PRÉ-BOCAGE
INTERCOM-NORMANDIE
SECTEUR EST

DEPARTEMENT DU CALVADOS

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PRÉ-BOCAGE INTERCOM SECTEUR EST

3

ETUDE LOI BARNIER
L.111-6 DU CODE DE L'URBANISME
ZAC FONTAINE FLEURIE - 1AU
VILLERS-BOCAGE – RD 6

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire du

planis
AMÉNAGEMENT · URBANISME · ENVIRONNEMENT

PARC CITIS
4,avenue Tsukuba
14 200 HEROUVILLE SAINT CLAIR
Tel 02 31 53 74 54
Fax 02 31 53 77 59
Email : contact@planis.fr

SOMMAIRE ……..2
1. Introduction……..3
1.1. Objet de l'étude……4
1.2. Article L.111-6 du Code de l'Urbanisme……5
1.3.Situation géographique ……6

2. Analyse de la sécurité et des nuisances générées par la RD6…….....7
2.1. Le trafic sur la RD6……..8
2.2. La desserte de la zone : typologie des voies……...…9

3. Diagnostic du site……10
3.1. Le diagnostic de l'existant……...11
3.2. L'architecture et l'urbanisme aux abords du site ……12
3.3. Environnement : description du site……...13
3.4. Le site dans le paysage...…….....14
3.5. Le rôle du végétal ……15

4. Le projet urbain : Présentation……16
4.1. Le projet d'aménagement……..17

5. Projet urbain: Justifications……..18
5.1. Disposition réglementaire au regard des cinq critères de la loi…….....19

Etude L.111-6

Extension
de la zone urbaine (1AU) de la commune de Villers-Bocage, située au sein de la Communauté de Communes de Pré-Bocage Intercom Secteur Est, dans le périmètre de la RD6

Par délibération du 16 décembre 2015, le Conseil Communautaire de Pré-Bocage Intercom a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Est.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Secteur Est s'articule autour des grandes thématiques suivantes :

- **Orientation 1 : CONFORTER L'ARMATURE URBAINE POUR CONTRIBUER AU RAYONNEMENT DU TERRITOIRE DE PRÉ-BOCAGE INTERCOM SECTEUR EST**
- **Orientation 2 : STIMULER LE DÉVELOPPEMENT SOCIO-ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE POUR ASSURER SON DYNAMISME ET SON BON FONCTIONNEMENT**
- **Orientation 3 : MIEUX PRENDRE EN COMPTE LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT POUR PROTÉGER LE PATRIMOINE ET PRÉSERVER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE**

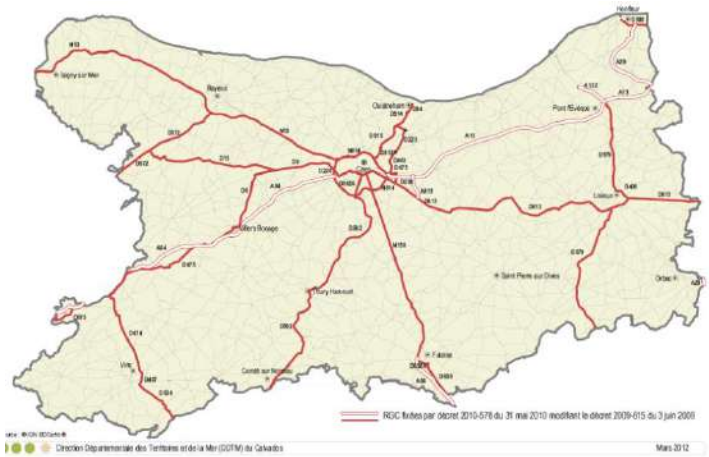
Dans ce cadre, les élus envisagent d'étendre un secteur à vocation d'habitat dans le prolongement Nord de la zone urbaine du centre ville.

Ce secteur se situe en bordure de la Route Départementale 6, classée route à grande circulation et parmi le réseau principal de première catégorie du département. L'ouverture de la partie Est du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de programmation à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une étude d'urbanisme particulière, en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.

L'application de cet article constitue l'opportunité d'intégrer le traitement paysager et architectural de ce futur site dédié à l'habitat dans le cadre d'un aménagement global exprimé au travers du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

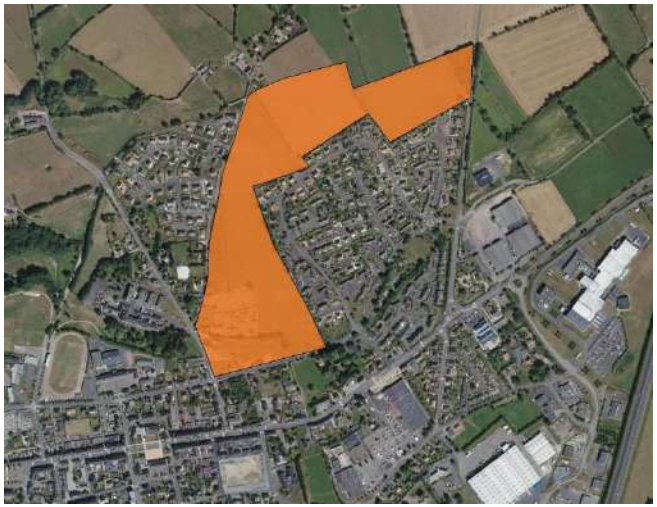
Cette étude doit justifier la pertinence du projet au travers des mesures prises au regard des critères retenus par la loi.

ROUTES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION
(source DDTM Calvados)



A L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE DE VILLERS-BOCAGE
(Photoaérienne, Géoportail)

Secteur d'étude



En dehors des espaces urbanisés des communes, **les constructions ou installations sont interdites** dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et **de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.**

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

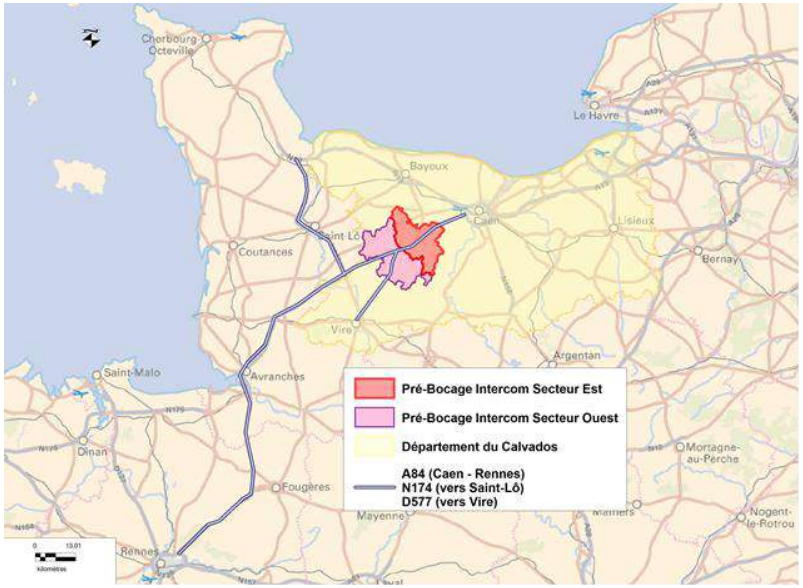
Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, **peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.**
(…)

La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995, appelée « **loi Barnier** » comprend un article 52 dont l'objectif est essentiellement de **revaloriser la qualité de l'urbanisation** sur les espaces périphériques **le long** des autoroutes ou **des voies à grande circulation**. Cet article 52 de la loi a créé l'article L.111-6 au Code de l'Urbanisme.

Ses dispositions se traduisent par une mesure forte mais limitée dans l'espace, **conditionnant le développement urbain le long des voies à grande circulation à une <u>réflexion d'urbanisme préalable</u>.**

La RD6 est considérée comme une route classée à grande circulation. Les terrains attenants sont donc concernés par une servitude d'inconstructibilité de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voirie.
Cependant, s'il est démontré dans une étude que le projet se justifie et est compatible au regard des cinq critères retenus par la loi (prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et la qualité de l'urbanisme et des paysages), des règles d'implantation différentes de celles édictées par le présent article peuvent être fixées et un recul de l'implantation de nouvelles constructions est possible soit à un alignement sur les constructions existantes, soit à 25 mètres de l'axe de la RD6.

SITUATION DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PRÉ-BOCAGE INTERCOM DANS LA RÉGION NORMANDIE



EXTRAIT DU ZONAGE DU PLUI Secteur Est – Commune de Villers-Bocage

Périmètre Loi Barnier

Secteur d'étude 1AU

La Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom Secteur Est (SE) se situe, pour partie, dans la deuxième couronne périurbaine de Caen et profite de l'influence directe des dynamiques de l'agglomération.

Située sur l'axe Port-en-Bessin-Huppain et Falaise, la RD6 traverse du Sud au Nord le territoire de Pré-Bocage Intercom ainsi que la commune de Villers-Bocage (1 972 m) et sur 16 m en bordure immédiate le projet de la future ZAC.

Le SCoT reconnait Villers-Bocage comme étant un pôle principal de Pré-Bocage Intercom. La commune a donc pour vocation d'être un pôle regroupant beaucoup d'activités et offrant un nombre d'emploi et de services important. De ce fait, il ressort de cette dynamique un besoin en nouveaux logements.

De plus, l'activité économique intercommunale s'articule principalement autour des activités industrielles, agro-alimentaires, artisanales, commerciales et agricoles et Villers-Bocage est aujourd'hui reconnu comme un véritable pôle agroalimentaire, dans le département du Calvados voire dans la région Normandie. Cette vocation est confirmée par le SCoT Pré-Bocage qui identifie Villers-Bocage en tant que commune dont une des vocations est d'être une vitrine de la dynamique économique du territoire et d'attirer les projets exogènes. Ainsi, pour répondre aux enjeux de développement durable et ainsi accueillir de nouveaux emplois et parallèlement de nouveaux habitants, évitant ainsi les déplacements pendulaires quotidiens, Pré-Bocage Intercom se doit de prévoir un développement possible de futurs logements sur la commune de Villers-Bocage. C'est pourquoi le secteur 1AU de la ZAC de La Fontaine Fleurie a été créé, en prolongement du lotissement existant.

Le PLUi prévoit l'urbanisation de 22,9 hectares à vocation d'habitat (1AU et 2AU) sur la commune de Villers-Bocage, et 73,5 hectares sur le Secteur Est.

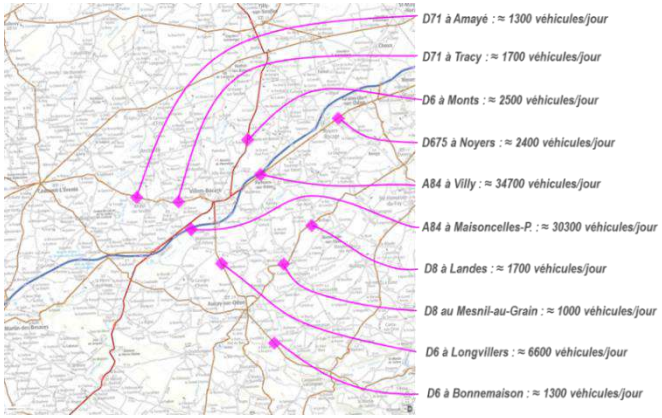
Etude L.111-6

Extension
de la zone urbaine (1AU)
de la commune de
Villers-Bocage, située au
sein de la Communauté
de Communes de Pré-
Bocage Intercom Secteur
Est, dans le périmètre de
la RD6

Le territoire est desservi par un axe important du réseau viaire, la RD6. Cette route classée à grande circulation est gratuite, parcourt environ 78 km sur l'ensemble de son itinéraire entre Port-en-Bessin-Huppain et Falaise et relie Thury-Harcourt à Bayeux traversant le territoire sur 19,3 km. Elle traverse sur 1 972 mètres la commune de Villers-Bocage et sur 16 mètres le projet de la future ZAC. Celle-ci traverse la commune de Villers-Bocage, reliée par la RD675 et dispose de deux accès pour chacun des accès à partir de Villers-Bocage. Elle ne présente donc aucun « effet tunnel » pour le territoire. Elle permet donc de relier le territoire sud et le territoire nord de Pré-Bocage Intercom.
La proximité à l'A84 explique également l'importance de cette route classée à grande circulation, permettant de mailler le territoire pour les déplacements et facilitant ceux-ci.
De façon générale, on observe que le réseau viaire traduit la proximité d'un bassin de vie important : le bassin de vie caennais.
La RD6 représente un axe important pour le territoire de Pré-Bocage Intercom et notamment pour la commune de Villers-Bocage qui enregistre un trafic de près de 3 000 véhicules/jour en moyenne (2 938 véhicules par jour en moyenne en janvier 2014).

Cette infrastructure routière est un atout majeur pour le territoire et pour permettre son développement démographique et économique sur la commune pôle du Secteur Est, dont le bassin d'emploi rayonne à quelques dizaines de kilomètres. En effet, la majorité des emplois sont basés sur la commune de Villers-Bocage. Cette commune concentre 25% de la population du territoire et 71,3% de ses emplois, notamment dans les zones d'activités de la Cour aux Marchands et des Noires Terres. Ainsi, afin de rationnaliser les distances de déplacements, Pré-Bocage Intercom a décidé d'allouer une part importante de futures zones d'extensions pour la construction de nouveaux logements sur Villers-Bocage.

COMPTAGES ROUTIERS SUR LES PRINCIPAUX AXES DU TERRITOIRE
(Source : CD14 2012 à 2015 et DIRNO 2015, conception : Planis)



Extension	PLUi		Scot	
Niveau	Nb de lgts	Part en %	Nb de lgts	Part en %
1	550	53,9	462	39,5
2	82	8,0	93	8,0
3	136	13,3	175	15,0
4	253	24,8	438	37,5
TOTAL	1021	100	1168	100

Source : Pré-Bocage Intercom

La RD6, vue en direction de Bayeux à la limite Nord du territoire communal de Villers-Bocage.

Source : Pré-Bocage Intercom

Aucun accident n'a été recensé sur cette section de la RD 6 située sur la commune de Villers-Bocage mais plusieurs l'ont été sur la commune de Villy-Bocage (1 mort, 8 blessés graves, 3 blessés légers) ou sur la section sud de la RD 6 en direction d'Aunay-sur-Odon en partant de Villers-Bocage (5 blessés légers et 1 blessé grave) entre 1999 et 2016. Le site est concerné par la loi Bruit (source DDTM) dû au fait du classement de la RD6 en voie à grande circulation. Il n'y a pas de sentiment de grande vitesse et d'insécurité. Les vitesses enregistrées en 2014 sont de 74km/h sens Sud Nord (excès vitesse 7%) et de 80km/h sens Nord Sud (excès vitesse 17%) devant le centre du SDIS situé à Villy-Bocage

Source : Pré-Bocage Intercom

La RD6

La RD6 présente une largeur de chaussée d'environ 7 mètres où la chaussée est bordée de part et d'autre par des accotements en herbe et des haies de part et d'autre de la voie d'environ 3 mètres chacun (emprise publique d'environ 13 mètres) présentant une entrée de ville qualitative et préservée règlementairement dans le PLUi.

Le secteur d'étude bénéficie d'un accès direct depuis la RD6 qui raccordera l'ensemble de la ZAC à la circulation voiture. Dans l'OAP, il est indiqué que cet accès principal devra être sécurisé en lien avec les prescriptions des entrées de ville et la règlementation du schéma routier départemental relative à la RD6.

Des accès secondaires

Le chemin du Mézerais permet d'accéder à la partie située à l'ouest du secteur d'étude déjà urbanisée. La dimension de ce chemin (environ 4 mètres) peut permettre d'accueillir une voie secondaire mais pas de constituer un accès principal d'un projet de plus de 300 logements.

La rue de la Fontaine Fleurie borde également la zone. Cette rue n'apparait pas la plus adaptée pour recueillir le flux futur que pourrait entrainer le projet de la ZAC et ne permettrait pas d'accéder aux voies de circulation principale le plus rapidement (A84 et RD6).

Des accès secondaires à double sens sont prévus dans l'OAP afin d'optimiser les déplacements au sein de la zone et de ne pas faire porter à l'accès principal se faisant sur la RD6 l'ensemble du trafic que générera cette extension urbaine. Ces accès secondaires pourront se connecter sur le chemin du Mézerais.

Des connexions aux voiries existantes

Des connexions sont projetées dans le PLUi afin de connecter cette future zone d'habitat aux quartiers déjà urbanisés et bâtis et ainsi permettre les déplacements au sein de l'ensemble de ce futur espace urbain. Cela permet également d'éviter de multiplier les accès sur la route et notamment sur la RD6. Ainsi, des connexions sont envisagées pour connecter le lotissement de la Fontaine Fleurie existant à son extension prévue dans le PLUi.

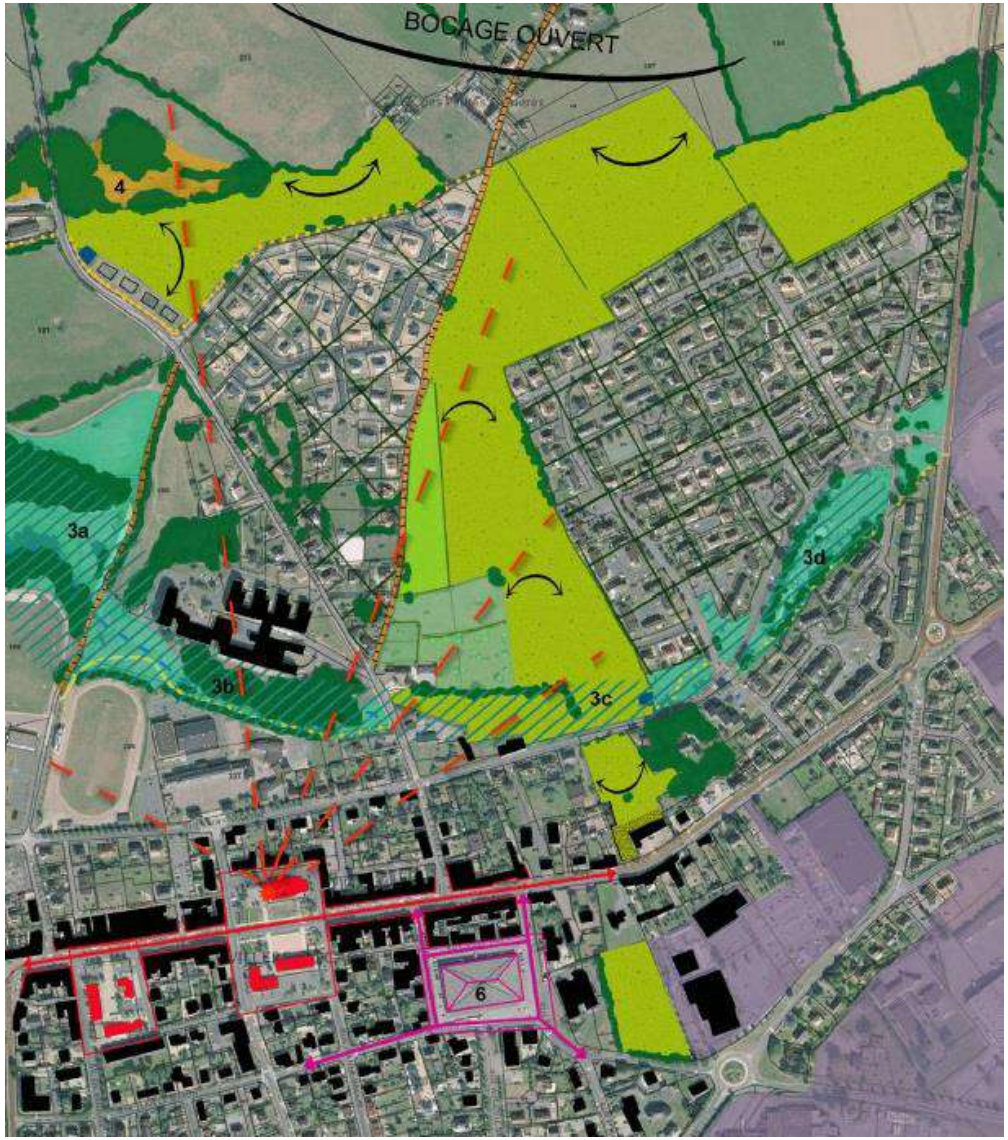
La liaison piétonne

Une liaison piétonne existe pour relier la RD33 et le chemin du Mézerais et ainsi permettre de rejoindre ces deux espaces à pied. Cette liaison piétonne sera connectée à l'ensemble du site. L'OAP prévoit en effet un aménagement d'ensemble sur le déplacement doux dans le périmètre global du site.

Aucune connexion piétonne n'est prévue sur la RD6 car il n'y a pas d'espace dédié pour ce type de mobilité sur cette route et afin également de permettre aux piétons de circuler vers le bourg.

Etude L.111-6

Extension
de la zone urbaine (1AU)
de la commune de
Villers-Bocage, située au
sein de la Communauté
de Communes de Pré-
Bocage Intercom Secteur
Est, dans le périmètre de
la RD6



➲ **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

- Haies bocagères / boisements
- Haies arbustives
- Parcelles agricoles enherbées
- Parcelles en culture
- Verger en déprise et jardin
- Voies rurales
- Panoramas / vues lointaines sur le paysage environnant ou le centre-ville

2. Les vues sur le clocher de l'Eglise

3. Le vallon aux différents paysages

3a. Le parc de l'Ecanet dans un vallon large et boisé

3b. Le vallon jardin (maison de retraite)

3c. Le vallon sans ruisseau : champ ouvert

3d. Les espaces verts de la Fontaine Fleurie : jeux, espace engazonné, chemins creux préservés, haies bocagères

4. Les anciennes ardoisières

5. Les quartiers pavillonnaires

6. La place du Marché aux Bestiaux : une identité en soi, née de la période de la reconstruction
au contact du centre-ville et de ses espaces publics

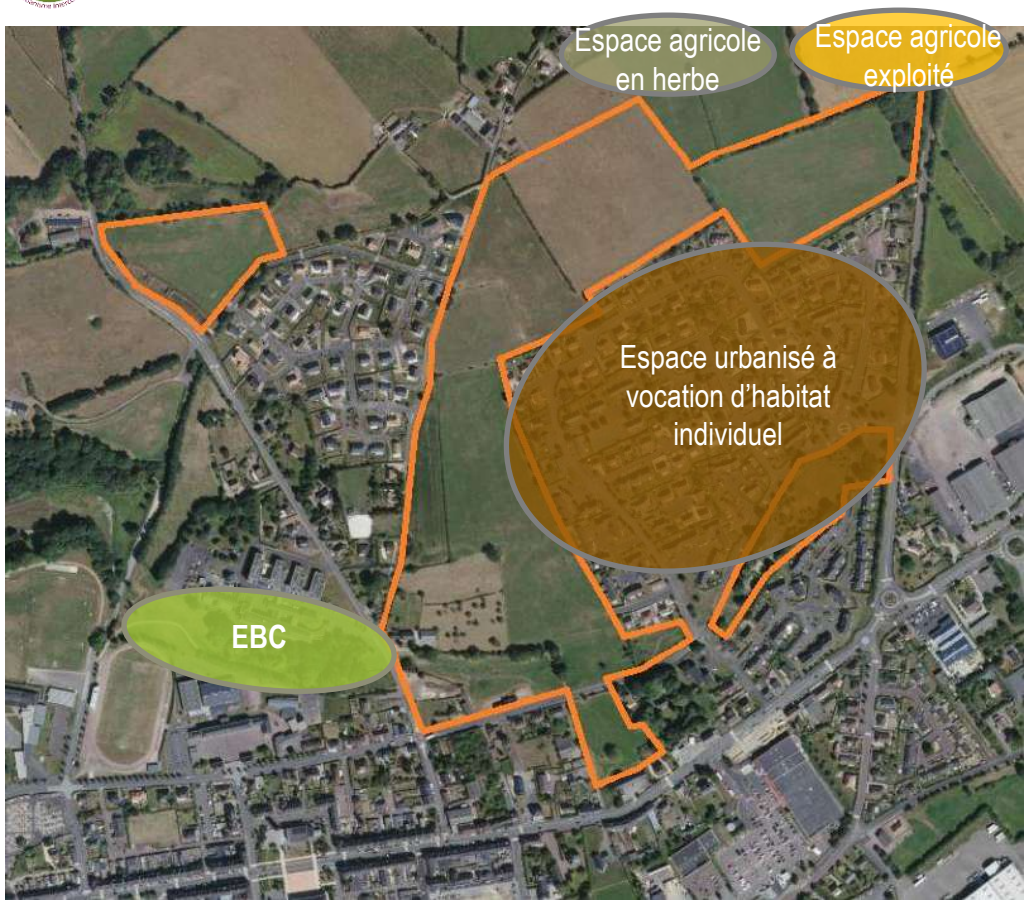
7. Le paysage des zones industrielles ou commerciales

8. Les éléments ponctuels marquant le paysage à l'intérieur du périmètre d'étude

- Mare?
- Bassins de rétention en cascade
- Trou (reste des ardoisières?)
- Chemin piétons
- Parcelle enherbée en friche

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

3.2 L'ARCHITECTURE ET L'URBANISME AUX ABORDS DU SITE



Source : Pré-Bocage Intercom

Le secteur d'étude est marqué par un environnement à la fois agricole en proximité immédiate dans sa partie Nord et urbain dans sa partie Sud avec des constructions à destination d'habitat groupées.

Source : Pré-Bocage Intercom

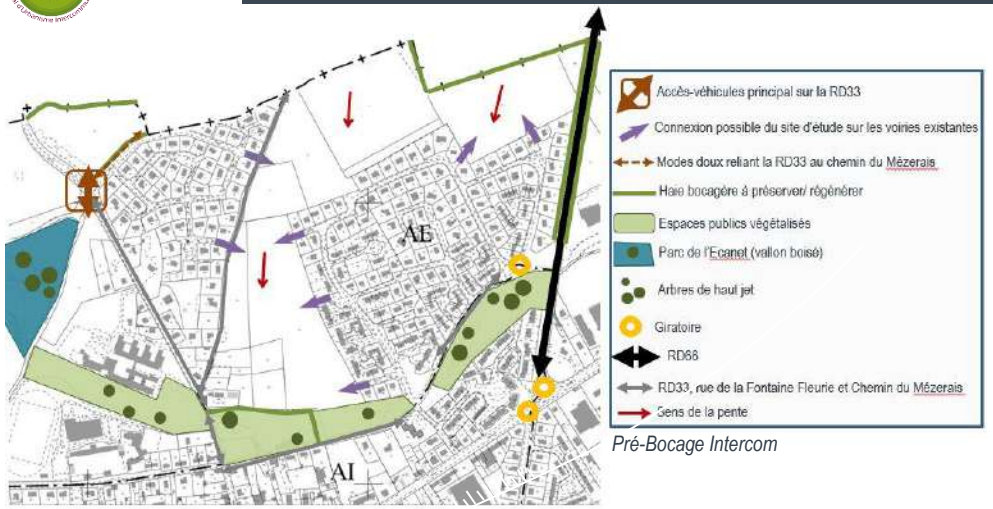
Les champs, les haies, les anciens écarts (maisons de maître, anciennes fermes), les vergers et les voies rurales participent de l'identité rurale marquant de nombreux espaces du site d'étude jusqu'à la partie ancienne du centre Richard Lenoir ou le bâtiment occupé par le vétérinaire qui étaient des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

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, compose une belle silhouette avec une agglomération de façades et de toits et dont ressort le clocher de l'église Saint 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. Aussi, la frange pavillonnaire marque fortement les limites de ce paysage.

Les habitations les plus proches sont la zone pavillonnaire développée au sud du site d'étude. Au Nord prédominent des champs qui surplombent le site de la ZAC et dont une partie est exploitée.

Les maisons d'habitation de chacun de ces ensembles sont de forme pavillons individuels implantés au milieu de la parcelle et en retrait des voies de desserte avec une toiture à 2 pans et généralement un enduit clair. Elles sont visibles depuis le site de la ZAC au regard de l'inclinaison du sol à cet endroit. Ces maisons d'habitations sont généralement implantées entre 25 et 30 mètres de la RD6.



Pré-Bocage Intercom

Source : Pré-Bocage Intercom

Les hautes haies font tampons avec la RD6 et participent à la qualité du site

Source : Planis

Vue du site d'étude depuis la limite à Villy-Bocage

Source : Pré-Bocage Intercom

Vue du lotissement de la Fontaine Fleurie existant depuis la zone d'étude

3.3.1 La topographie

Le secteur d'étude se situe sur des parcelles accueillant culture, verger en déprise et prairie sur un plateau marqué par une pente peu importante et étalée et des abords de route enherbés. Le secteur est situé en moyenne sur la courbe des 160 mètres NGF.

3.3.2 L'environnement

Implanté sur la partie Nord du territoire communal, les terrains visés par le projet d'extension d'habitat (ZAC) donnent une image verdoyante de la ville située en arrière.

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 secteur d'étude ne présente ni intérêt floristique, ni intérêt faunistique. Il ne présente pas de fossé et ne souffre pas de problèmes de ruissellement.

3.3.3. La présence de zones humides

Les zones humides sont des espaces de transition entre terre et eau sur lesquels se font les crues. Elles régulent le volume des eaux et des écoulements et limitent ainsi l'impact des inondations.

Une présomption de zone humide selon les données de la DREAL au Sud du site est repérée dans le PLUi et traitée dans les OAP par l'aménagement d'espaces publics végétalisés. Tout le reste du site de la ZAC n'est pas concerné pas la présence de zones humides

3.3.4. La gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales de la Fontaine Fleurie sont gérées à la parcelle pour chaque lot pour une occurrence décennale à minima. Le raccordement de la surface au réseau est possible car prévu. Les eaux de voiries se dirigeront gravitairement vers le réseau d'eaux pluviales situé à l'entrée du lotissement.

Depuis la RD6 en venant de Villy-Bocage, le site est caché par une haute et assez dense haie d'arbres hautes tiges

Source : Pré-Bocage Intercom

Depuis la RD6 en venant de Villers-Bocage et en longeant le lotissement existant

Source : Pré-Bocage Intercom

Depuis le chemin du Mézerais, le site est ouvert sur le chemin et en vis-à-vis des constructions existantes.

Source : Pré-Bocage Intercom

Depuis le site

3.4.1. Le site depuis le lotissement de la Fontaine Fleurie existant

Depuis la RD6, le site est caché par une haie assez dense d'arbres de hautes tiges.

3.4.2. Le site depuis le lointain

Depuis Villy-Bocage, le secteur est cerné par de hauts éléments végétaux qui présente un double intérêt dans le paysage : ils isolent les constructions et créent un événement visuel et paysager depuis la RD6. Le secteur d'étude est très peu exposé à la vue lointaine depuis la RD6.

Depuis Villers-Bocage, le secteur à urbaniser s'inscrit dans une succession de haies isolants les constructions de la RD6 et également le site d'étude.

Depuis le chemin du Mézerais, le site est visible et en vis-à-vis des constructions existantes.

Le site d'étude est traversé par une zone naturelle correspondant au corridor écologique encerclant la partie Nord du centre-ville de Villers-Bocage. Depuis la rue de la Fontaine Fleurie, il est prévu dans l'OAP la création d'espaces publics longeant par le sud le site d'étude afin de créer une zone écologique de tampon entre ces espaces urbanisés rejoignant le parc de l'Ecanet.

Vu depuis la rue de la Fontaine Fleurie

Source : Pré-Bocage Intercom

3.4.3. Covisibilité avec …

Le secteur d'étude n'est pas **visible depuis le lointain** que ce soit en provenance du centre ville de Villers-Bocage ou du bourg de Villy-Bocage.

Perception depuis le site

La covisibilité avec la RD6 est très réduite de par de nombreuses haies d'arbres de hautes tiges le long de la route.

Depuis le secteur d'étude, le chemin du Mézerais est perceptible. La rue de la Fontaine Fleurie est également perceptible depuis une partie du secteur d'étude mais les espaces publics envisagés dans l'OAP du PLUi pourront masquer cette covisibilité.

3.5 Le rôle du végétal dans l'inscription paysagère des bâtiments

Source : Pré-Bocage Intercom

La haie bocagère bordant le secteur d'étude à l'est protège de la co-visibilité entre le secteur d'étude et la RD6

Source : Pré-Bocage Intercom

La verticalité des éléments végétaux et leur densité dans le paysage leur confère une fonction « signal » : repères à l'horizon, ces « arbres-totem » sous-entendent une intervention, un évènement sur le territoire. On peut apercevoir quelques publicités sauvages en abord du site.

La bande naturelle comme espace multifonctionnel, à la fois poumon vert en centre ville et espace de mobilité douce.

Source : Planis

Vue au Nord depuis la rue de la Fontaine Fleurie

Source : Planis

➢ **LA TRAME BOCAGÈRE ANCIENNE PARTIELLEMENT CONSERVÉE, SOUS FORME DE HAIE OU BOSQUET, JOUE SON RÔLE DANS L'INTÉGRATION DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION, DEPUIS LE LOINTAIN OU LE PLUS PRÉS, SUR LA PARTIE NORD-EST DU SECTEUR D'ÉTUDE.**

Constructions d'habitation du lotissement de la Fontaine Fleurie déjà existant (type lotissement) – avec une végétation très maitrisée

Source : Pré-Bocage Intercom

Construction d'habitation chemin du Mézerais (type lotissement) – peu végétalisé

Source : Pré-Bocage Intercom

Construction d'habitation rue de la Fontaine Fleurie (type reconstruction) – peu végétalisé

Source : Pré-Bocage Intercom

Etude L.111-6

Extension
de la zone urbaine (1AU)
de la commune de
Villers-Bocage, située au
sein de la Communauté
de Communes de Pré-
Bocage Intercom Secteur
Est, dans le périmètre de
la RD6

Orientation d'aménagement: Schéma opposable

Source : Planis

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 règlementation du schéma routier départemental (RD6) et des entrées de ville *(emprise et emplacement 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.

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)*

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 a prioriser : A1, D1, D2, D3 et E

Echéancier : Les secteurs seront aménagés en plusieurs tranches successives

Etude L.111-6

Extension
de la zone urbaine (1AU)
de la commune de
Villers-Bocage, située au
sein de la Communauté
de Communes de Pré-
Bocage Intercom Secteur
Est, dans le périmètre de
la RD6

5.1 Justifications au regard des nuisances liées AU BRUIT

Etant donnée la destination de la zone d'aménagement concertée (construction à destination d'habitation), les nuisances sonores peuvent représenter un enjeu relativement important.
Néanmoins, des aménagements concernant la loi bruit concerné doivent être pris : La marge de recul prévue des futures constructions est prévue soit à un alignement sur les constructions existantes, soit à 25 mètres de l'axe de la RD6.
La végétation existante associée à celle envisagée dans le projet d'OAP limiteront les éventuelles nuisances sonores de la voie.

Etant donné l'aménagement et la vocation du bâti envisagés sur le secteur d'étude, le bruit, sans être une source de nuisance importante au regard du flux moyen de la RD6, ne portera pas préjudice au futur développement de celui-ci.

5.2 Justifications au regard des nuisances liées A LA SECURITE

Un accès principal à double sens est prévu sur la RD6.

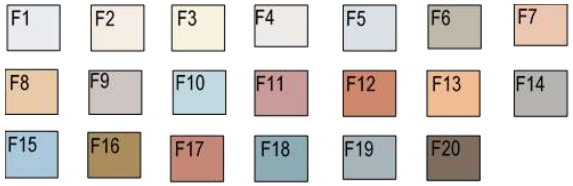
L'accès au secteur d'étude à urbaniser se reliera à la RD6 via l'aménagement d'un carrefour sécurisé en lien avec la règlementation en vigueur du schéma routier départemental. Le Conseil Départemental indique également qu'il sera opportun que la création de cette ZAC depuis / vers la RD6 fasse l'objet d'un projet global d'aménagement de cette entrée de ville. Pour cela, il préconise le déplacement de la limite d'agglomération avec un dispositif de porte d'entrée et un aménagement de l'accès lui-même.
Les voies de desserte internes du site seront accompagnées de liaisons douces. Ces liaisons douces relieront le site d'étude à l'ensemble du réseau existant (rue de la Fontaine Fleurie, RD33 et chemin du Mézerais).
A plus long terme, ces liaisons douces relieront le site d'étude au centre ville de Villers-Bocage. Elles relieront également le parc sportif de l'Ecanet jusqu'au lotissement de la Fontaine Fleurie déjà existant.

5.3 Justifications au regard de l'URBANISME ET DE L'ARCHITECTURE

A proximité de secteurs urbanisés à vocation d'habitation, le secteur d'étude s'insère dans un espace où des habitations existent déjà.
Ces habitations sont globalement des maisons individuelles en R+1 de type lotissement et implantées au milieu de la parcelle. Le projet de ZAC pourra quant à lui accueillir une diversité de forme d'habitat (individuel, mitoyen, petit collectif) afin d'avoir une certaine mixité fonctionnelle et ainsi répondre à des besoins différents en matière de logement. Aussi, une part de la production totale de logements sera à destination de l'habitat locatif social.

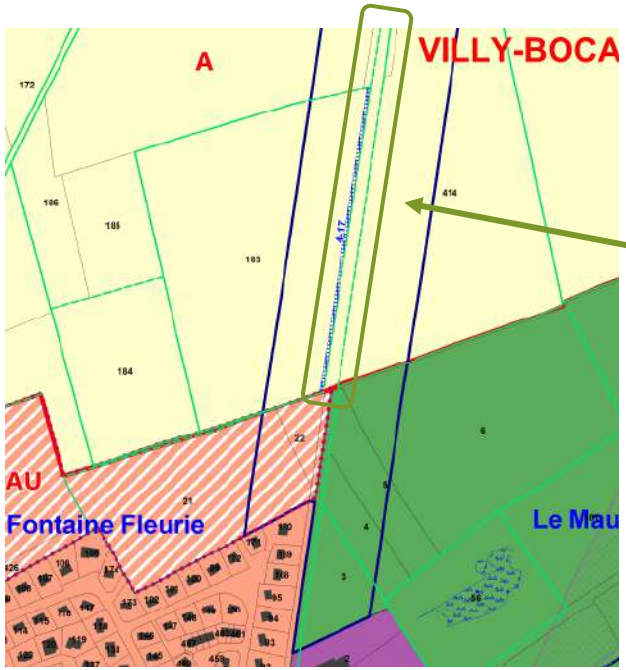
HAUTEUR :
La hauteur totale des bâtiments ne dépassera pas 9 mètres afin de permettre une bonne insertion dans le paysage environnant avec des gabarits qui ne pourront dépasser R+1+comble (ou R+1+attique).

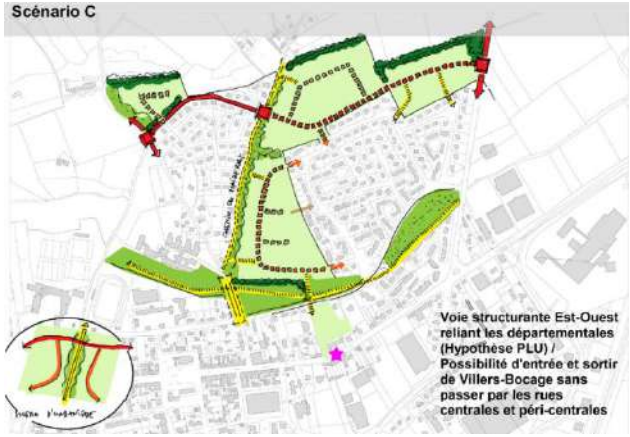
TOITURE :
A l'instar des constructions des zones existantes, les toitures auront un volume principal présentant 2 ou 3 pentes (croupe) et le faitage devra être parallèle à la plus grande façade.
D'autres formes de toitures (vitrages, toitures végétalisées) sont autorisées pour les annexes ou en complément du volume principal, sous réserve de produire un ensemble harmonieux et/ou une architecture contemporaine de qualité.
Les terrasses et les toitures terrasses recevront un dallage (ou tout autre type de protection ou végétalisation) destiné à masquer le matériau d'étanchéité.
Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer au plan de toiture.



FACADE:
Pour des raisons d'unité dans le paysage urbain et de qualité architecturale, les couleurs vives sont autorisées dans le respect du nuancier établi et à condition d'une bonne insertion avec l'environnement immédiat. Les teintes dominantes correspondent aux couleurs traditionnelles normandes et neutres - gris, beiges, ocres (F1 à 9, F14, F19, F20) du nuancier.
L'ensemble des façades visibles depuis la rue devront être traitées de manière équivalente.

En termes d'organisation urbaine, le projet d'extension de la ZAC s'inscrit dans le paysage environnant tout en prévoyant des formes urbaines plus modernes afin de permettre une mixité fonctionnelle et une diversité de type de logements.
En termes d'architecture, les constructions longeant la RD6 répondront à la volumétrie des bâtiments déjà présents à proximité du site, avec des aspects et teintes respectant les caractéristiques du paysage proche. Le lien avec l'espace public (clôture ou mur de séparation) devra être traité avec soin et respecter les prescriptions définies par le règlement du PLUi à l'article 1AU II.2.3.





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

5.4 Justifications au regard du PAYSAGE

Pour séparation visuelle et sonore entre la RD6 et le secteur d'étude, les éléments végétaux existants (haie, massif boisé) pourront être préservés sauf impossibilité technique dans le cadre de la réalisation des accès à l'ensemble de la zone et ceux desservant les parcelles.
En complément, la création d'une nouvelle haie au Nord du secteur d'étude, ainsi que la création d'une double haie en direction de Villy-Bocage longeant la RD6 sont prévues par le PLUi au règlement graphique.

Les nouvelles constructions auront une marge de recul qui se fera :
- soit à un alignement sur les constructions existantes,
- soit à 25 mètres de l'axe de la RD6, par rapport à l'axe de la voie.

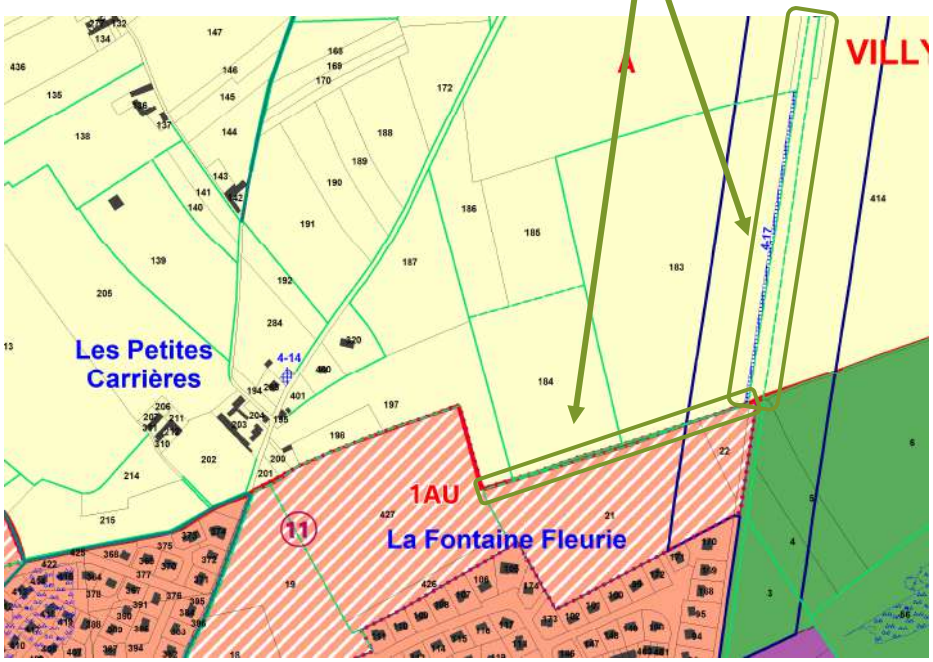
La trame bocagère du site (haies) sera conservée sauf au niveau des accès afin de faire un jeu d'association entre le végétal et l'architecture de certains bâtiments.

L'intégration du projet par des haies bocagères typiques et d'espaces publics qualitatifs de plein air classés en zone naturelle donneront à ce projet une véritable insertion dans le paysage environnant et assureront la qualité d'aménagement de ce site.

5.5 Justifications au regard de l'ENVIRONNEMENT

La haie située le long de la RD6 aux abords de la zone d'étude sera conservée dans le projet.
Le PLUi prévoit la possibilité de créer de nouvelles haies au Nord du secteur d'étude longeant la RD6 ainsi qu'en limite Nord afin de marquer une coupure avec l'espace agricole à proximité permettant ainsi la préservation (partielle) de la biodiversité et dans un souci d'instaurer un cadre de vie qualitatif.

La gestion des eaux pluviales se fera (si possible techniquement) dans des réseaux aériens intégrés à l'aménagement paysager du site.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement au pan de toiture.

L'aménagement futur du site pourra tirer parti de certains éléments environnementaux.