

DEPARTEMENT DU CALVADOS

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PRE-BOCAGE INTERCOM SECTEUR EST



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

3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

SECTEUR 3 - OAP spatialisées (n°22 à 32)

Commune nouvelle de Val d'Arry (Noyers-Bocage, Le Locheur, Tournay-sur-Odon, Missy) - Monts-en-Bessin - Parfouru-sur-Odon

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire du 20 décembre
2022

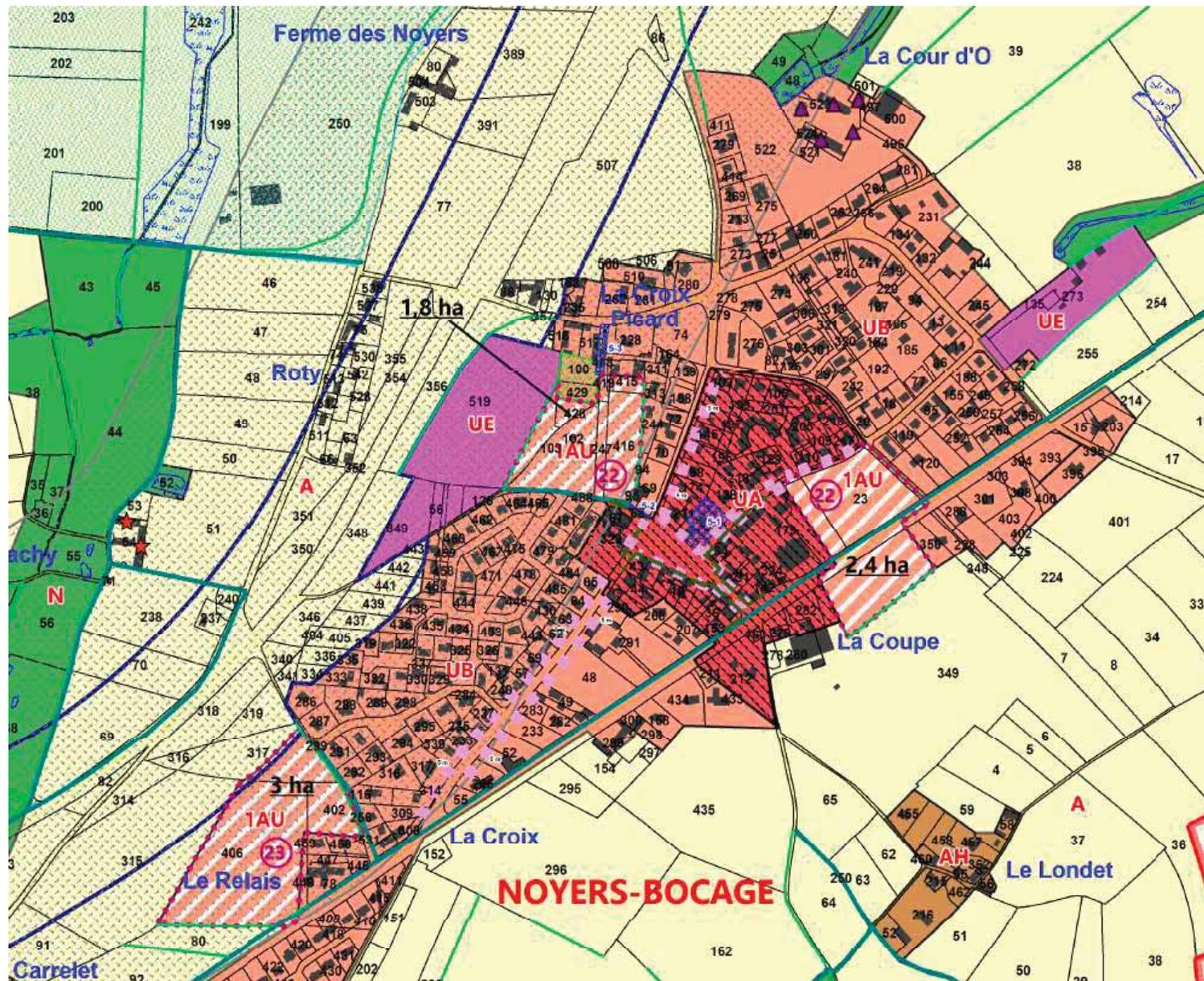
SECTEUR 3: Noyers-Bocage

2 sites d'étude

Site de la ZAC - OAP n°22
Site « Le relais » - OAP n°23

Extrait du plan de zonage

- Secteur UA
- Secteur UB
- Zone 1AU
- Secteur UE
- Zone N
- Zone A
- Secteur AH
- Chemin à protéger
- Vergers
- Haie à protéger
- Haie à créer
- ★ Changement de destination
- ▲ Bâti à protéger
- Zone humide
- Emplacement réservé

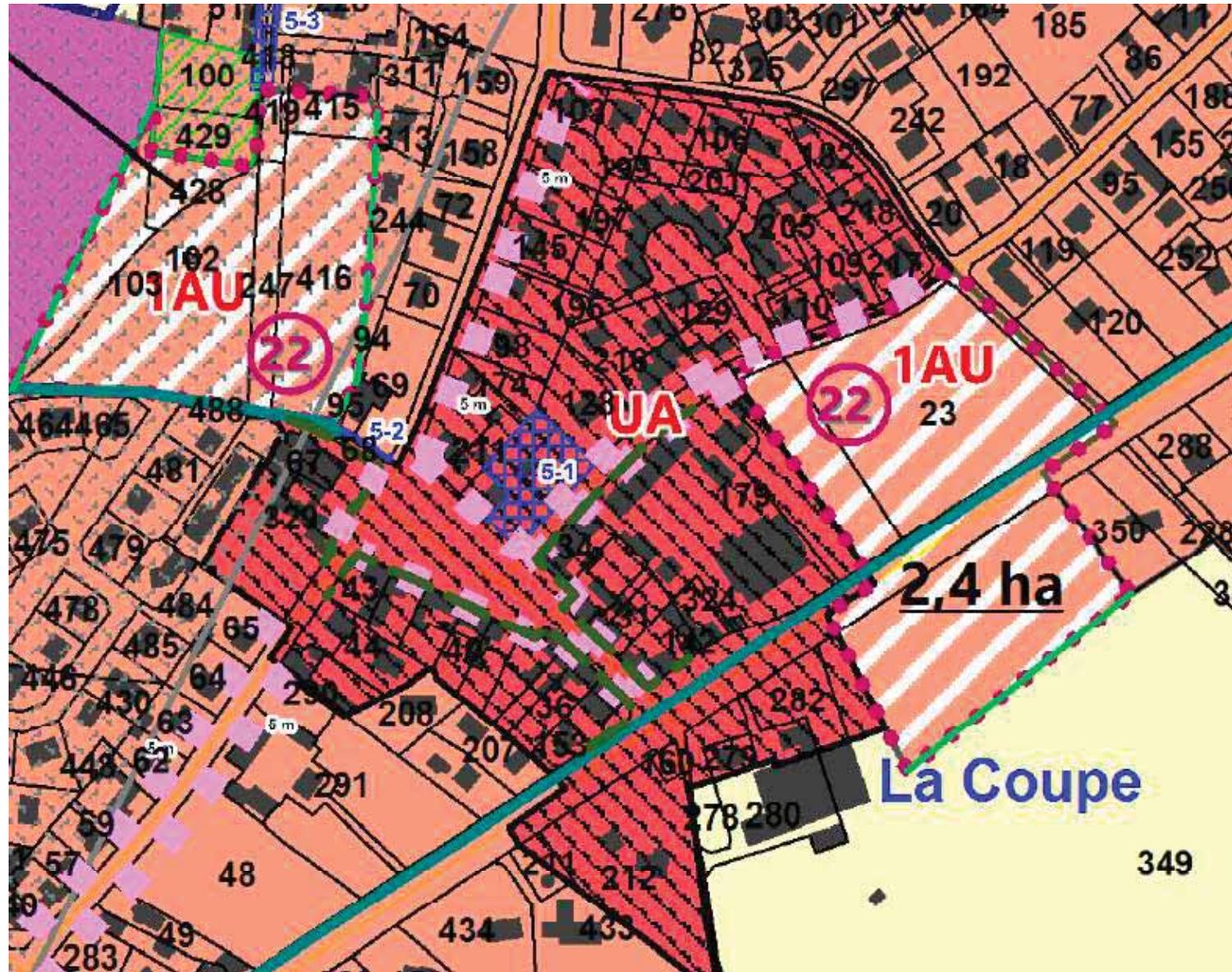




SECTEUR 3: Noyers-Bocage

Site de la ZAC
OAP n°22

-  Secteur UA
-  Secteur UB
-  Zone 1AU
-  Secteur UE
-  Zone N
-  Zone A
-  Chemin à protéger
-  Vergers
-  Haie à protéger
-  Haie à créer
-  Changement de destination
-  Bâti à protéger
-  Emplacement réservé



Diagnostic des usages et du paysage



SUPERFICIE : 4,2 ha dédiés à l'habitat

ZONAGE : Zone 1AU

OCCUPATION DU SITE : pâturage, prairie, stade de foot

CONSTATS : Projets multi-site → ZAC du cœur de bourg (8,4 ha)

En extension de zones urbanisées récentes.

Activités agricoles et équinés à proximité immédiate pour l'îlot 3

Une haie de grand intérêt au Sud du secteur 3

Accès et accroche viaires depuis les opérations existantes

Proximité immédiate des équipements pour les 3 sites (rayon de 400 mètres)

Accès directs aux équipements pour l'îlot 1

Risques de remontée de nappe phréatique impactant les 3 îlots

OBJECTIFS/ENJEUX : La cohérence du développement urbain futur avec la volonté de créer une urbanisation de proximité en rapprochant l'habitat, les équipements et les services, l'aménagement qualitatif des espaces publics, l'intégration fonctionnelle des futurs quartiers, l'incitation aux modes de déplacements doux, l'amélioration de la diversité sociale

L'ouverture à l'urbanisation par un phasage concerté

ASSAINISSEMENT : Collectif pour les îlots 1et 2

Raccordement à prévoir pour l'îlot 3

DENSITÉ : 25 à 30 logts/ ha minimum



Site 1; 1,2 ha



Site 2 : 2 ha



Site 3 : 1,2 ha

Orientation d'aménagement: Schéma opposable

MIXITÉ DES FONCTIONS

- Densité nette moyenne : 25 à 30 logements/ha minimum**
L'opération offre un large choix de typologies et de manières d'habiter, tout en respectant des objectifs de mixité sociale, urbaine et générationnelle.
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
- 1 20 logements environ 2 30 logements environ 3 15 logements environ

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

- Accès-véhicules principal à double sens avec carrefour à sécuriser depuis la RD 675 et la RD 83 (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
- Création de placettes à des fins de mutualisation des accès aux logements, voiries internes, points de collecte des déchets. Elles seront une accroche pour la voirie secondaire
- Connexion pour modes doux du quartier
- Connexion douce existante
- L'opération projetée offre une belle opportunité pour traiter avec soin la traversée de la RD 675 et ses abords : **Ces éléments techniques pourraient faire l'objet d'études plus précises en concertation avec les services du Département qui permettront de définir les cotes exactes et les principes des aménagements à réaliser.**

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Haie bocagère à préserver/ régénérer
- Haie bocagère à créer avec accès à la parcelle
- Espace public qualitatif de plein air à usages multiples (jeux, loisirs, rencontres, pédagogie), accessible depuis les cheminements doux (*emprise, emplacement et dessin à titre indicatif*)
- Merlon planté* d'arbres d'une largeur minimum de 15 m (prévoir un chemin pour l'entretien)
- Equipement sportif + jardin partagé aménagé + merlon planté formant zone tampon entre la future zone d'habitat et l'axe routier permettant ainsi de réduire les nuisances sonores et visuelles générales par l'A84. Au sein des espaces publics aménagés, les espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible devront être utilisées conformément à l'article 1AUII.3.2 du règlement écrit
- Verger à préserver
- Jardins partagés pour tenir compte du périmètre de réciprocité liés aux bâtiments d'élevage de la ferme de la Coupe



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

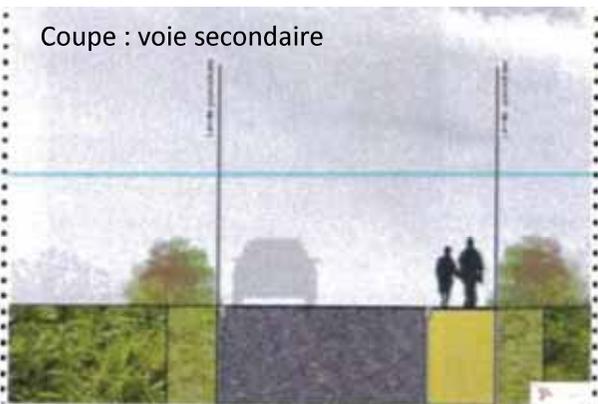
Echéancier : Les secteurs de la ZAC sont des secteurs prioritaires d'ouverture à l'urbanisation sur la commune
Ils seront aménagés par tranches successives.

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

Coupe : voie primaire



Coupe : voie secondaire



Coupe : Liaison douce



Plan de composition
extrait de l'étude de
faisabilité - SCE - 2012



Esquisse pour l'îlot 1 - extrait de l'étude de faisabilité - SCE - 2012

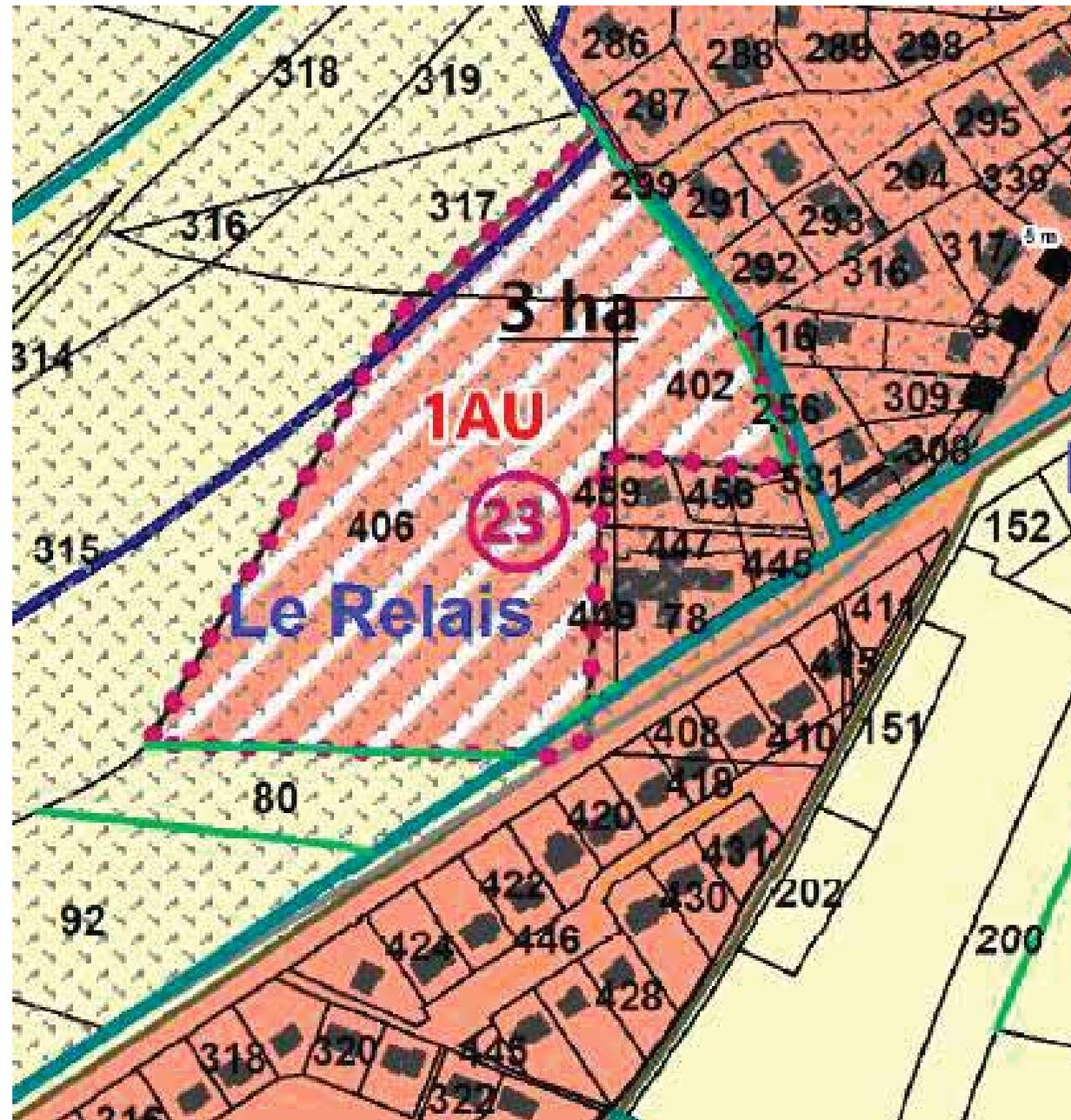


Schéma d'aménagement extrait de l'étude de faisabilité - SCE - 2012



SECTEUR 3: Noyers-Bocage
Site « Le Relais »
OAP n°23

-  Secteur UA
-  Secteur UB
-  Zone 1AU
-  Secteur UE
-  Zone N
-  Zone A
-  Chemin à protéger
-  Vergers
-  Haie à protéger
-  Haie à créer
-  Changement de destination
-  Zone humide
-  Emplacement réservé



Diagnostic des usages et du paysage



SUPERFICIE : 3 ha

ZONAGE : Zone 1AU

OCCUPATION DU SITE : Prairie et cultures

CONSTATS : En extension de zones urbanisées récentes. Bruit notable et vues sur l'A84. Un stationnement gênant sur la rue de Cachy et en carrefour rue de Cachy/ RD675. Une haie de grand intérêt au Sud du secteur d'étude isolant celui-ci des vues depuis la RD675

OBJECTIFS/ENJEUX : Préserver le secteur des nuisances sonores. Gérer les problématiques de stationnement. Connecter l'opération à la liaison douce longeant la RD675.

ASSAINISSEMENT : Collectif

DENSITÉ : 12 logts/ ha minimum



Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL:

Tissu urbain/ bâti récent

Tissu urbain/ bâti ancien

Terrain agricole

Terrain en « friche »

PAYSAGE :

Bosquet chétif (ancien parc avec quelques conifères et une ruine)

Haie bocagère arborée

Bruit

Haie chétive

Arbre d'intérêt

Poteaux/ réseau aérien

Vue sur A84

Talus

DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

Routes et chemins enrobés

Chemin de desserte des Champs

Conflit d'usage
1. Visibilité limitée à gauche, en sortant de la rue de Cachy
2. Stationnement sur trottoir

Liaison piétonne

Diagnostic des usages et du paysage



Le site depuis la rue de Cachy



Le site depuis la RD675



Diagnostic des usages et du paysage



Rue de Cachy, stationnement sur trottoir



A la sortie de la rue de Cachy, stationnement sur trottoir occultant la vue sur la RD675



Liaison douce longeant la RD675



Une belle haie arborée et son accotement en herbe le long de la rue de Cachy



Une belle haie arborée en limite Sud du site ainsi préservé des co-visibilités avec la RD675

Orientation d'aménagement: Schéma opposable



MIXITÉ DES FONCTIONS

- Densité moyenne** : 12 logements/ha minimum (*emprise à titre indicatif*)
Environ 36 logements

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

- Accès-véhicules principal depuis la rue de Cachy (*emprise et emplacement à titre indicatif*). La voie (ou les voies) de desserte interne au quartier aura(ont) une emprise « mesurée »
- Connexion pour modes doux du quartier à la liaison douce longeant la RD675
- Connexion douce existante
- Carrefour à sécuriser (*emprise à titre indicatif*). Empêcher notamment le stationnement en carrefour RD675/ Rue de Cachy, en tenant compte de la haie à protéger
- Stationnement à mutualiser avec les résidents de la rue de Cachy (*emprise et emplacement à titre indicatif*).
- Point d'apport volontaire (emplacement à titre indicatif)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Merlon planté* d'arbres d'une largeur minimum de 15m (prévoir un chemin pour l'entretien)
- Haie bocagère à préserver/ régénérer
- Haie bocagère à créer avec accès à la parcelle
- Arbres à conserver/ régénérer (*emplacement et emprise à titre indicatif*)
- Arbres de haut-jet/ arbre fruitier à imposer à l'échelle des parcelles constructible

* Une étude spécifique permettra [...] de préciser les dimensions du merlon afin d'assurer au mieux son rôle d'écran acoustique (hauteur...) mais aussi pour permettre à des engins d'entretien d'accéder à son sommet et sur ses flancs (pour la végétation qui s'y trouvera). Il devra être adapté à la topographie de l'existant. [...]

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

Echéancier : Le secteur pourra être aménagé une fois les opérations de la ZAC réalisées



SECTEUR 3: Le Locheur

OAP n°24

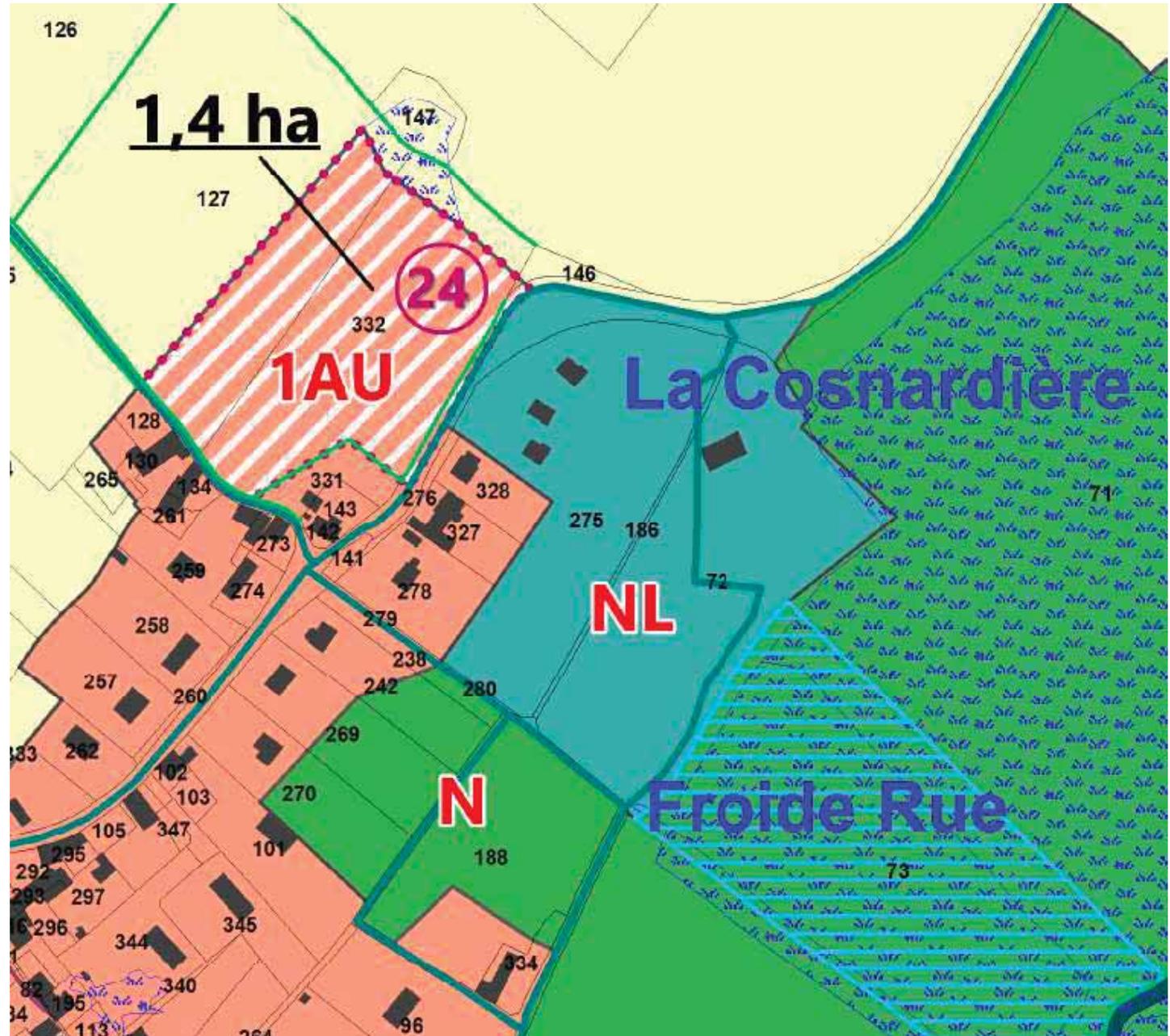
-  Secteur UB
-  Zone 1AU
-  Secteur UE
-  Zone N
-  Secteur NL
-  Zone A
-  Chemin à protéger
-  Haie à protéger
-  Haie à créer
-  Bâti à protéger
-  Zone humide
-  Élément protégé (douves)

Mesures d'évitement / de réduction / de compensation

Le site n°24 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 : 1,4 ha
ZONAGE : Zone 1AU
OCCUPATION DU SITE : Cultures
CONSTATS : A proximité du bourg et de la base de loisir. Environnement arboré et agricole relié par de nombreux liaisons. Site bordé de haie sur haut talus le long de la RD214.
OBJECTIFS/ENJEUX : Connecter l'opération au centre bourg longeant la RD214.
 Desserte du site depuis la RD 214 à sécuriser.
ASSAINISSEMENT : Individuel
DENSITÉ : 10 logts/ ha minimum

Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL:

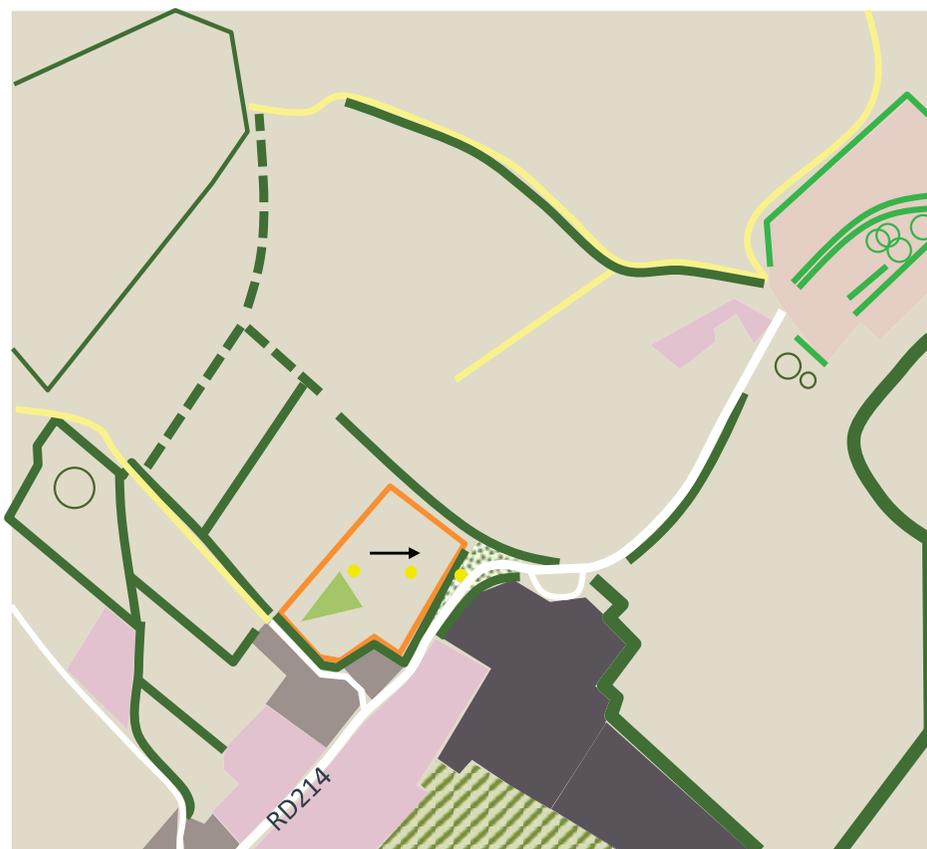
- | | | |
|---------------------------|---------------------------------------|------------------|
| Tissu urbain/ bâti récent | Bâti agricole
Environnement planté | Terrain agricole |
| Tissu urbain/ bâti ancien | Plan d'eau aménagé + gîtes | Bois, bosquet |

PAYSAGE :

- | | |
|--|----------------------------|
| Haie bocagère arborée très dense | Haie bocagère basse |
| Haie bocagère arborée | Vue sur le grand paysage |
| Haie chétive ou vestige de haie bocagère | Poteaux/ réseau aérien |
| Arbre d'intérêt | Bande enherbée |
| Espace planté | Sens d'écoulement des eaux |

DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

- | | |
|------------------------------------|-------------------------------|
| Routes (RD 214) et chemins enrobés | Chemin de desserte des Champs |
|------------------------------------|-------------------------------|



Diagnostic des usages et du paysage



Le site depuis le chemin desservant la Conarderie



Le site depuis l'entrée de la parcelle, le long de la RD



Belle haie bordant le site à l'Est et au nord



Haie bocagère sur haut talus bordant le site



Aménagement urbain aux abords du site



Vue sur le paysage depuis l'entrée du site

Diagnostic des usages et du paysage



◀ Environnement urbain immédiat le long de RD en direction du bourg



Liaisonnément crée, interrompu à l'entrée du site d'étude

De hautes haies sur l'espace public



◀ Maison ancienne

Chemin rural en arrière ouest du site

Haie bordant le site



▲ Aménagement urbain le long de la RD



▲ Chemin rural bordant le site

Orientation d'aménagement: Schéma opposable



MIXITÉ DES FONCTIONS

-  **Densité brute moyenne** : 10 logements/ha minimum (*emprise à titre indicatif*)
Environ 15 logements
-  Ilot d'habitat dense (de type maisons de ville), maisons dont l'implantation et la volumétrie sont inspirées par le village ancien et pouvant accueillir papyloft... (*emprise à titre indicatif*). Ouvrage d'assainissement semi-collectif ? (*emprise à titre indicatif*).

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

-  Accès-véhicules principal depuis la RD 214 (*emprise et emplacement à titre indicatif*). La voie (ou les voies) de desserte interne au quartier aura(ont) une emprise « mesurée »
-  Aménagement qualitatif (sécurité et paysage): Sécurisation par dégagement de visibilité de la traversée de la RD 214 des circulations piétonnes entre les deux sites (opération d'habitat et base de loisir) (*emprise à titre indicatif*)
-  Connexion pour modes doux (*emplacement et 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 douce existante
-  Point d'apport volontaire (*emplacement à titre indicatif*)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Haute haie bocagère sur talus à préserver
-  Haie bocagère à préserver/ régénérer
-  Zone non aedificandi dégageant la vue sur le paysage (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Zone humide à protéger
-  Espace qualitatif marquant la préservation de la zone humide et la gestion des eaux pluviales (*emprise, emplacement et dessin à titre indicatif*)

OAP Thématiques à prioriser : B2, C1, C2, D1, D2, D3 et E

Echéancier : Le secteur peut être aménagé immédiatement

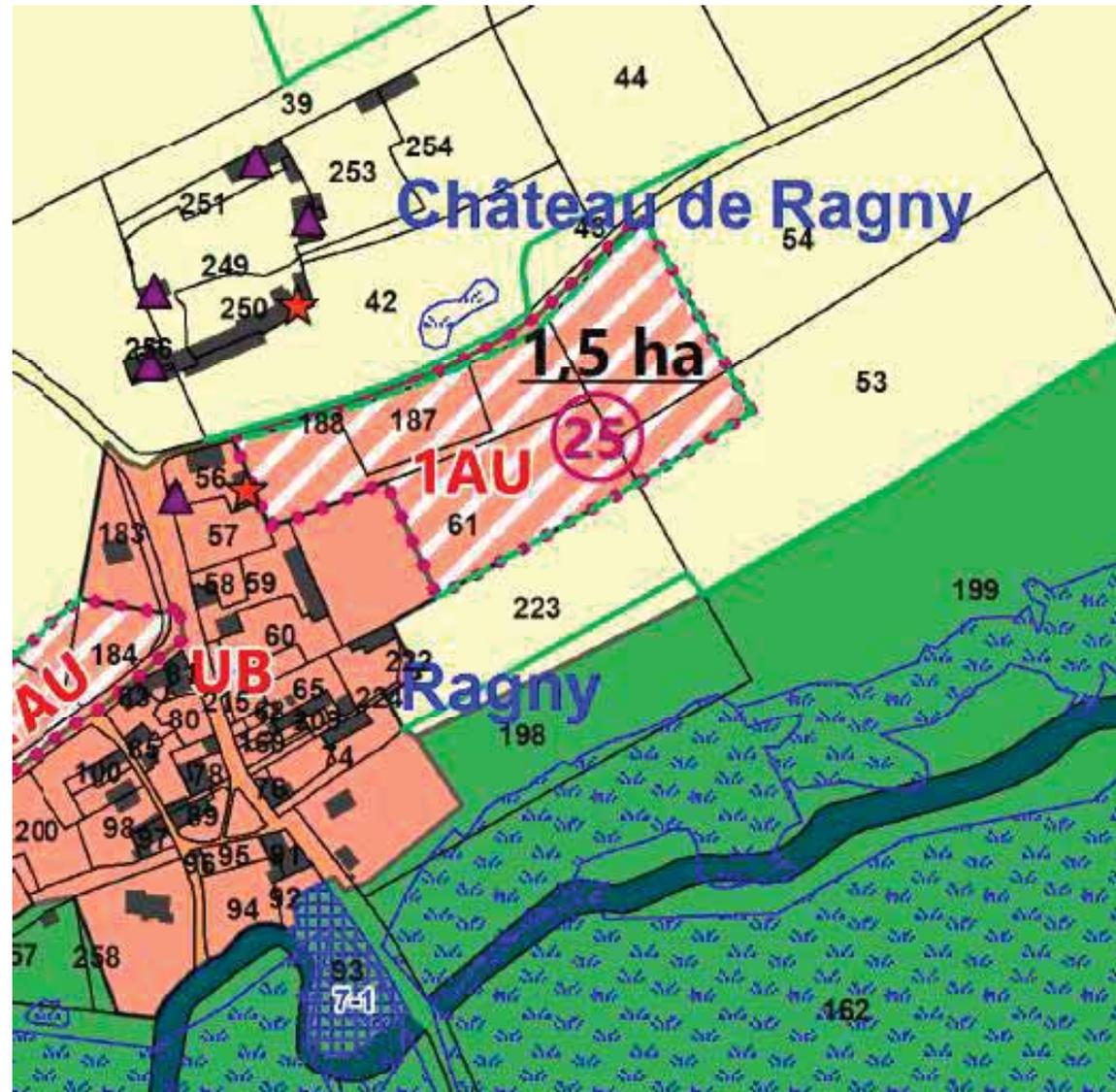


SECTEUR 3: Tournay-sur-Odon
2 sites d'étude
Site 1 (Est) - OAP n°25
Site 2 (Ouest) - OAP n°26

SECTEUR 3: Tournay-sur-Odon

Site 1 (Est)
OAP n°25

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



Diagnostic des usages et du paysage



SUPERFICIE : 1,5 ha

ZONAGE : Zone 1AU

OCCUPATION DU SITE : Culture

CONSTATS : L'Est du village de RAGNY, une des unités urbaines principales de la commune, et constitue un ensemble d'environ 1,5 ha. Le hameau de RAGNY offre les seules opportunités pour créer une opération d'aménagement d'ensemble sur le territoire communal. Les contraintes agricoles, physiques et naturelles sont absentes, et la municipalité dispose d'une partie du foncier. En effet, le secteur accueille aujourd'hui la salle des fêtes de la commune, dont les caractéristiques techniques ne répondent plus aux normes en vigueur. Cette zone a donc pour vocation d'accueillir un nouveau quartier d'habitation, au sein duquel les besoins en équipements publics pourraient être envisagés (nouvelle salle dite de rencontres et d'échanges, nouveaux lieux de vie et lien social en milieu rural, etc...).

OBJECTIFS/ENJEUX :

- Le développement d'une nouvelle offre résidentielle,
- L'implantation de nouveaux équipements publics (aire de jeux, aire de pique-nique, nouvelle salle de rencontres et d'échanges en milieu rural, etc...),
- L'intégration paysagère du futur quartier : traitement qualitatif des franges urbaines; La préservation d'ouvertures visuelles vers la vallée principale de l'Odon,
- Une mixité de l'offre en logements.

ASSAINISSEMENT : Individuel

DENSITE : Entre 10 et 12 log / ha

Orientation d'aménagement: Schéma opposable

MIXITÉ DES FONCTIONS

 **Densité moyenne** : entre 10 et 12 logements/ha minimum
 Un espace dédié à l'implantation de nouveaux équipements publics (nouvelle salle dite de rencontres et d'échanges, espaces de stationnement inhérents, aire de jeux, aires de repos pour les randonneurs et/ou visiteurs) et 12 logements.

Notons que si le projet d'implantation d'équipements publics est abandonné sur ce secteur, une urbanisation à dominante habitat pourra être réalisée. La réceptivité théorique de la zone sera alors de 15 logements.

Les parcelles de tailles variées favorisent la mixité sociale et la vie de quartier, et offrent une variété urbaine et paysagère, très éloignée de la monotonie des lotissements résidentiels au parcellaire régulier.

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

 Accès-véhicules à double sens depuis la RD 214 (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
 Carrefour motorisé à sécuriser (emprise à titre indicatif)
 Une desserte résidentielle principale pour ce nouveau quartier sera créée en proposant un usage mixte pour les piétons, cyclistes et véhicules motorisés.

 Connexion pour modes doux à créer le long de la RD 214 (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*),

 Tronçon où les accès individuels privatifs sont interdits.
 L'accès au lieu de collecte des déchets sera ainsi sécurisé sur ce tronçon.

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

 Haie bocagère à préserver/ conforter pour une meilleure transition avec l'espace bâti accolé et pour l'intégration du quartier depuis l'espace urbain et agricole

 Haie arborée / bocagère à créer (diversification recherchée des essences, des hauteurs et des rythmes)

 Cônes de vue et ouverture visuelle sur la vallée à préserver (*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: Tournay-sur-Odon

Site « Ouest »
OAP n°26

Diagnostic des usages et du paysage



SUPERFICIE : 6000 m²

ZONAGE : Zone 1AU

OCCUPATION DU SITE : Culture

CONSTATS : Située à l'Ouest de l'enveloppe bâtie du village de RAGNY, la zone 1AU constitue une extension mesurée de l'urbanisation du hameau sur une surface d'environ 4800 m².

OBJECTIFS/ENJEUX :

- Assurer la sécurisation de cette entrée de village, via la limitation des accès individuels sur la route départementale;;
- Encourager une implantation optimale des futures constructions (exposition dominante au Sud),
- Assurer une intégration paysagère des franges urbaines, notamment celles situées à l'Ouest et au Nord.

ASSAINISSEMENT : Individuel

DENSITE : Entre 10 et 12 log / ha

Orientation d'aménagement: Schéma opposable

MIXITÉ DES FONCTIONS

 **Densité moyenne** : entre 10 et 12 logements/ha minimum

Une relative compacité des formes urbaines devra être assurée en permettant la réalisation de 5 nouvelles constructions : 3 constructions pourront être réalisées au Sud du chemin de desserte et 2 constructions, à l'Est de ce dernier.

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

 Accès-véhicules à double sens depuis la RD 214 (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

 Carrefour motorisé à sécuriser sur la RD 214 (*emprise à titre indicatif*)
Une desserte résidentielle principale pour ce nouveau quartier sera créée en proposant un usage mixte pour les piétons, cyclistes et véhicules motorisés.

 Tronçon où les accès individuels privatifs sont interdits.
L'accès au lieu de collecte des déchets sera ainsi sécurisé sur ce tronçon.

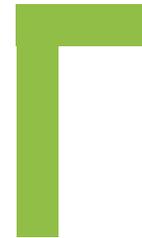
PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

 Haie arborée / bocagère à créer (diversification recherchée des essences, des hauteurs et des rythmes)



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

Echéancier : Le secteur peut être aménagé immédiatement



SECTEUR 3: Missy

2 sites

Site Nord - OAP n°27

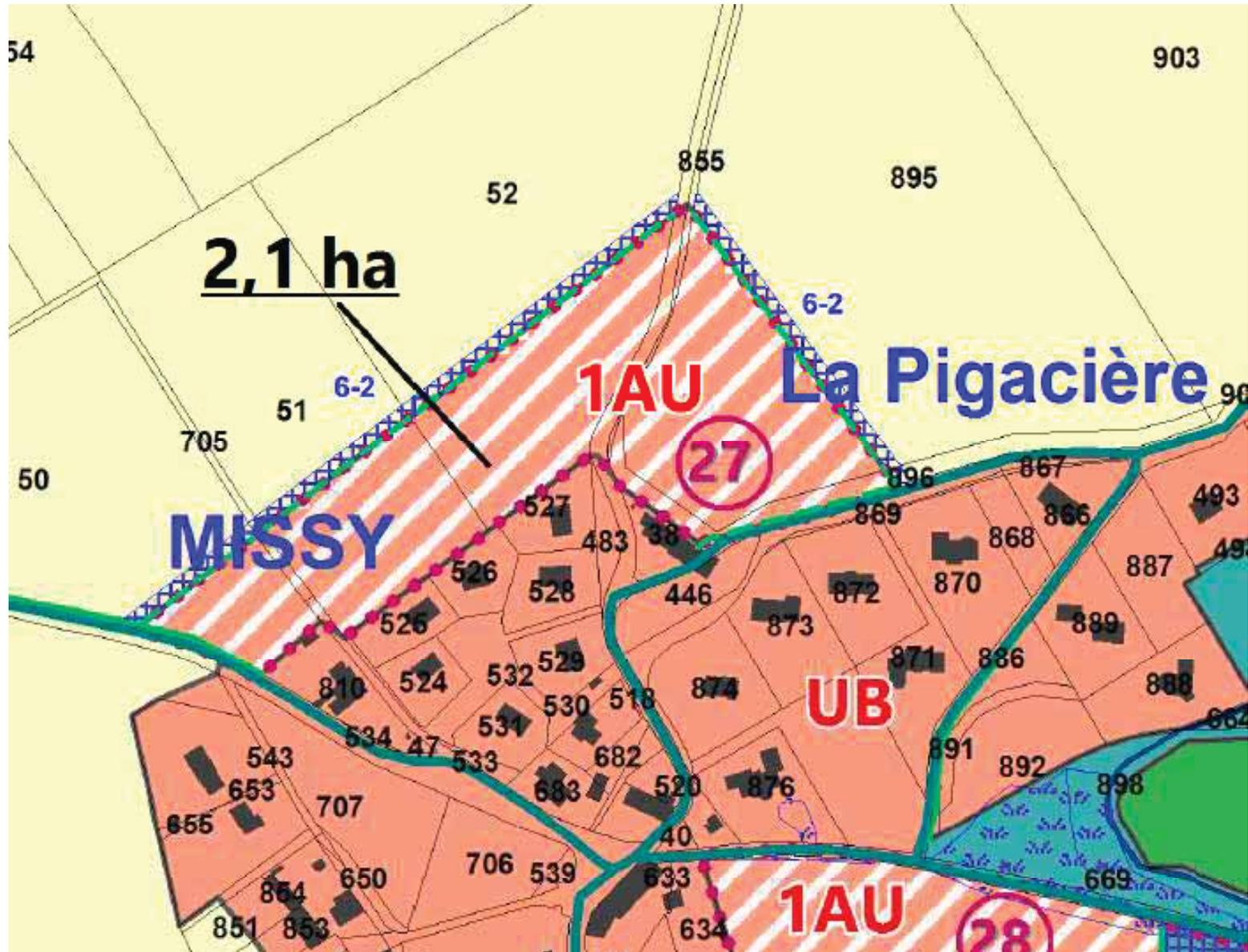
Site Sud - OAP n°28



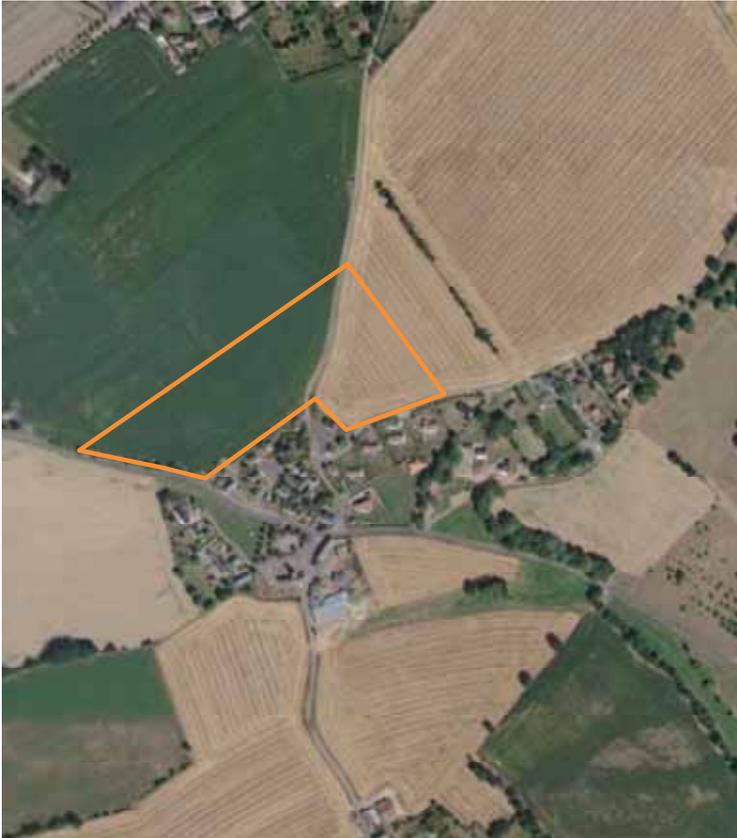
SECTEUR 3: Missy
Site Nord
OAP n°27

Extrait du plan de zonage

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



Diagnostic des usages et du paysage



SUPERFICIE : 2,1 ha

ZONAGE : Zone 1AU

OCCUPATION DU SITE : Culture

CONSTATS : Le secteur visé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation est situé au Sud-Est du bourg de MISSY et constitue un ensemble d'environ 2,6 ha, dont 0,9 ha seront à vocation d'habitat et 1,7 ha à vocation d'espaces verts.

Le respect de la silhouette villageoise; La continuité du front villageois; La préservation de la vue sur l'église; La sécurisation et l'aménagement qualitatif de cette entrée de bourg;

Le traitement des nouvelles franges bâties : par la création de lisières paysagères, afin d'assurer une transition végétale équilibrée entre les constructions et les espaces naturels environnants.

La restauration et la réhabilitation des espaces prédisposés aux zones humides (mise en prairies, etc...); Le renforcement de la continuité écologique représenté par le vallon de la Pigacière (renforcement de la trame verte et bleue);

La création d'un espace public à dominante végétale : espace de convivialité et de liens sociaux;

La lutte contre l'imperméabilisation des sols;

OBJECTIFS/ENJEUX :

- Qualification et mise en sécurité des entrées de bourg, situées à l'Ouest et au Nord
- Traitement des nouvelles franges bâties : par la création de lisières paysagères
- Prévoir des voies adaptées au futur trafic engendré et envisager les possibilités
- Une offre de logement diversifiée et des formes urbaines adaptées; Une urbanisation progressive en plusieurs phases

ASSAINISSEMENT : Collectif

DENSITE : Entre 10 et 12 log / ha

Orientation d'aménagement: Schéma opposable

MIXITÉ DES FONCTIONS

 **Densité moyenne** : 12 logements/ha minimum
 Environ 20 logements

Urbanisation à réaliser en deux phases minimum
 Pour favoriser cette diversité, il est imposé la réalisation d'au moins 20% de logements denses (en bande, jumelés, etc...) qui devront faire impérativement l'objet d'un projet architectural commun.

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

 Accès-véhicules à double sens depuis la RD 174 et la rue des écoles (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

 Carrefour à sécuriser en cohérence avec des aménagements d'entrée de ville (*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*)

 Connexion douce existante (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

 Haie bocagère à préserver/ conforter pour une meilleure transition avec l'espace bâti accolé et pour l'intégration du quartier depuis l'espace urbain et agricole

 Haie arborée / bocagère à créer (diversification recherchée des essences, des hauteurs et des rythmes)

 Espace public qualitatif sous forme de place / placette intégré au maillage de desserte principal et secondaire (*emprise, emplacement et dessin à titre indicatif*)

 ER n°6-2 au règlement graphique en vue d'aménagements pour la gestion des eaux pluviales (*emprise, emplacement et dessin à titre indicatif*)



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

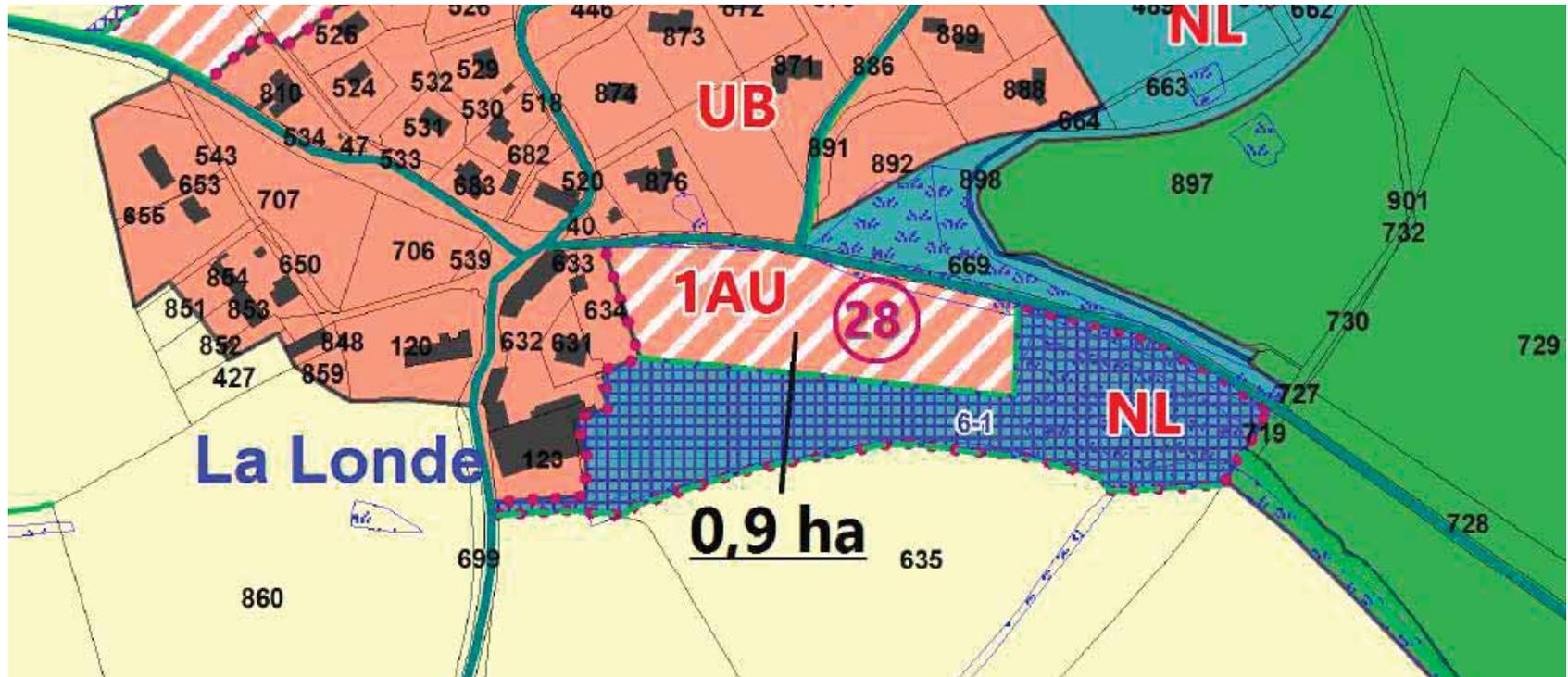
Echéancier : Le secteur peut être aménagé immédiatement



SECTEUR 3: Missy
Site Sud
OAP n°28

Extrait du plan de zonage

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



Diagnostic des usages et du paysage



SUPERFICIE: 2,6 ha

ZONAGE: Zone 1AU + NI

OCCUPATION DU SITE: Culture

CONSTATS: Localisation au Sud-Est du bourg de MISSY et constitue un ensemble d'environ 2,6 ha, dont 0,9 ha seront à vocation d'habitat et 1,7 ha à vocation d'espaces verts à dominante public et végétal, dont l'objet est la restauration et la réhabilitation des zones humides au Sud du bourg, et leur appropriation par les habitants

OBJECTIFS/ENJEUX :

- Le respect de la silhouette villageoise
- La continuité du front villageois; La préservation de la vue sur l'église
- La sécurisation et l'aménagement qualitatif de cette entrée de bourg; La restauration et la réhabilitation des espaces prédisposés aux zones humides (mise en prairies, etc...)
- Le renforcement de la continuité écologique représenté par le vallon de la Pigacière (renforcement de la trame verte et bleue); La création d'un espace public à dominante végétale : espace de convivialité et de liens sociaux.

ASSAINISSEMENT : Collectif

DENSITE : Entre 10 et 12 log / ha

Orientation d'aménagement: Schéma opposable

MIXITÉ DES FONCTIONS

- Densité moyenne** : 10 et 12 logements/ha minimum
Environ 10 logements

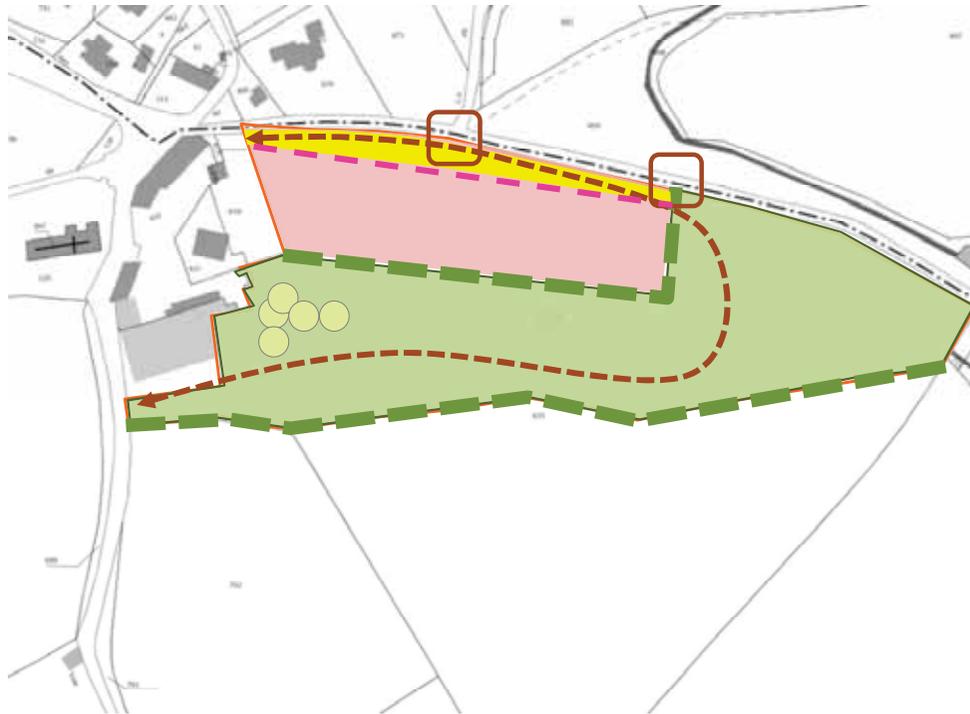
DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

- Carrefour motorisé à sécuriser (*emprise à titre indicatif*)
L'aménagement devra assurer la qualification, la mise en valeur et la sécurisation de cette entrée de bourg.
Les accès directs riverains sur la RD 174 ne sont pas autorisés.
Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements sur le réseau routier départemental devront être prises en concertation avec le Conseil Départemental du Calvados, avant le dépôt des autorisations d'urbanisme.

- Connexion pour modes doux à créer le long de la RD 174 (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Haie arborée / bocagère à créer (diversification recherchée des essences, des hauteurs et des rythmes)
- Arbres de haut-jet/ arbre fruitier à planter
- Espace qualitatif à vocation dominante végétale et publique comprenant la restauration des zones humides au sud du bourg avec renaturation et réappropriation par les habitants.
Ce futur espace vert assurera une fonction d'espace de centralité, de convivialité et de liens. Il sera constitué de milieux naturels, d'espaces dédiés aux loisirs, d'espaces verts naturels ou aménagés, de jeux de proximité. Ces éléments seront reliés entre eux par un réseau d'espaces plantés ou naturels (remise en prairies). Ce réseau vert sera destiné à accompagner une circulation douce permettant de relier la RD174 à la VC1.
- Espaces publics ou ouverts dédiés à la sécurisation des accès et aux stationnements (*emprise et dessin à titre indicatif*) : En bordure de la RD 174 un espace public ou privé accueillera des espaces de stationnement répondant aux besoins de l'opération, voire une contre-allée permettant la desserte apaisée et sécurisée des constructions. A cela s'ajoute la constitution d'un front bâti continu ou semi continu
- Constitution d'un front bâti continu ou semi-continu (*emprise et dessin à titre indicatif*)



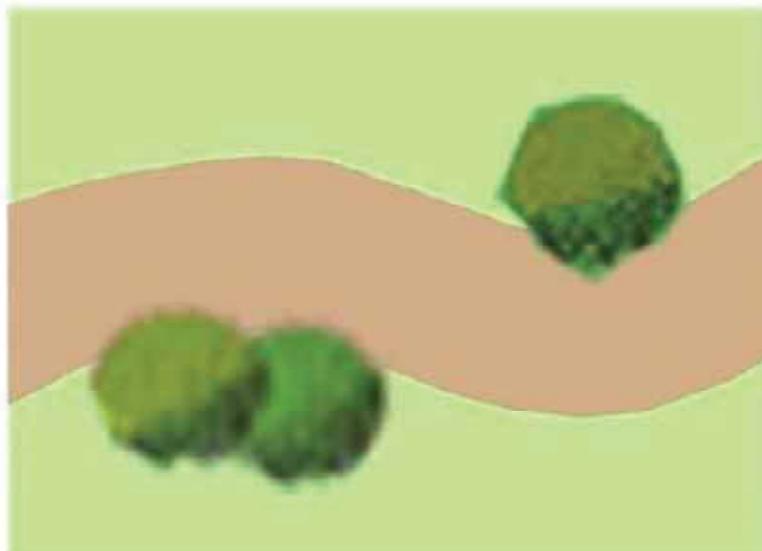
OAP Thématiques à prioriser : A1, B1, C1, C2, D1, D2, D3 et E

Echéancier : Le secteur peut être aménagé immédiatement

Image référence : Voirie de desserte du quartier et espace de stationnement paysager

Principe de sente verte :

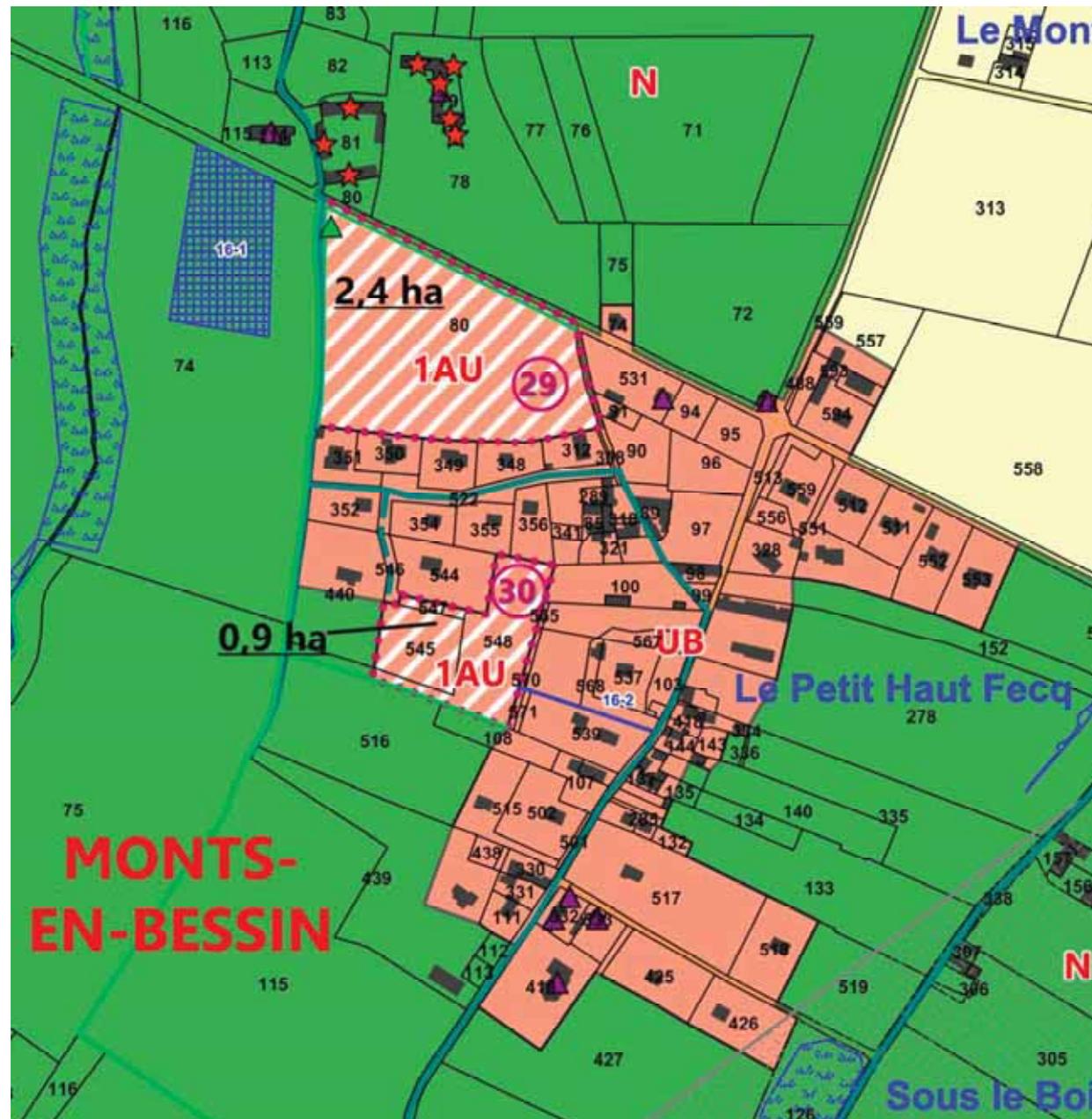
CHEMIN INTEGRE DANS UN ESPACE VERT



SECTEUR 3: Monts-en-Bessin

Site « 1 » - OAP n°29
Site « 2 » - OAP n°30

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



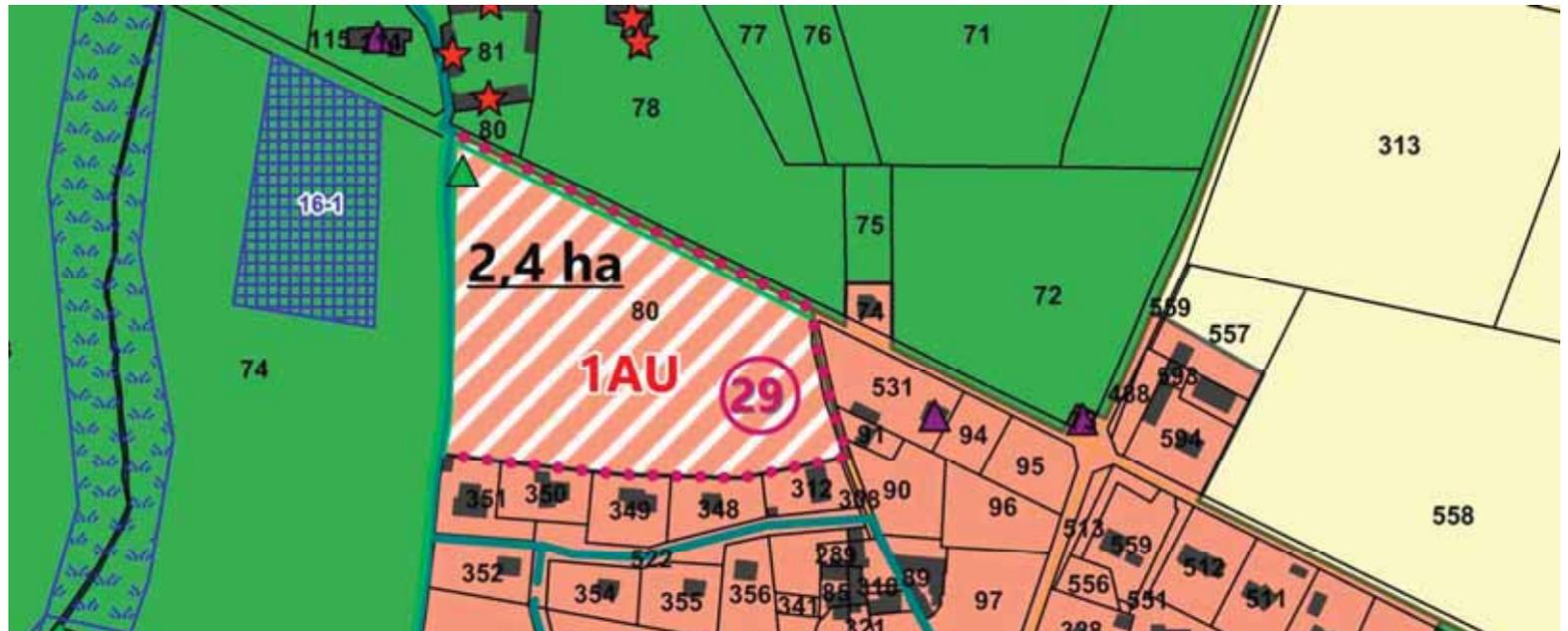


SECTEUR 3: Monts-en-Bessin

Site « 1 »

OAP n°29

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



Diagnostic des usages et du paysage



SUPERFICIE : 2,4 ha

ZONAGE : Zone 1AU

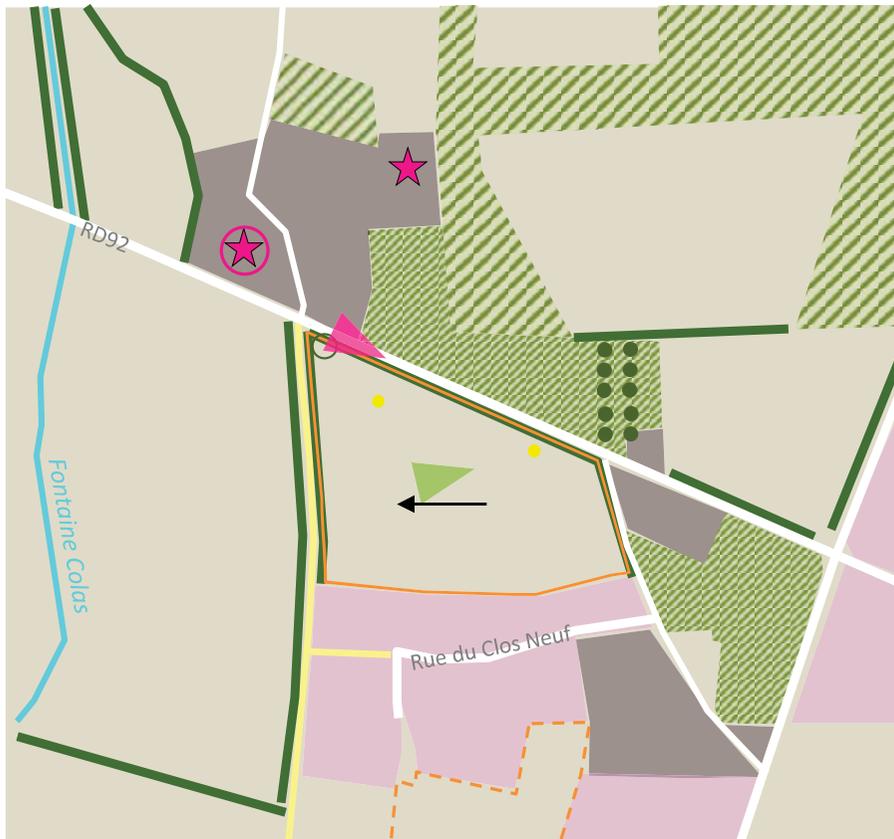
OCCUPATION DU SITE : Cultures

CONSTATS : Entre zone urbanisée récente et RD92. Environnement très arboré. A proximité du petit hameau de l'église qui pourrait être relié au site. Secteur longé en point bas par un chemin qui relie la zone urbanisée située au Sud et par là même l'autre secteur à urbaniser

OBJECTIFS/ENJEUX : Sécuriser les accès. Travailler à l'image le long de la RD92 et plus particulièrement à l'approche de l'église. Connecter l'opération aux autres quartiers par une liaison douce.

ASSAINISSEMENT : Individuel

DENSITÉ : 10 logts/ ha minimum



Périmètre d'étude



Autre site à urbaniser

OCCUPATION DU SOL:



Tissu urbain/ bâti récent



Tissu urbain/ bâti ancien



Terrain agricole



Bois, bosquet



Parc ou verger

PAYSAGE :



Patrimoine bâti (église et cimetière...)



Château (non visible depuis le site)



Poteaux/ réseau aérien



Sens d'écoulement des eaux



Haie bocagère arborée



Arbre d'intérêt



Allée du château



Vue sur le clocher



Vue sur le grand paysage

DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:



Routes et chemins enrobés



Chemin

Diagnostic des usages et du paysage

Site d'études depuis le Nord-Est



Site d'études depuis le Nord-Ouest

Diagnostic des usages et du paysage



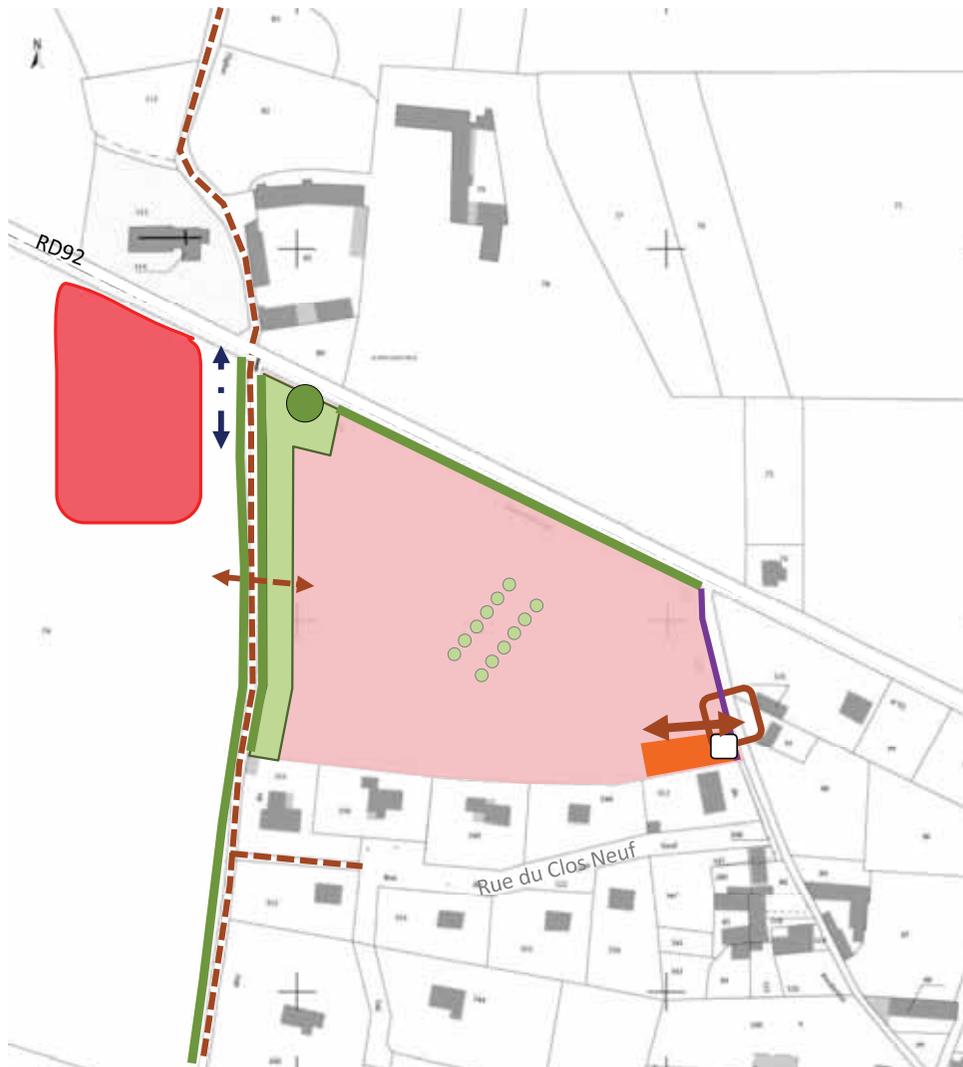
Les constructions aux abords du site: Hauteur: R+1 pour le bâti ancien, R ou R+ combles sur le bâti pavillonnaire.

Depuis la RD92: Beau point de vue sur l'église. A gauche derrière la haie, le site d'étude et le chemin faisant face à petite route de l'église

La belle allée de hêtres du château



Orientation d'aménagement: Schéma opposable



MIXITÉ DES FONCTIONS

- Densité moyenne** : 10 logements/ha minimum (*emprise à titre indicatif*)
Environ 24 logements

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

- Accès-véhicules principal depuis el chemin du presbytère (*emprise et emplacement à titre indicatif*). La voie (ou les voies) de desserte interne au quartier aura(ont) une emprise « mesurée »
- Connexion pour modes doux du quartier au chemin de randonnée (*emplacement et emprise à titre indicatif*)
- Connexion douce existante/ chemin de randonnée
- Accès agricole au champ à conserver
- Carrefour à sécuriser (*emprise à titre indicatif*).
- Parking paysager + gestion des déchets mutualisés (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
- Bande d'élargissement de la voirie à prévoir, en continuité de ce qui existe déjà (*emprise à titre indicatif*). **Outil à mobiliser** : **emplacement réservé ou cession de terrain à la commune par l'aménageur**
- Point d'apport volontaire (emplacement à titre indicatif)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Haie bocagère à préserver/ régénérer en lien avec l'aménagement d'une future STEP (ER n°16-1 au règlement graphique)
- Arbres à conserver/ régénérer (*emplacement et emprise à titre indicatif*)
- Zone non constructible de 15 m d'emprise minimum. Espace qualitatif marquant le carrefour de l'église et sécurisant la traversée et isolant le quartier du projet de station d'épuration. Cet espace pourra accueillir la gestion des eaux pluviales. (*emprise, emplacement et dessin à titre indicatif*),
- Allée d'arbres accompagnant un aménagement, une placette, une voirie de desserte interne, à organiser. En écho au parc du château... (*emprise, emplacement et dessin à titre indicatif*)

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

Echéancier : Le secteur peut être aménagé immédiatement

ER n°16-1 au plan de zonage (*emplacement et emprise à titre indicatif*)

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



Espace qualitatif en partie basse du site (et en limite de la RD92). La haie pourrait être ici abaissée à l'instar de la haie qui lui fait face et le frêne majestueux dégagé en son pied. L'espace pourrait accueillir les eaux pluviales dépression plantée, mare... La traversée piétonne pourrait-être clairement identifiée...



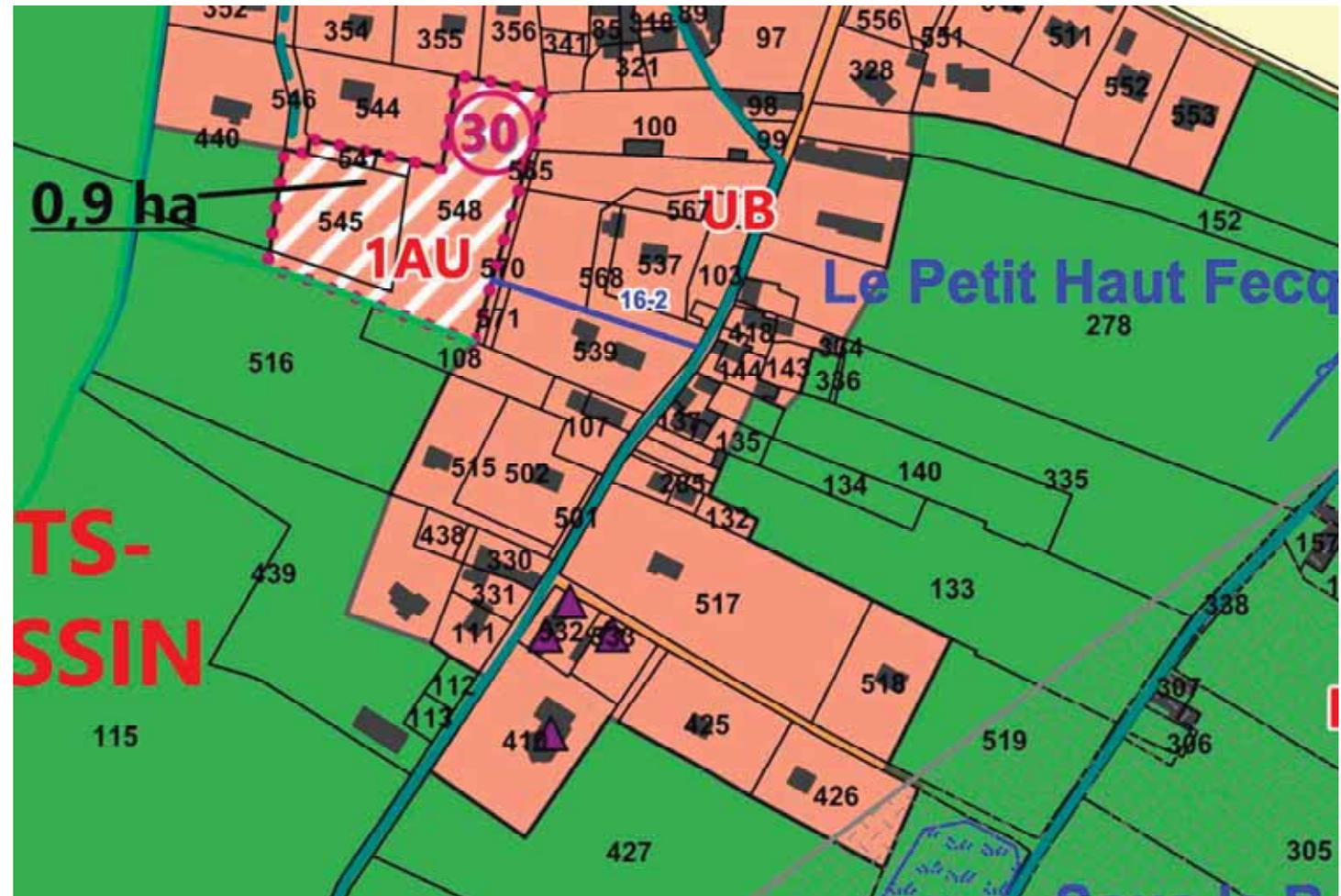


SECTEUR 3: Monts-en-Bessin

Site « 2 »

OAP n°30

-  Secteur UB
-  Zone 1AU
-  Zone N
-  Zone A
-  Chemin à protéger
-  Haie à protéger
-  Emplacement réservé



Diagnostic des usages et du paysage



SUPERFICIE : 0,9 ha

ZONAGE : Zone 1AU

OCCUPATION DU SITE : Prairies à mouton et verger

CONSTATS : Secteur enclavé non visible depuis l'espace public existant. Chemin reliant l'église tout proche. De nombreux arbres sur le site.

OBJECTIFS/ENJEUX : Connecter le site à la rue principale du bourg (Petit Haut Fecq). Conserver l'ambiance bucolique

ASSAINISSEMENT : Individuel

DENSITÉ : 10 logts/ ha minimum



Périètre d'étude

OCCUPATION DU SOL:

Tissu urbain/ bâti récent

Tissu urbain/ bâti ancien

Terrain agricole

Parc ou verger

PAYSAGE :

Arbre d'intérêt

Haie bocagère arborée

DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

Routes et chemins enrobés

Chemin

Orientation d'aménagement: Schéma opposable



MIXITÉ DES FONCTIONS

Densité moyenne : 10 logements/ha minimum (*emprise à titre indicatif*)
 Environ 9 logements

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

- Accès-véhicules principal depuis la rue du clos neuf (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
 La voie (ou les voies) de desserte interne au quartier aura(ont) une emprise « mesurée »
- Connexion pour modes doux du quartier aux autres quartiers (*emplacement et emprise à titre indicatif*)
- Connexion douce existante/ chemin de randonnée
- Emplacement réservé pour la création d'une liaison douce
- Point d'apport volontaire (*emplacement à titre indicatif*)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Haie bocagère à préserver/ régénérer
- Arbres à conserver/ régénérer (*emplacement, nombre et emprise à titre indicatif*) sur espace public ou sur espace privé

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

Echéancier : Le secteur peut être aménagé immédiatement

SECTEUR 3 : Parfouru-sur-Odon

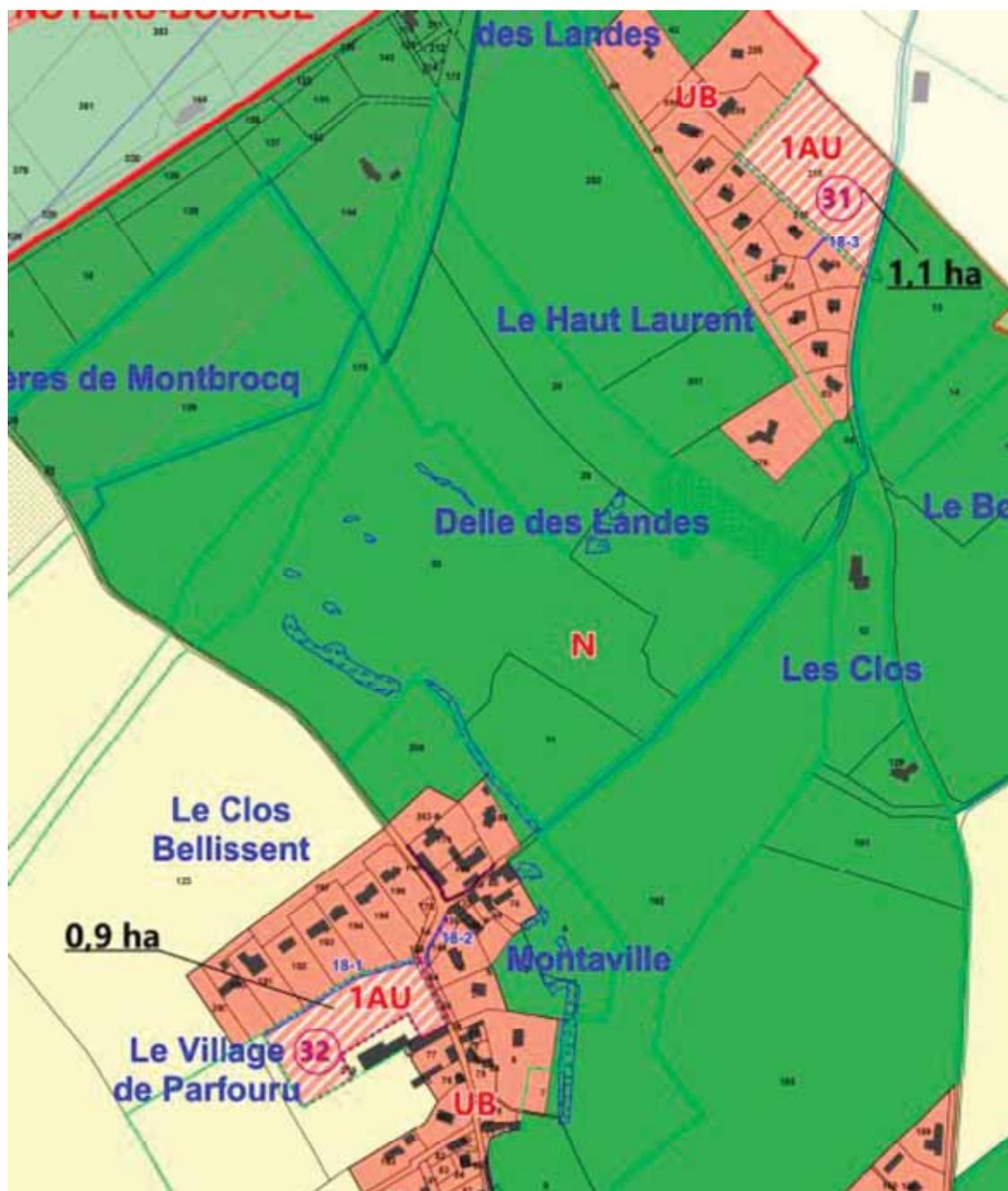
2 sites d'étude

Site «Haut Laurent» - OAP n°31

Site «Bourg» - OAP n°32

Extrait du plan de zonage

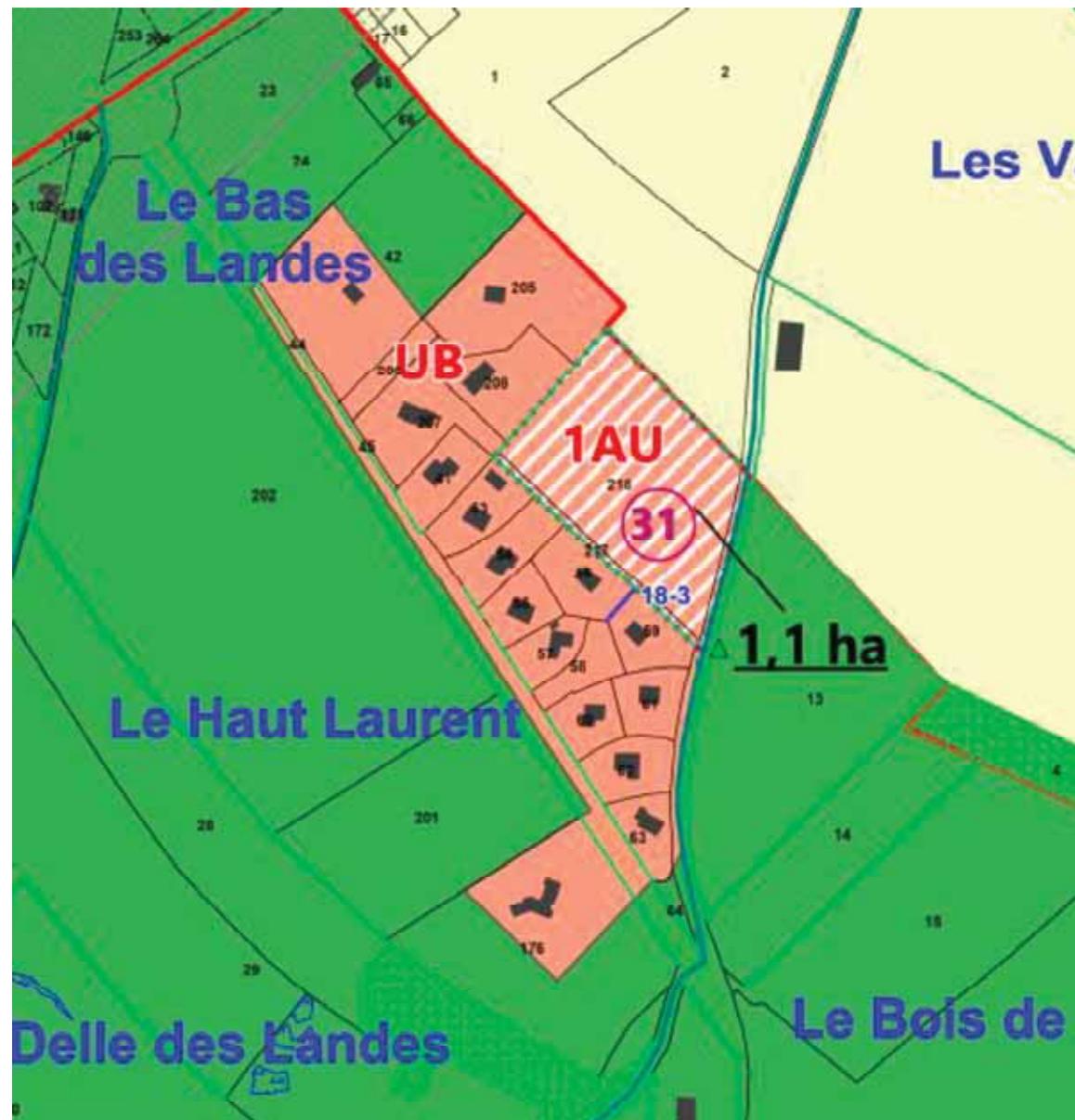
-  Secteur UB
-  Zone 1AU
-  Zone N
-  Zone A
-  Chemin à protéger
-  Boisements
-  Haie à protéger
-  Haie à créer
-  Arbre à protéger
-  Mur à protéger
-  Zone humide



SECTEUR 3 : Parfouru-sur-Odon

Site «Haut Laurent»
OAP n°31

-  Secteur UB
-  Zone 1AU
-  Zone N
-  Zone A
-  Chemin à protéger
-  Boisements
-  Haie à protéger
-  Haie à créer
-  Arbre à protéger
-  Zone humide



Diagnostic des usages et du paysage



SUPERFICIE : 1,1 ha

ZONAGE : Zone 1AU

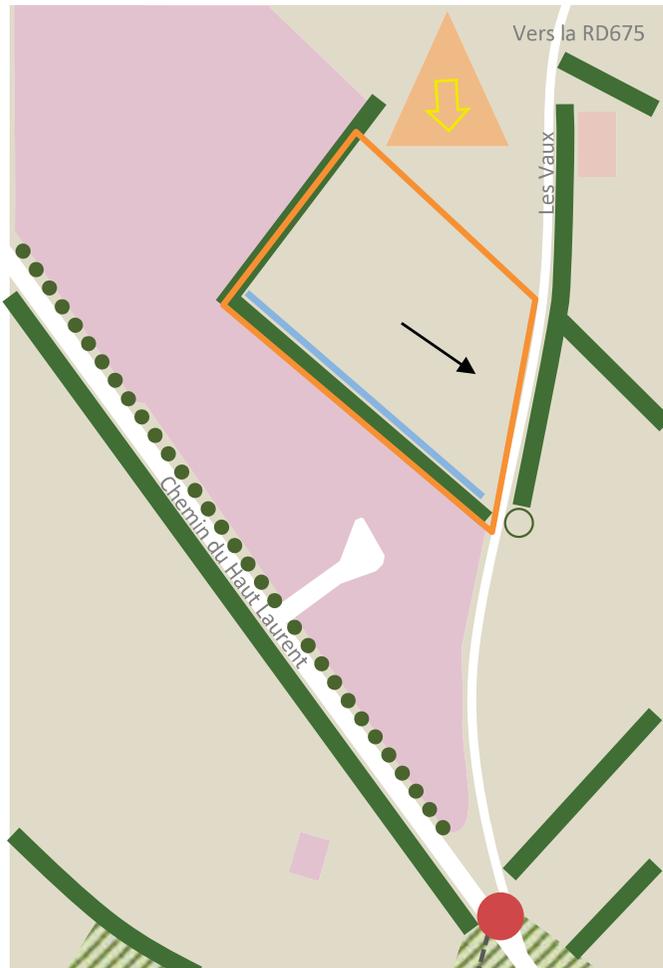
OCCUPATION DU SITE : Prairie

CONSTATS : En extension dans la continuité du secteur pavillonnaire du Haut Laurent, bel exemple d'intégration paysagère. Constructions récentes et bien intégrées dans leur environnement. Parcelle plane bordée de haies sur 2 côtés et ouverte sur la route et le paysage.

OBJECTIFS/ENJEUX : Intégrer le nouveau secteur au quartier du Haut Laurent. Prise en compte des vues et du bruit. Travailler à l'image en entrée de bourg et la transition avec l'espace agricole.

ASSAINISSEMENT : Individuel

DENSITÉ : 10 logts/ ha minimum



Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL:

Tissu urbain/ bâti récent
 Bois, bosquet

Bâti agricole abritant quelques chevaux
 Terrain agricole

PAYSAGE :

Arbre d'intérêt
 Fossé
 Perception sonore de la RD675

Alignement d'arbres ()
 Haie bocagère arborée
 Vue du site depuis la RD 675
 Sens principal d'écoulement des eaux

DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

Routes et chemins enrobés
 Carrefour à faible visibilité et virage serré

Chemin bocager
 Chemin de promenade

Diagnostic des usages et du paysage



Arrivée sur la parcelle d'étude par le Sud. Un chêne marque l'entrée sur site.



Arrivée sur la parcelle d'étude par le Nord : la vue est dégagée sur la parcelle d'étude



La parcelle d'étude : un espace bordé de haies bocagères mais présentant une vue dégagée sur la route et le paysage.



Des pavillons visibles à travers la haie en fond de parcelle.

Diagnostic des usages et du paysage



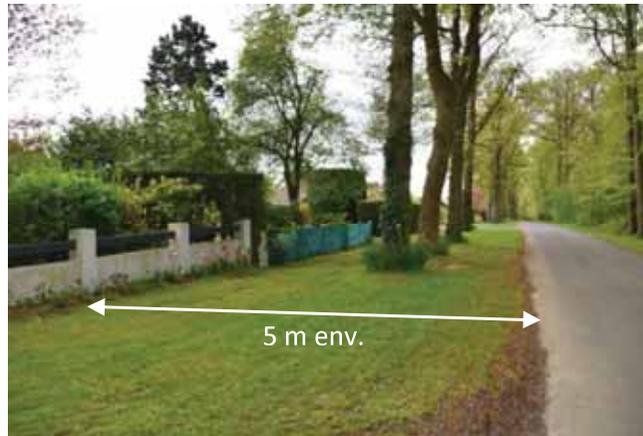
Une parcelle d'étude située en entrée de bourg, dans le prolongement des pavillons du Haut Laurent situés en recul par rapport à la voie.



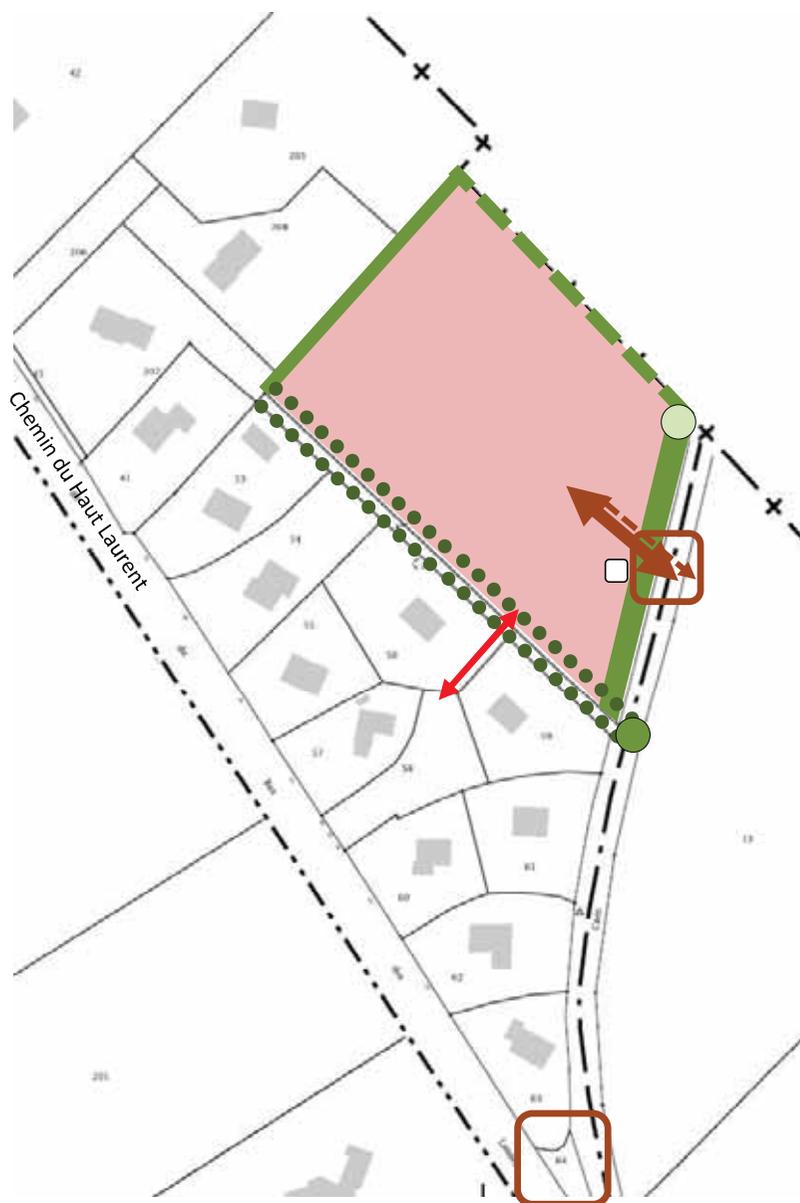
Des vaches dans le pré face à la parcelle d'étude.



Zone pavillonnaire du Haut Laurent : une route d'accès agréable et un bâti bien intégré grâce à un recul important par rapport à la voirie et aux arbres de haut jet.



Orientation d'aménagement: Schéma opposable



MIXITÉ DES FONCTIONS

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

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

- Accès-véhicules principal doublée d'une connexion pour mode doux sécurisée depuis la rue des Vaux (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
La voie (ou les voies) de desserte interne au quartier aura(ont) une emprise « mesurée »
- Carrefour à sécuriser (*emprise à titre indicatif*)
- Emplacement réservé à créer pour création de liaison douce (*à titre indicatif*).
- Point d'apport volontaire (*emplacement à titre indicatif*)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Haie bocagère à préserver/ régénérer (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*)
- Haie bocagère arboré à créer pour la gestion du pluvial et pour une meilleure intégration paysagère du quartier depuis le cimetière et depuis l'entrée d'agglomération (*emplacement des haies intérieures au quartier à titre indicatif*)
- Arbre à conserver en entrée de site et entrée de commune (*emplacement et emprise à titre indicatif*)
- Arbre à planter pour matérialiser l'entrée sur site et entrée de la commune (*emplacement et emprise à titre indicatif*)
- Zone non constructible : Traitement en bande enherbée (3 mètres) en continu de l'existant. Stationnement interdit. Aménagement qualitatif en limite de propriété (haie...) (*emprise à titre indicatif*)
- Allée d'arbres à protéger (*emprise, emplacement et dessin à titre indicatif*)

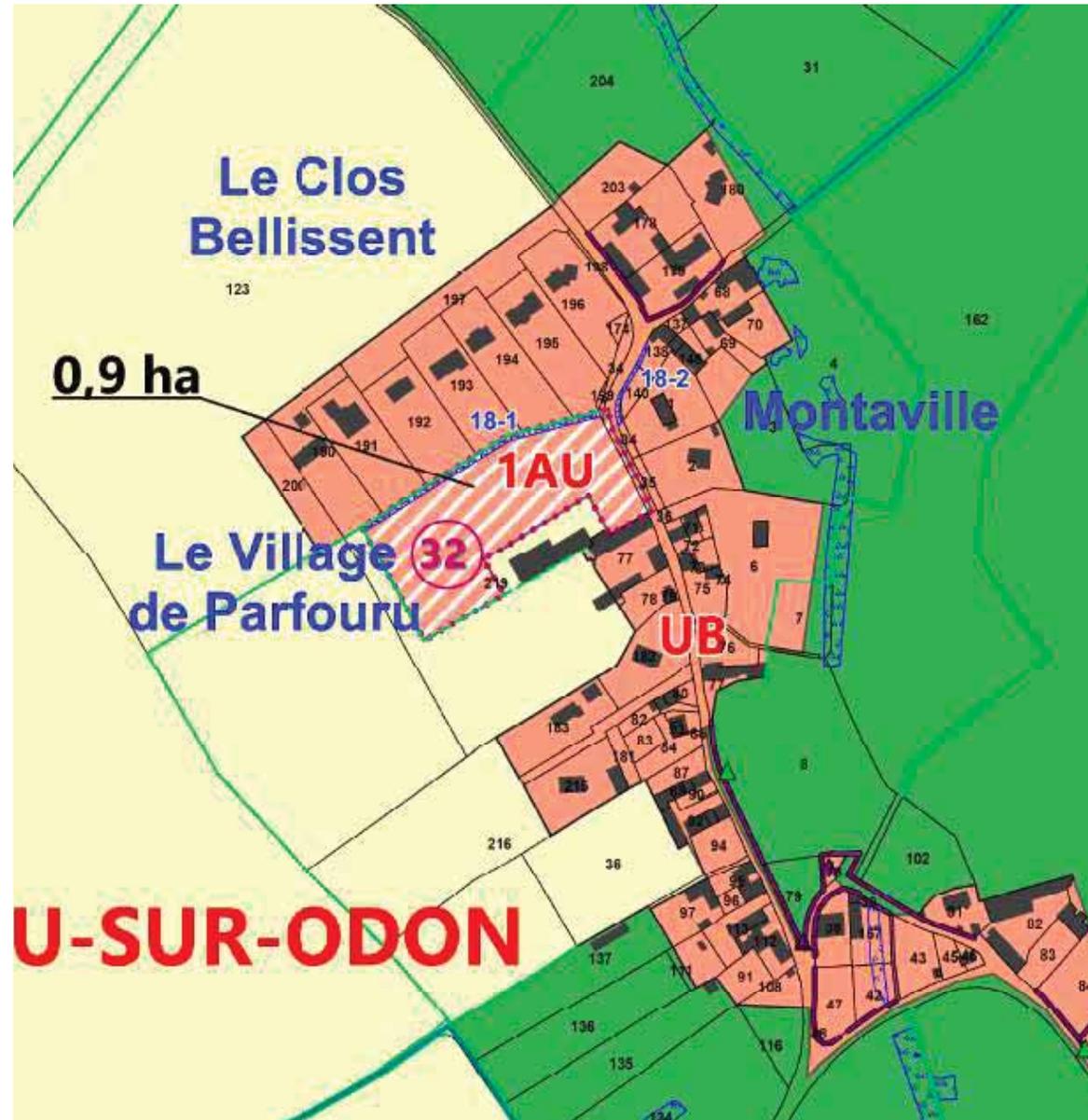
OAP Thématiques à prioriser : A1, B2, C1, D1, D2, D3 et E

Echéancier : Le secteur peut être aménagé immédiatement

SECTEUR 3 : Parfouru-sur-Odon

Site «Bourg »
OAP n°32

-  Secteur UB
-  Zone 1AU
-  Zone N
-  Zone A
-  Chemin à protéger
-  Haie à protéger
-  Haie à créer
-  Arbre à protéger
-  Mur à protéger
-  Zone humide



Diagnostic des usages et du paysage



SUPERFICIE: 0,9 ha
ZONAGE: Zone 1AU
OCCUPATION DU SITE: Verger
CONSTATS: Secteur en entrée Nord du bourg. En dent-de-crue entre des pavillons récents et le bourg ancien. Accessibilité difficile, voire dangereuse. Talus important et haies bocagères.
OBJECTIFS/ENJEUX : Sécuriser l'accès à la parcelle. Veiller à la visibilité et à la bonne intégration des constructions dans leur environnement.
ASSAINISSEMENT: Individuel
DENSITÉ : 10 logts/ ha minimum



Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL:

- Tissu urbain/ bâti récent
- Tissu urbain/ bâti ancien
- Bâti agricole
- Verger résiduel
- Terrain agricole

PAYSAGE :

- Haie bocagère arborée/ ripisylve
- Haie basse
- Caniveau
- Talus
- Arbre d'intérêt
- Sens principal d'écoulement des eaux
- Bâtiment disgracieux
- Poteaux/ réseau aérien
- Vue sur le grand paysage
- Transformateur EDF
- Borne incendie

DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

- Routes et chemins enrobés
- Vitesse et fréquence de passage des VL
- Conflit d'usage
1. Visibilité limitée à gauche
2. Visibilité limitée à droite

Diagnostic des usages et du paysage



Une parcelle bordée de haies et ponctuée de quelques arbres d'intérêt (chêne, merisier). Des bâtiments agricoles (anciens et modernes) bordent le Sud du site.



Arrivée sur la parcelle d'étude par le Nord



Arrivée sur la parcelle d'étude par le Sud



Une accessibilité à la parcelle difficile par la route de Montaville : une traversée du bourg fréquentée, avec des véhicules qui arrivent à bonne vitesse, et une faible visibilité en raison de la présence de virages et de bâti implanté en alignement de la voirie

Diagnostic des usages et du paysage



Une parcelle d'étude située en surplomb par rapport à la route et séparée d'elle par un caniveau, un haut talus et une haie.



Le bâti ancien de Montaville et du village de Parfouru aux abords de la parcelle d'étude. Les murs de pierre et pignons des maisons sont implantés à l'alignement de la voirie, des percées permettent de rejoindre les entrées d'habitations situées plus en fond de cours. Les accotements, étroits et enherbés laissent peu de place aux circulations douces et piétonnes.



Des équipements de réseaux en bordure de la parcelle du site : transformateur électrique, borne incendie.



Les pavillons récents du Clos Bellissent en surplomb de la parcelle d'étude. Les enduits clairs et l'implantation du bâti en retrait de la voirie contrastent avec la morphologie du bourg ancien.

Orientation d'aménagement: Schéma opposable



MIXITÉ DES FONCTIONS

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

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

-  Accès-véhicules principal depuis la rue du village (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
 La voie (ou les voies) de desserte interne au quartier aura(ont) une emprise « mesurée »
-  Principe de continuité de l'urbanisation à prévoir à plus long terme dans l'aménagement du site
-  Carrefour à sécuriser et à réaménager à l'échelle de l'opération et du bourg (*emprise à titre indicatif*)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Haie bocagère/ ripisylve) à préserver/ régénérer
-  Haie bocagère arboré à créer pour une meilleure transition du quartier avec l'espace agricole
-  Vue sur le grand paysage (*emplacement et emprise à titre indicatif*)
-  Aménagement paysager qualitatif (allée, alignement,...) en limite de voie (traitement du talus, clôture, haie, bâti...). (*emprise à titre indicatif*)

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

Echéancier : Le secteur peut être aménagé immédiatement