ muret



Limite disgracieuse



Haie bocagère arborée sur talus



Haie bocagère basse



Arbre d'intérêt / fruitier



Espace planté groupé



Vue sur le patrimoine bâti (église)



Sens principal d'écoulement des eaux (source Géoportail)

DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:



Routes (RD 193, rue de la mairie) et chemins enrobés



Parking



Arrêt de bus



Conflit d'usage

1.Carrefour mal identifié

2.Visibilité limitée à gauche,

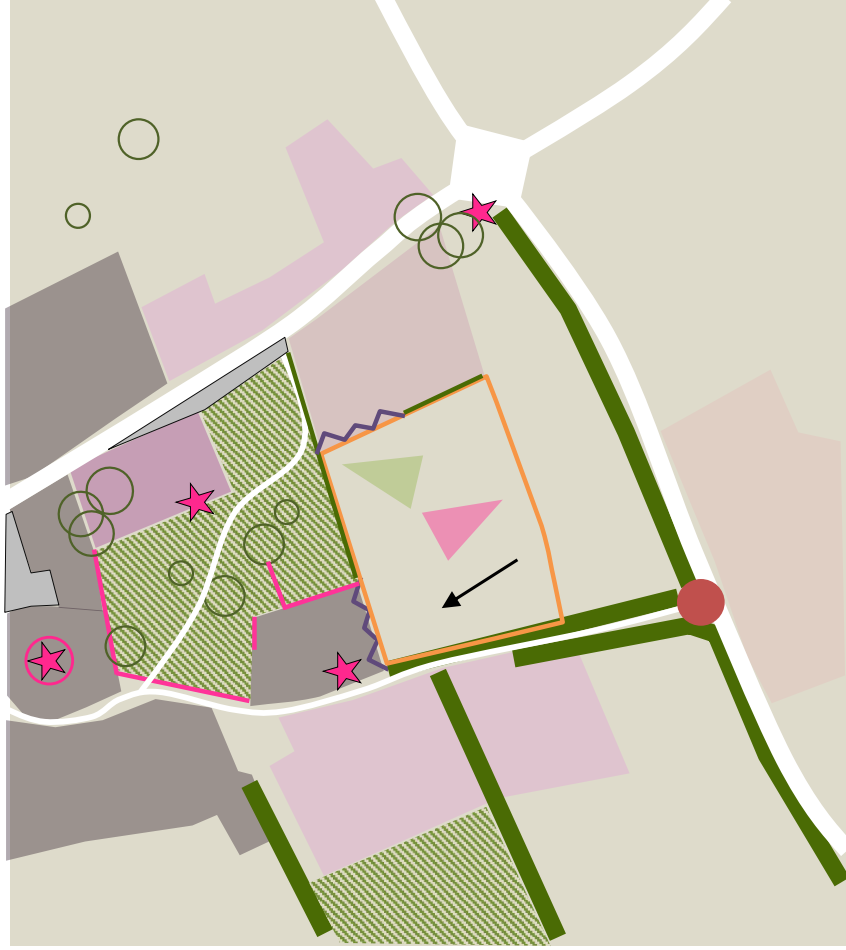
en sortant du chemin de la belle

croix

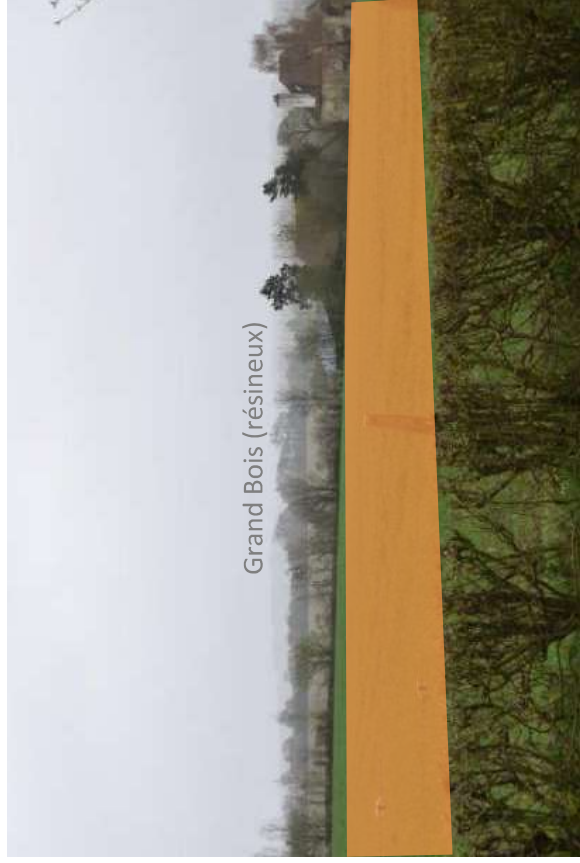


Carrefour sécurisé

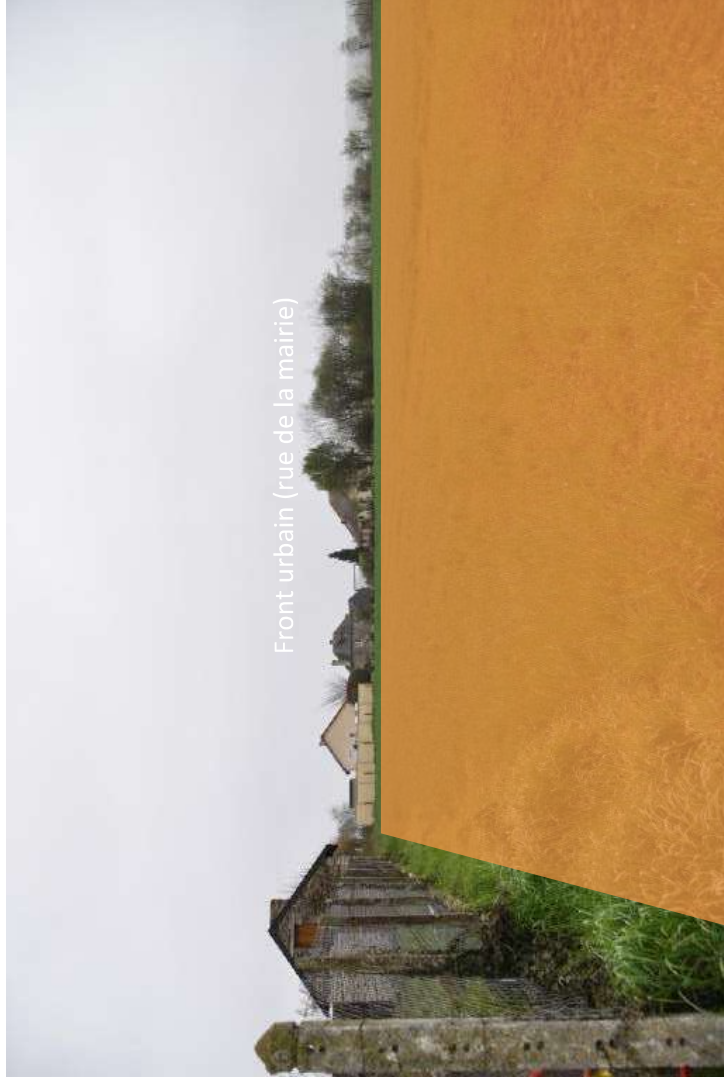
195



Diagnostic des usages et du paysage



Grand Bois (résineux)



Front urbain (rue de la mairie)

Site depuis le terrain de sport



Site depuis le chemin de belle croix

Site depuis le chemin de belle croix (entrée du site)



Haie bocagère sur talus bordant le site



Environnement bâti chemin belle croix



Parc public arboré en arrière de la mairie



Liaisonnement et limite avec le site



Mairie et terrain de sport et liaisonnement



Limite bâtie avec le site

Orientation d'aménagement: Schéma opposable



MIXITÉ DES FONCTIONS

- Densité brute moyenne : 10 logements/ha minimum**
Environ 7 logements
- Activité agricole**

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

- Accès-véhicules à double sens depuis la route de la belle croix (emprise et emplacement à titre indicatif)**
- Connexion pour modes doux à créer (tracé, emplacement et emprise à titre indicatif)**
- Carrefour à sécuriser (emprise à titre indicatif)**
- Petit parking paysager à créer avec mutualisation possible avec le secteur du bourg**
- Accès agricole à recréer et sécuriser (emprise et emplacement à titre indicatif)**
- Point d'apport volontaire (emplacement à titre indicatif)**

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Haie bocagère à préserver/ conforter**
- Haie basse arborée à créer, au titre d'une frange végétalisée pour une meilleure transition avec l'espace bâti accolé et pour l'intégration du quartier depuis l'espace urbain et agricole**
- Tableau à travailler: plantation au moins un arbre de haute-tige (arbre fruitier...) sur chacune des parcelles en acquisition**
- Arbres de haut-jet/ arbre fruitier à planter**



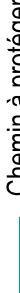
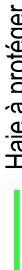
OAP Thématiques à prioriser : B2, C1, D1, D2, D3 et E

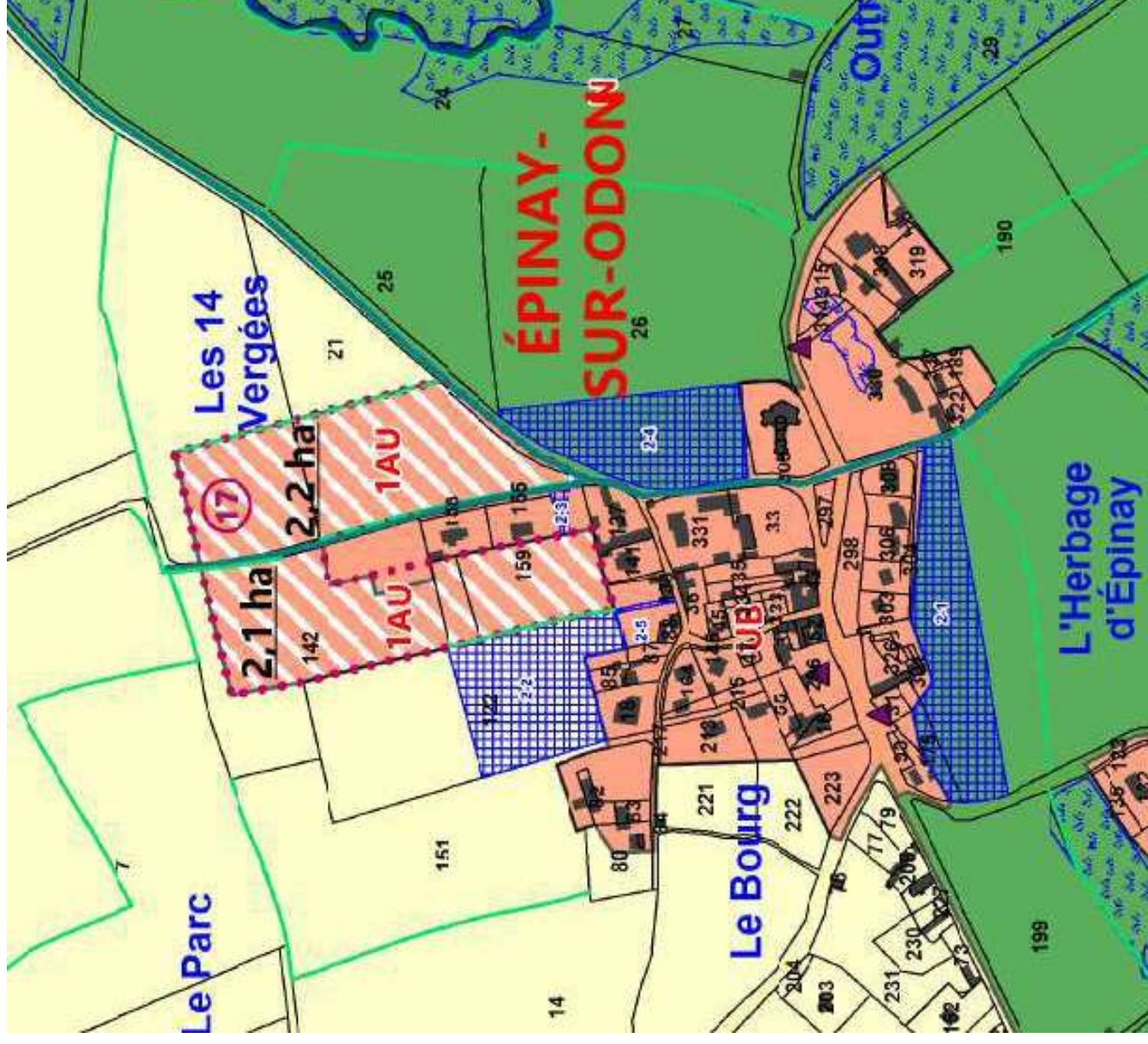
Echéancier : Le secteur peut être aménagé immédiatement

SECTEUR 2: Epinay-sur-Odon

OAP n°17

Extrait du plan de zonage

-  Secteur UB
-  Zone 1AU
-  Zone N
-  Zone A
-  Secteur AX
-  Chemin à protéger
-  Haie à protéger
-  Haie à créer
-  Bâti à protéger
-  Zone humide
-  Emplacement réservé



SUPERFICIE : 4,2 ha

ZONAGE : Zone 1AU

OCCUPATION DU SITE : Prairie et culture

CONSTATS : A l'arrière du bourg et en extension sur des terrains agricoles (herbages et cultures). Covisibilité avec l'église et le grand paysage depuis le chemin des Goux. Proche de l'école, de la mairie. Environnement très arboré

OBJECTIFS/ENJEUX : Conforter le bourg ancien et y connecter le nouveau quartier. Gérer la limite avec le paysage et les usages du site (activité agricole, activité équine, chemin de promenade)

ASSAINISSEMENT : Individuel

DENSITÉ : 12 logts/ ha



Diagnostic des usages et du paysage



Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL:



Tissu urbain/ bâti récent



Equipement scolaire + mairie



Tissu urbain/ bâti ancien



Terrain agricole



Herbages



Limite disgracieuse

PAYSAGE :



Vue sur l'église



Vue sur le grand paysage



Poteaux/ réseau aérien



Haie bocagère arborée



Haie chétive ou vestige de haie bocagère



Espace planté, jardins arborés



Arbre d'intérêt

DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:



Routes (RD 214) et chemins enrobés



Chemin de promenade/ desserte des habitations



Aménagement par le CD : voie piétonne + élargissement



Arrêt de bus



Vestige de chemin bocager

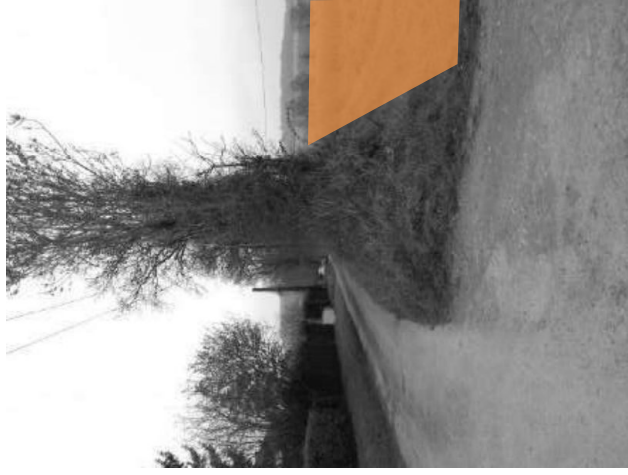


Accotement



Chemin privé

Diagnostic des usages et du paysage



Entrée sur le premier site 1 le long de la RD
Chemin de desserte du site 2



Vue sur le grand paysage à l'entrée du site 1



Site 1 depuis la RD 214



Site 2 depuis le chemin balisé



Site 1 en arrière des maisons récentes



Site 1 depuis le chemin balisé

Diagnostic des usages et du paysage



Vue sur le bourg depuis le chemin des Goux, pas de covisibilité avec le projet
Secteurs de développement en arrière du noyau bâti : Pas de co-visibilité



Vue sur l'église depuis l'entrée du site 1
Large zone de dégagement en entrée du site 1



Extensions le long du chemin balisé



Ambiance bocagère et rurale du site
Beaux sujets végétaux plantés



Herbages et chemin privatisé



Vestige de chemin rural en fond de parcelle du site 2



Abord du site 1 depuis la RD 214
Accotement près de l'arrêt de bus

Orientation d'aménagement: Schéma opposable

MIXITÉ DES FONCTIONS

Environ 55 logements



Densité moyenne : 12 logements/ha minimum

Densité moyenne : Supérieure à 12 logts/ha (entre 12 et 14). Maisons dont l'implantation et la volumétrie sont inspirées par le village ancien. (emprise à titre indicatif).

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

Accès-véhicules aux sites. Dans le cas d'aménagement, la VC103 dite « du Parc », conservera un profil de chemin champêtre à savoir avec des haies (comportant des arbres de haut jet) sur talus selon les principes de qualité urbaine, paysagère et environnementale définis ci-dessous. La voie de circulation pourra être élargie pour des nécessités de circulation motorisée. L'aménagement de la VC103 sera conditionné à l'avis du gestionnaire du réseau qui sera obligatoirement consulté en amont du projet.

Carrefour à sécuriser (emprise à titre indicatif)



Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements relatifs à la desserte des opérations d'urbanisation depuis les routes départementales doivent être établies préalablement au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Connexion pour modes doux à créer (tracé, emplacement et emprise à titre indicatif)



Emplacement réservé pour modes doux à créer + aménagement routier à créer (tracé, emplacement et emprise à titre indicatif)

Connexion douce existante (l'accès des véhicules aux maisons existantes sera toujours possible)

Accès agricole au champ en limite de parcelle (emplacement à titre indicatif)



Petit parking paysager à créer (emplacement et emprise à titre indicatif)

Point d'apport volontaire (emplacement à titre indicatif)



PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE



Espace de rencontre qualitatif, transition entre les quartiers avec des limites qualitatives (emprise et emplacement à titre indicatif).



Haie bocagère à créer intégrant le quartier depuis la RD214



Haie bocagère à préserver / conforter ou reporter



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



Arbres de haut-jet/ arbre fruitier: plantation d'au moins un arbre de haute-tige (arbre fruitier...) sur chacune des parcelles en acquisition

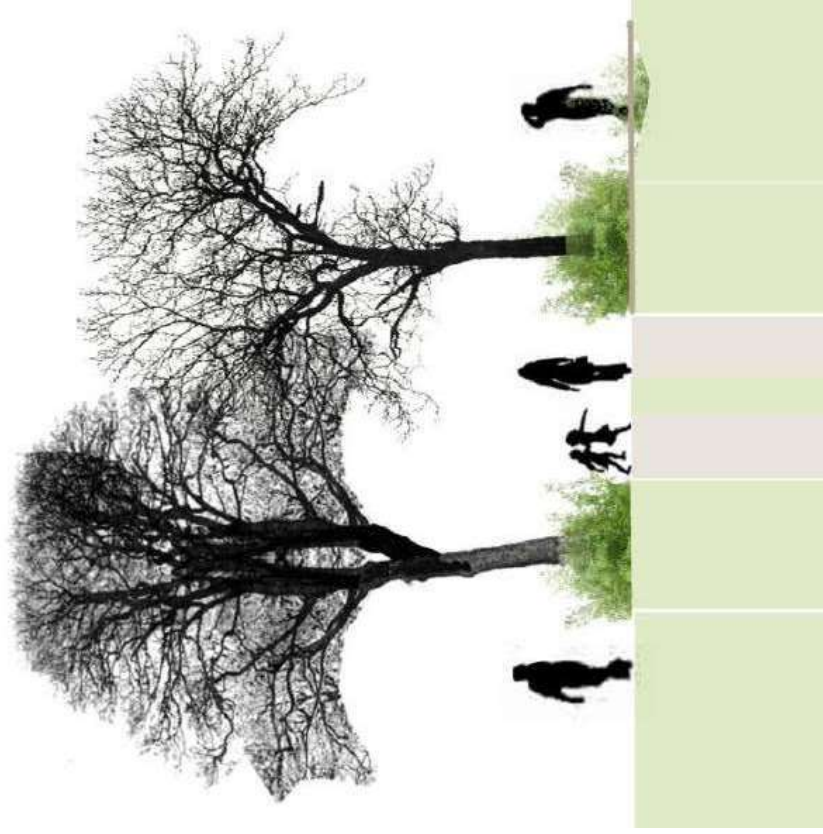


OAP Thématiques à prioriser : A1, B1, B2, C1, D1, D2, D3 et E

Echéancier : Les secteurs devront être aménagés en plusieurs tranches successives

Ilot privilégiant l'implantation de constructions de type maisons de ville (R+1+combles) et / ou intermédiaire (emprise à titre indicatif) marquant l'entrée de bourg

Orientation d'aménagement: Traduction en image (non opposable)



Le chemin garde son profil en l'état. Des cheminements piétonniers le relient au cœur des deux quartiers.



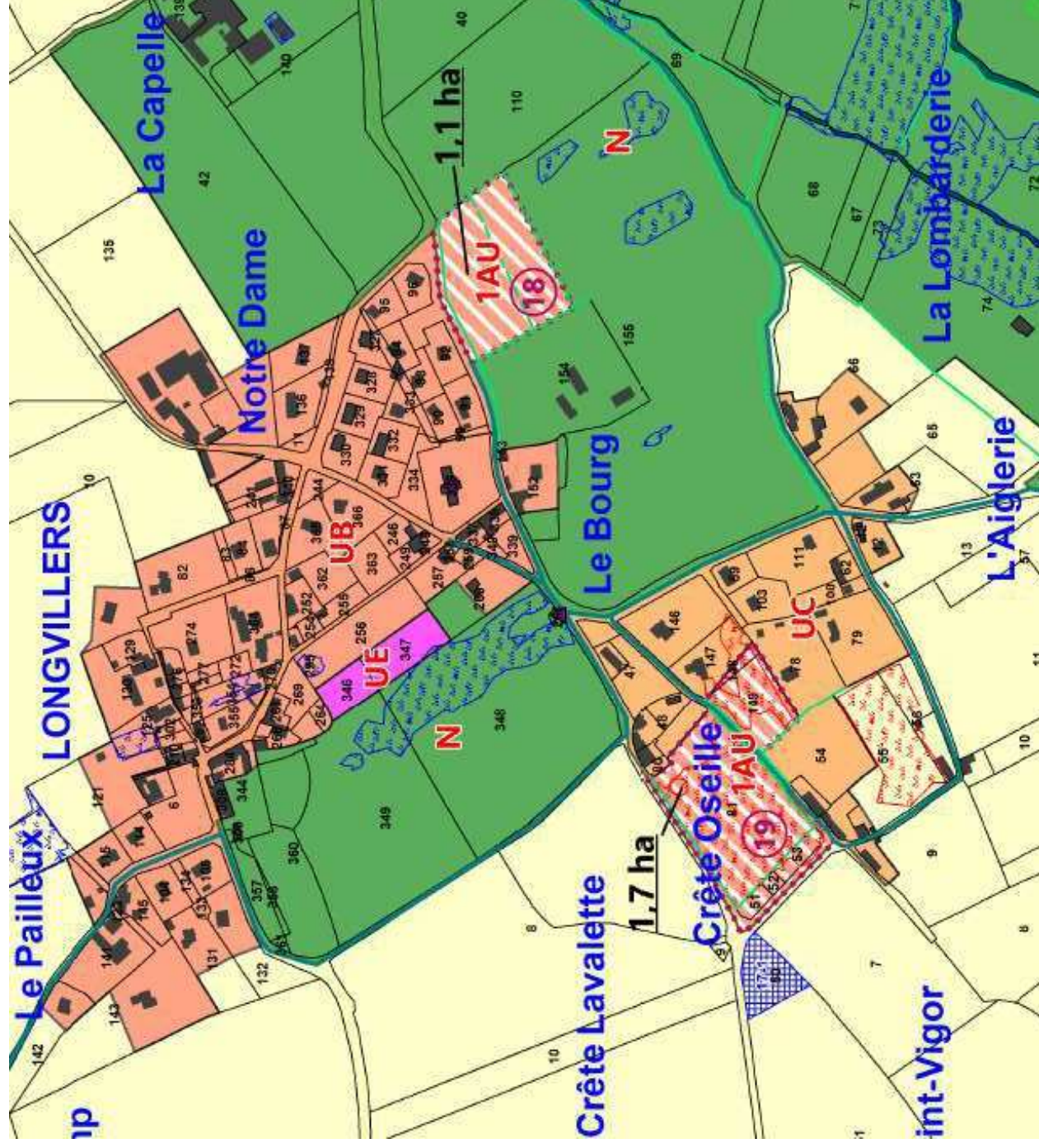
SECTEUR 2: Longvillers

2 sites d'étude

Site 1: Le bourg - OAP n°18

Site 2: La crête Oseille - OAP n°19

Extrait du plan de zonage

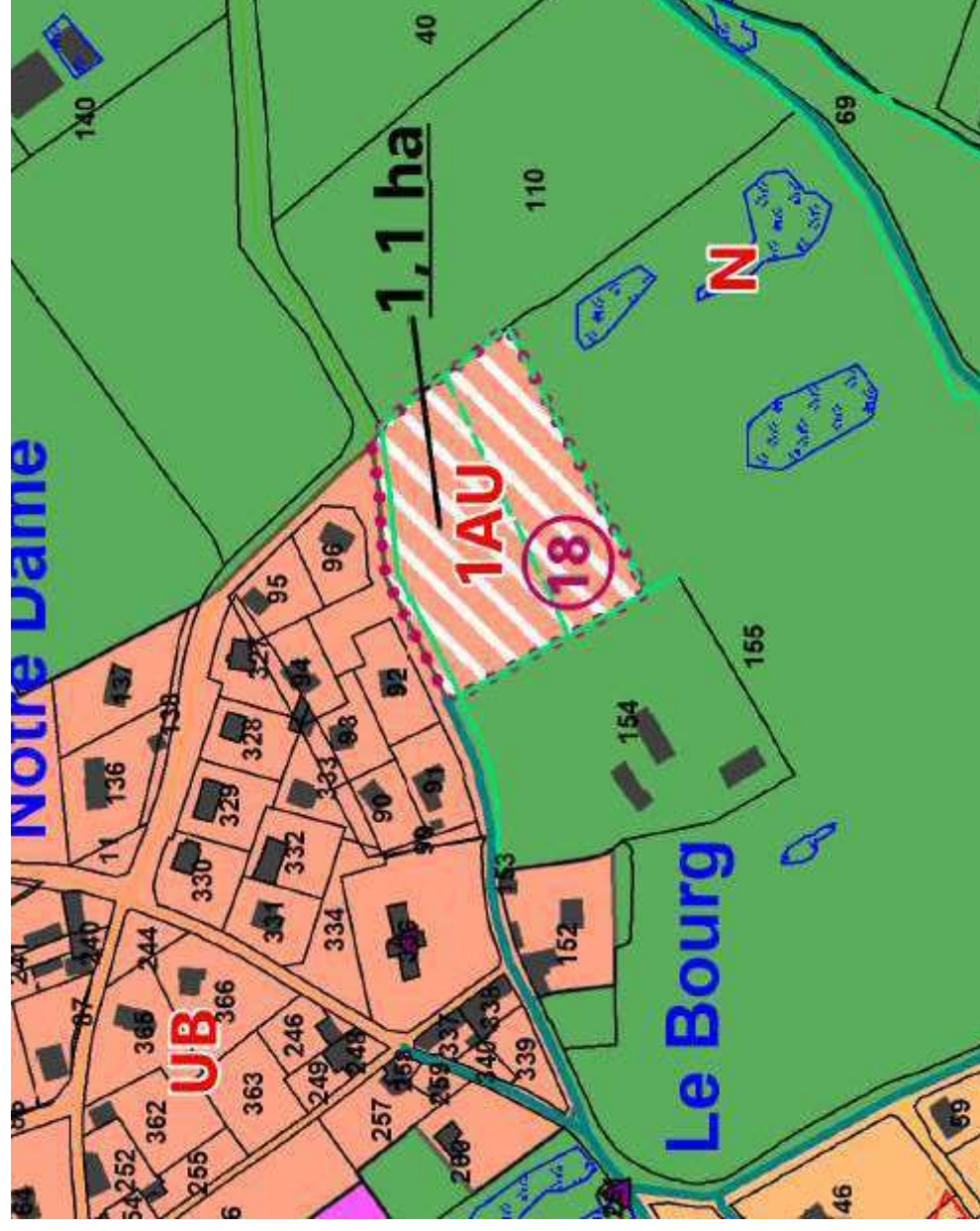


-  Secteur UB
-  Secteur UC
-  Secteur UE
-  Zone 1AU
-  Zone N
-  Zone A
-  Prédispositions zones humide non avéré
-  Chemin à protéger
-  Haie à protéger
-  Bâti à protéger
-  Zone humide
-  Emplacement réservé



SECTEUR 2: Longvillers

Site « Le bourg »
OAP n°18



Mesures d'évitement / de réduction / de compensation

Le site n°18 est indiqué comme en partie prédisposé à la présence de zones humides d'après la DREAL Normandie.

L'étude de délimitation de zones humides (Cf. Annexe n°3 du rapport de présentation) a levé cette prédisposition. Le site ne présente pas de zones humides.

Cette étude est à considérer comme mesure d'évitement

Diagnostic des usages et du paysage

SUPERFICIE : 1,1 ha

ZONAGE : Zone 1AU

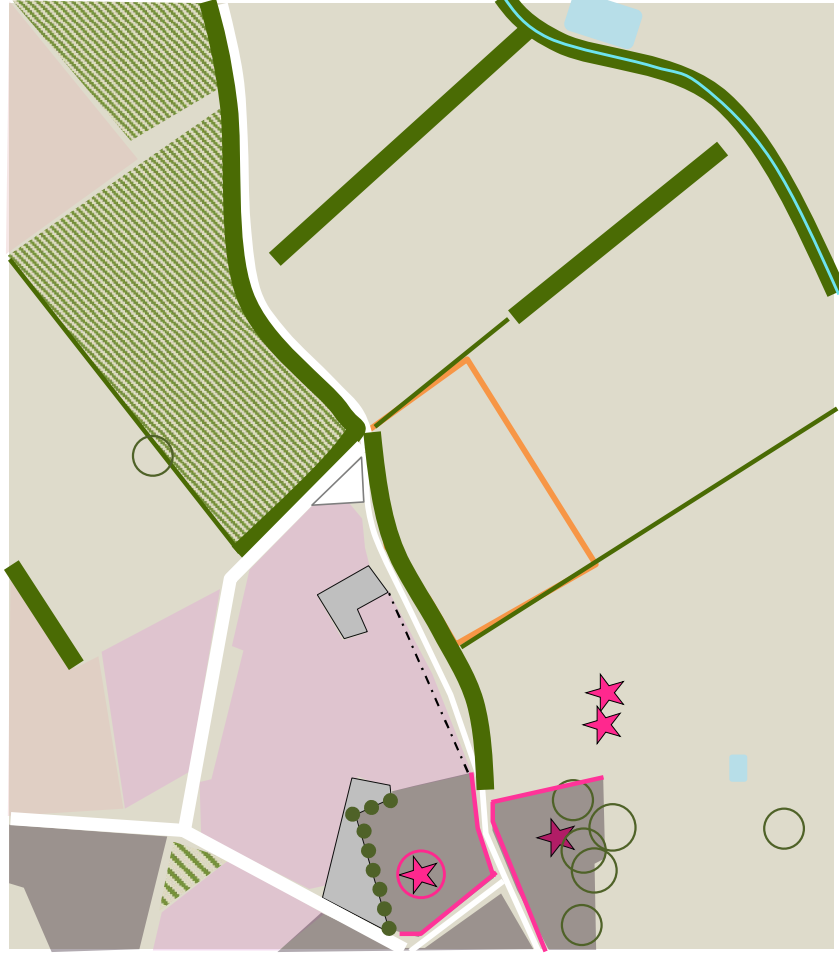
OCCUPATION DU SITE : Prairie

CONSTATS : Environnement très arboré. Secteur non visible depuis l'espace public à proximité de l'église qui pourrait être relié au site. Secteur longé en point bas par un cours d'eau.

OBJECTIFS/ENJEUX : Connecter le nouveau quartier au bourg existant. Gérer la limite avec la vallée et les éléments patrimoniaux. Gérer les problématiques de stationnement. Connecter l'opération à la RD 216.

ASSAINISSEMENT : Individuel

DENSITÉ : 10 logts/ ha



Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL:



Tissu urbain/ bâti récent



Tissu urbain/ bâti ancien



Bâti agricole



Verger



Terrain agricole



Rivière



Espace planté



Mare / zone humide

PAYSAGE :



Patrimoine bâti (église et cimetière...)

Haie bocagère arborée/ ripisylve



Architecture d'intérêt

Haie bocagère basse



Mur/ muret

Arbre d'intérêt



Vue sur le paysage

Alignement

----- Talus

DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:



Routes (RD 216 et 214) et chemins enrobés



Elargissement voirie



Parking

Diagnostic des usages et du paysage



Site depuis le chemin de la crête d'oseille



Chaussée : 6 mètres (bande enherbée comprise)
Belle haie structurante fermant l'accès au site



Limite Est du site : Ambiance paysagère bocagère et bien préservée



Intimité du site depuis l'espace public

Diagnostic des usages et du paysage



Patrimoine ancien depuis le chemin de la crête d'oseille



Liaison piétonne



Lotissement : sous forme de pavillons individuelles



Chaussée / mur du cimetière
(chemin crête d'oseille)



Vue sur l'église

Bâti ancien désaffecté sur parcelle voisine



Vue sur le lotissement depuis
le carrefour chemin de la
crête d'oseille / RD 216

Orientation d'aménagement: Schéma opposable

MIXITÉ DES FONCTIONS

Densité moyenne : 10 logements/ha minimum
Environ 11 logements

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

Accès-véhicules (emprise et emplacement à titre indicatif)
Sortie véhicules (emprise et emplacement à titre indicatif)

Les voies de desserte interne au quartier aura(ont) une emprise « mesurée »

Carrefour à sécuriser (emprise à titre indicatif).

Des aménagements en vue d'une sécurisation du carrefour devront être mis en place sur la RD214 et la RD216 (Mise en place d'un sens unique sur la RD 214 et pas de sortie vers la RD 216) (tracé et emprise à titre indicatif)

Accès agricole au champ en limite de parcelle (emplacement à titre indicatif)

Cheminement doux à créer(emplacement , tracé et emprise à titre indicatif)

Cheminement doux existant

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Espace de rencontre qualitatif : Bande non constructible et ouverte pour préserver la haie en front de parcelle et créer un liaisonnement doux. Stationnement interdit. (emprise à titre indicatif).

Haie bocagère à préserver/ conforter avec accès à la parcelle à prévoir

Haie bocagère arborée (alignement d'arbres et haie basse) à créer pour la gestion du pluvial, pour une meilleure transition avec l'espace agricole et pour l'intégration du quartier

Fenêtre sur la vallée et grand paysage (emplacement et emprise à titre indicatif)



OAP Thématiques à prioriser : A1, B2, C1, D1, D2, D3 et E

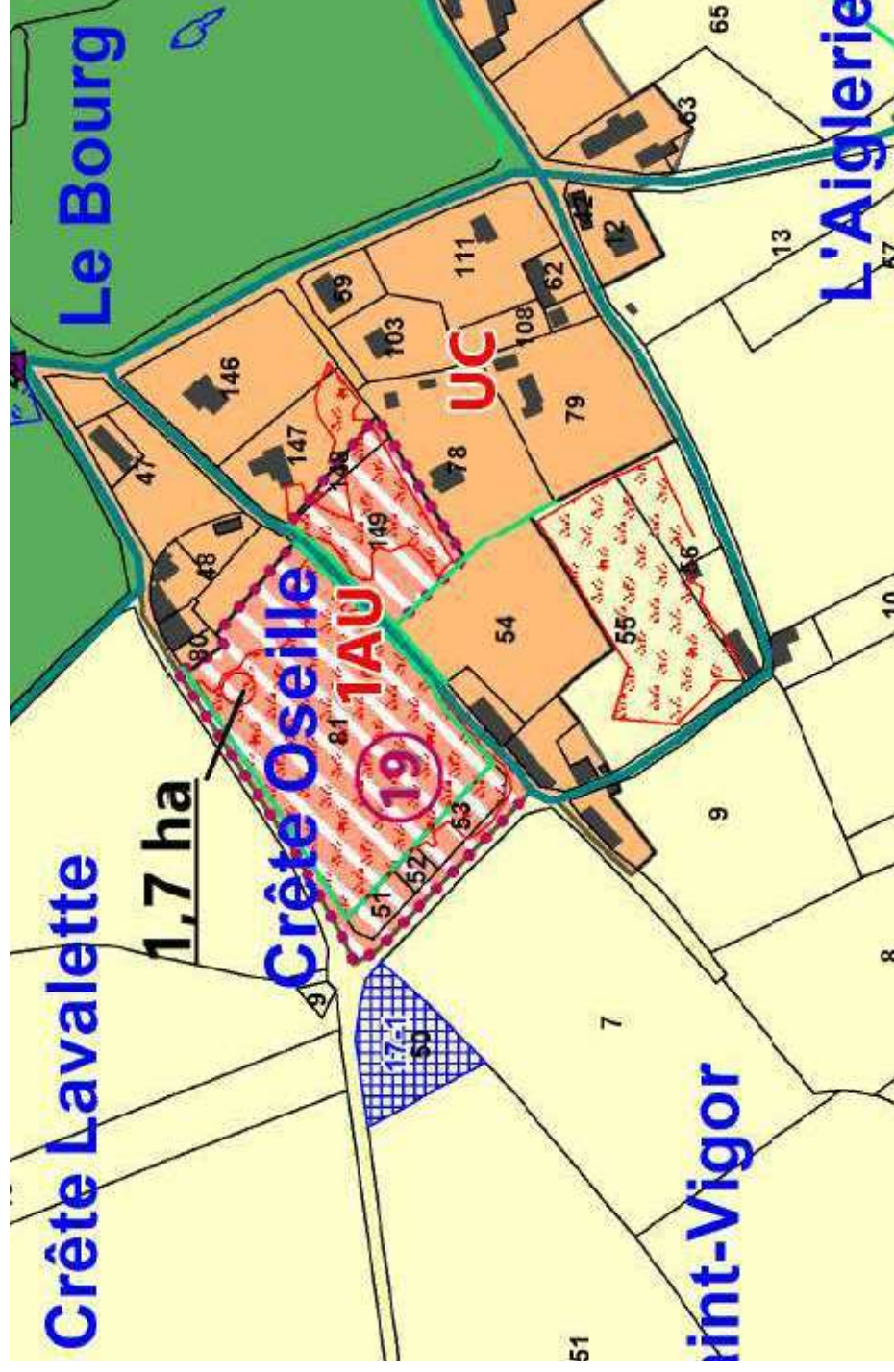
Echéancier : Le secteur peut être aménagé immédiatement



SECTEUR 3 : Longvillers

Site « La Crête Oseille »
OAP n°19

Diagnostic des usages et du paysage



- Secteur UB
- Secteur UC
- Zone 1AU
- Zone N
- Zone A
- Prédispositions zones humides non avérées
- Chemin à protéger
- Haie à protéger
- Zone humide
- Emplacement réservé

Mesures d'évitement / de réduction / de compensation

Le site n°19 est indiqué comme en partie prédisposé à la présence de zones humides ou comportant des zones humides observées d'après la DREAL Normandie.

L'étude de délimitation de zones humides (Cf. Annexe n°3 du rapport de présentation) a levé cette prédisposition. Le site ne présente pas de zones humides.

Cette étude est à considérer comme mesure d'évitement



SUPERFICIE : 1,7 ha

ZONAGE : Zone 1AU

OCCUPATION DU SITE : Prairie de fauche et prairie à chevaux

CONSTATS : En extension d'un hameau très proche du bourg. Problème de sécurité en carrefour VC3/ RD214.

OBJECTIFS/ ENJEUX : Assurer la sécurité des accès. Assurer la connexion piétonne avec le reste du bourg et le hameau de l'Aiglerie

ASSAINISSEMENT : individuel

DENSITÉ : 10 logts/ ha

Diagnostic des usages et du paysage



Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL:



Tissu urbain/ bâti récent



Tissu urbain/ bâti de la Reconstruction



Tissu urbain/ bâti ancien



Terrain agricole

PAYSAGE :



Patrimoine bâti (lavoir)



Arbre d'intérêt



Vue sur le village ancien et le clocher



Haie bocagère arborée



Haie bocagère basse taillée



Vue sur le grand paysage



Sens d'écoulement des eaux

DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:



Routes et chemins enrobés



Chemin bocager



Conflit d'usage
Carrefour mal identifié et manque de visibilité en sortant de la route aux Crêtes

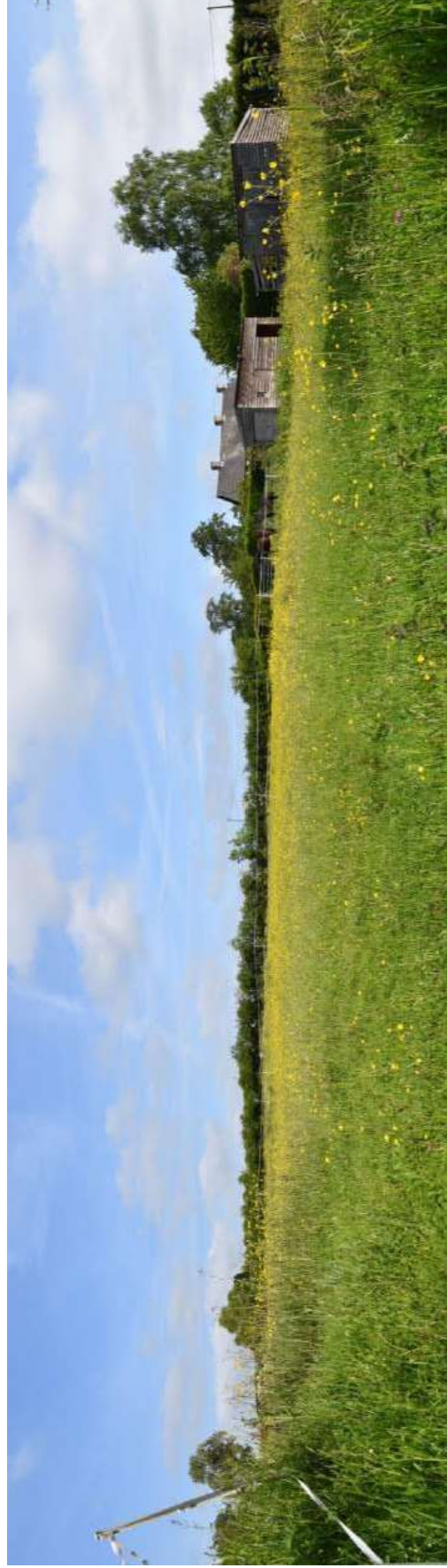


Vitesse et fréquence de passage des VL

Diagnostic des usages et du paysage



Parcelles ZB 148 et ZB149 : un espace nu bordé de haies, ouvert sur le paysage et présentant une covisibilité avec deux pavillons.



Parcelle 81 : un pré occupé par des chevaux.

Diagnostic des usages et du paysage



Accès par le chemin dit de Courcelles : passage étroit (3 mètres de large), en terre, bordé de haies et peu visible depuis la RD214. Le débouché sur la RD214 est délicate en raison de la proximité avec le carrefour de la Crête Oseille à 10 mètres dans le virage.

Depuis, le carrefour de la VC et la RD214, de belles vues sur le village et le paysage.



Accès par la VC3 de la Crête Oseille : voie à double sens. Mauvaise visibilité sur la RD214 grâce et extrémité de la VC3 trop large (avec une tendance des automobiliste à couper en carrefour. Entrée marquée par la présence du lavoir et la vue sur le clocher de l'église et le paysage.



Orientation d'aménagement: Schéma opposable

