

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

SECTEUR 4 - OAP spatialisées (n°33 à 39)

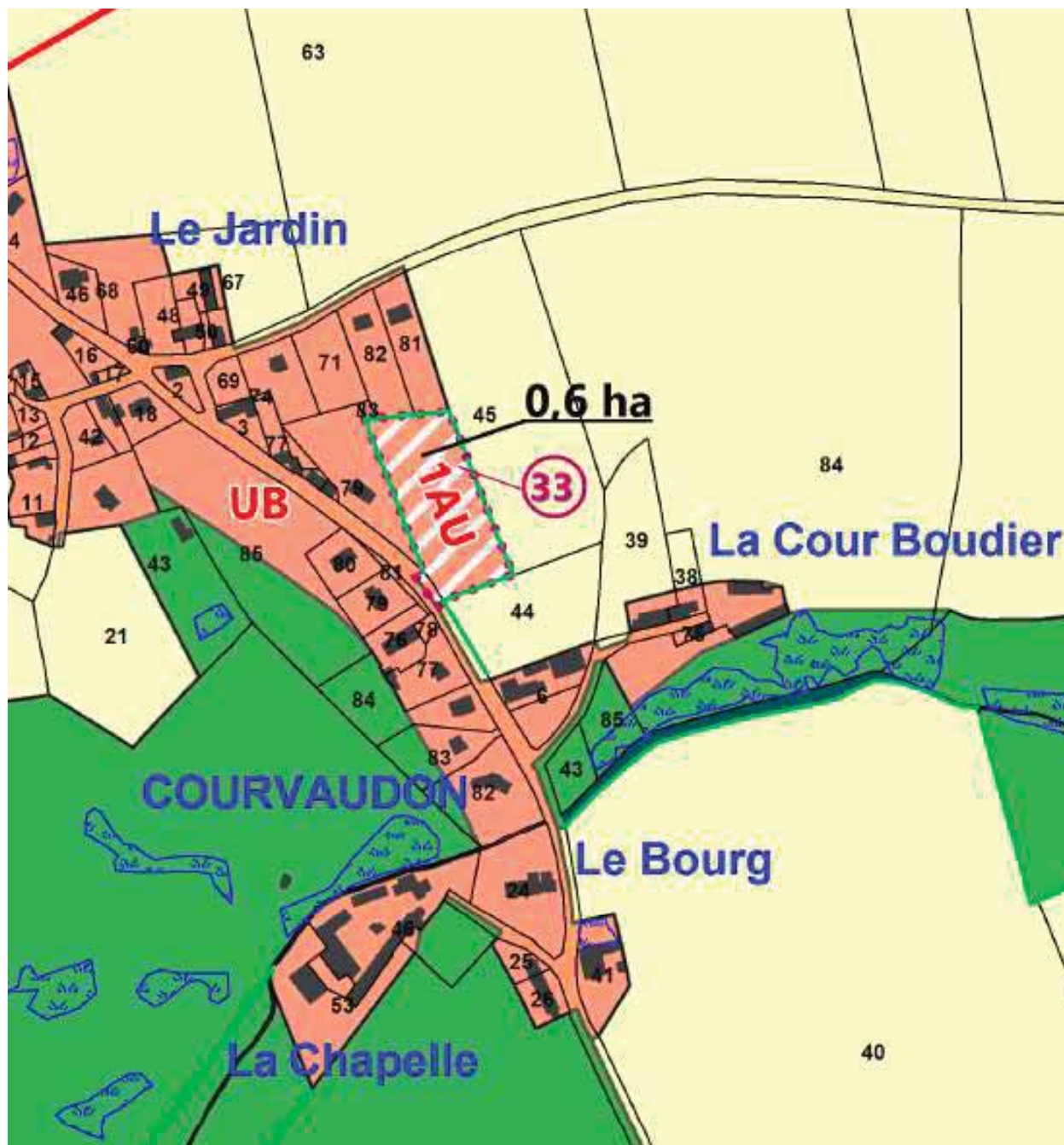
Courvaudon – Bonnemaison - Landes-sur-Ajon - Maisoncelles-sur-Ajon
Commune nouvelle de Malherbe-sur-Ajon (Banneville-sur-Ajon)

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

SECTEUR 4 : Courvaudon OAP n°33

Extrait du plan de zonage

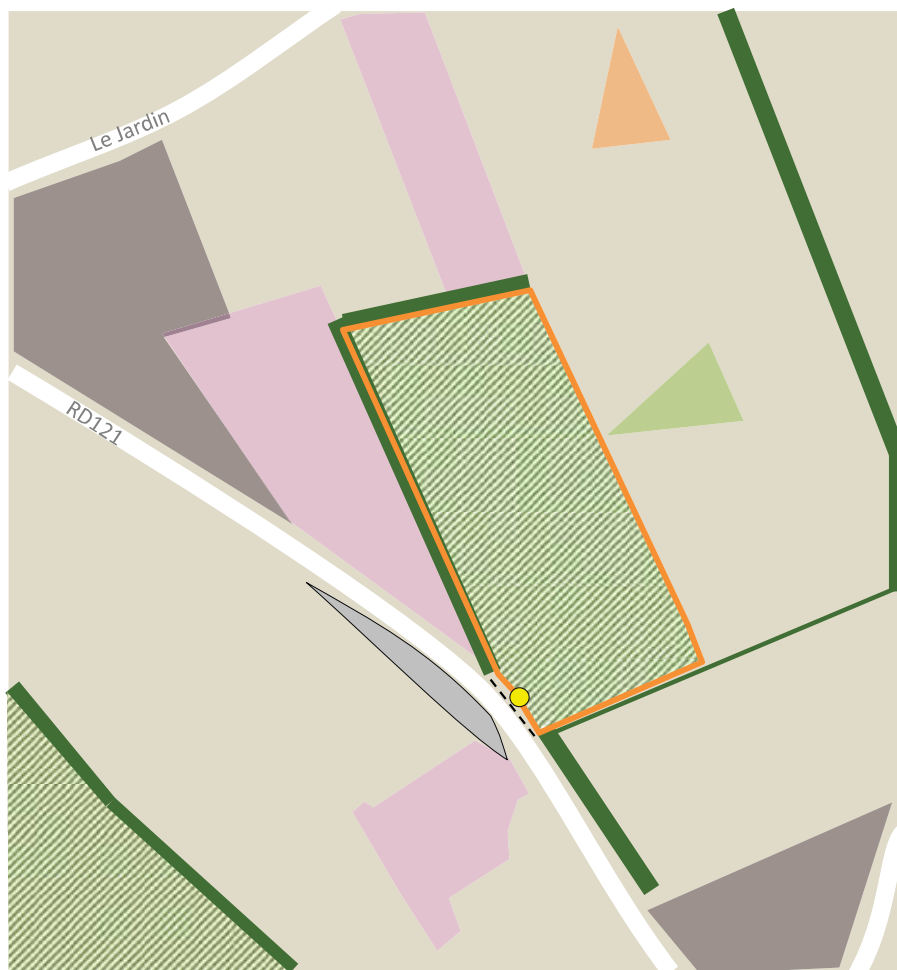
-  Secteur UB
-  Zone 1AU
-  Zone N
-  Zone A
-  Haie à protéger
-  Haie à créer
-  Zone humide



Diagnostic des usages et du paysage



SUPERFICIE : 0,6 ha
ZONAGE : Zone 1AU
OCCUPATION DU SITE : Verger
CONSTATS : En dent-decreuse le long de la départementale mais peu visible depuis la route. Parcelle arborée, bordée de haies, contiguë à l'espace agricole.
OBJECTIFS/ENJEUX : Densifier. Veiller à la transition avec l'espace rural.
ASSAINISSEMENT : Individuel
DENSITÉ : 10 logts/ ha minimum



Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL:

Tissu urbain/ bâti récent
 Verger

Tissu urbain/ bâti ancien
 Terrain agricole

PAYSAGE :

Haie bocagère arborée/ ripisylve
 Haie basse
 Talus

Poteaux/ réseau aérien
 Vue du site depuis la route
 Vue sur le grand paysage

DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

Routes et chemins enrobés
 Parking

Diagnostic des usages et du paysage



Une parcelle plane, contiguë à un champs.



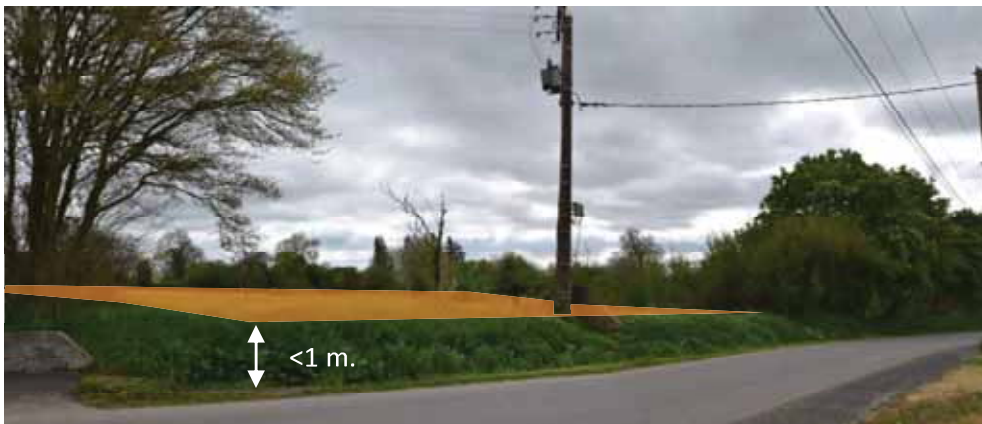
Un espace arboré, bordé d'une haie haute sur ses franges Ouest et Nord et d'une haie basse sur sa limite Sud.

Diagnostic des usages et du paysage



Des pavillons modernes en construction en face de la parcelle d'étude, sans efforts d'intégration paysagère.

Un réseau électrique aérien très présent dans le paysage.



La parcelle est située sur un talus inférieur à 1 m qui la sépare de la RD121.

Un poteau électrique est situé au milieu de l'entrée sur la parcelle.



Une bonne visibilité en sortie de la parcelle d'étude avec une route et des abords dégagés (vue à gauche, vue à droite depuis la parcelle).

Orientation d'aménagement: Schéma opposable



MIXITÉ DES FONCTIONS

Densité brute moyenne : 10 logements/ha minimum
Environ 6 logements

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

- ↔
 Accès-véhicules principal depuis la RD 121 (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
 La voie (ou les voies) de desserte interne au quartier aura(ont) une emprise modérée (4,5 m)
- Carrefour à sécuriser (*emprise à titre indicatif*)
- ↔
 Connexion à prévoir pour éventuelle urbanisation future du reste de la parcelle à long terme (*emplacement à titre indicatif*)
- Point d'apport volontaire (*emplacement à titre indicatif*)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE




- Haie bocagère à préserver/ régénérer
- Haie bocagère à créer pour une meilleure transition du quartier avec l'espace agricole et une meilleure intégration paysagère depuis la rue du Jardin

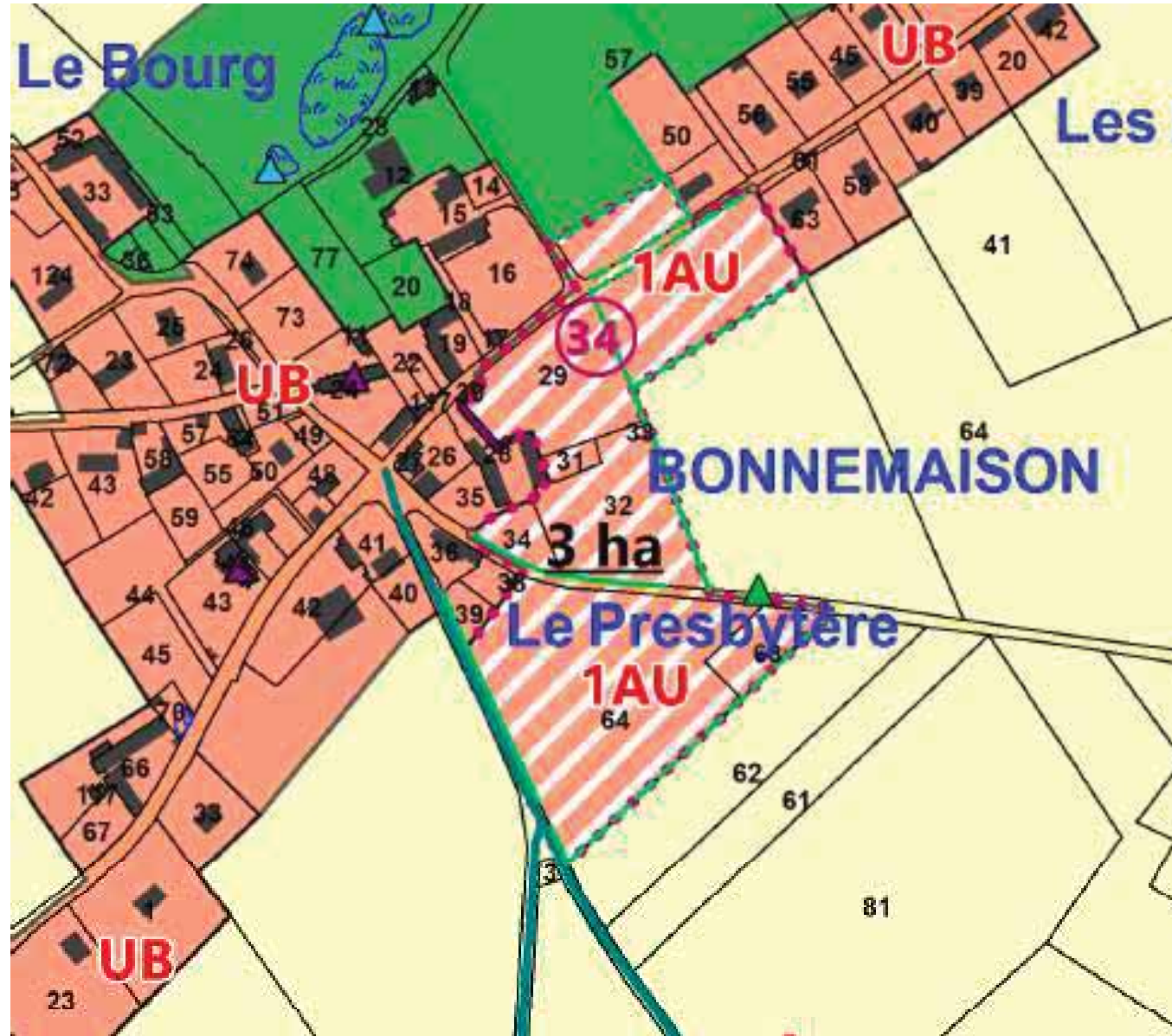
OAP Thématiques à prioriser : B2, C1, D1, D2, D3 et E

Echéancier : Le secteur peut être aménagé immédiatement

SECTEUR 4 : Bonnemaison OAP n°34

Extrait du plan de zonage

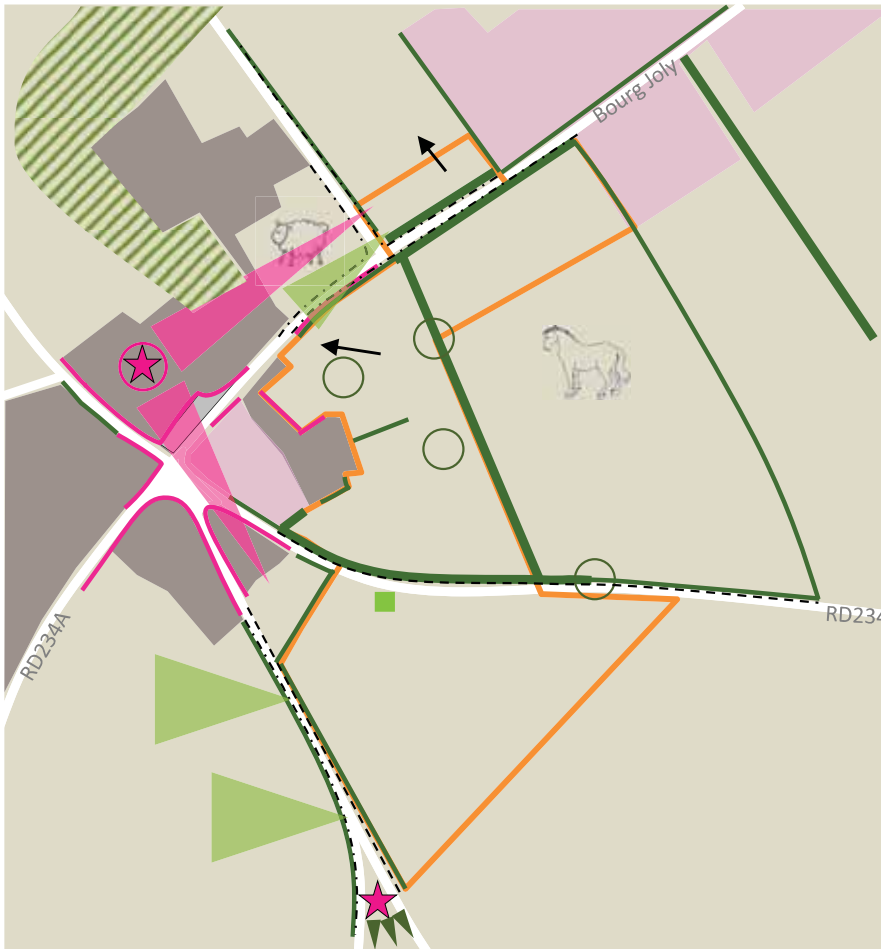
-  Secteur UB
-  Zone 1AU
-  Zone N
-  Zone A
-  Arbre à protéger
-  Haie à protéger
-  Haie à créer
-  Bâti à protéger
-  Mur à protéger
-  Zone humide
-  Mare à protéger



Diagnostic des usages et du paysage



SUPERFICIE: 3 ha
ZONAGE : Zone 1AU
OCCUPATION DU SITE : Prairie, pré pour animaux
CONSTATS : Plusieurs espaces distincts: ouverts ou enclavés, nus ou arborés. Présence de haies. Parcelles situées en entrée de bourg entre bâti ancien, église et pavillons récents.
OBJECTIFS/ENJEUX : Conforter l'identité du bourg, intégrer les futures constructions dans l'environnement bâti. Travailler à l'image en entrée d'agglomération (point de vue sur l'église). Créer un espace de rencontre en lien avec le bourg.
ASSAINISSEMENT : Individuel
DENSITÉ : 10 logts/ ha minimum



Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL:

- | | |
|---------------------------|---------------------------|
| Tissu urbain/ bâti récent | Tissu urbain/ bâti ancien |
| Bois, bosquet | Terrain agricole |

PAYSAGE :

- | | |
|----------------------------|---------------------------------------|
| Haie bocagère arborée | Mur/ muret |
| Haie bocagère basse | Patrimoine bâti (église et cimetière) |
| Haie arborée de conifères | Calvaire |
| Arbre d'intérêt | Point de tri sélectif (verre) |
| Talus | Vue sur le patrimoine bâti |
| Sens d'écoulement des eaux | Vue sur les éoliennes |

DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

- | |
|---------------------------|
| Routes et chemins enrobés |
|---------------------------|

Diagnostic des usages et du paysage



La parcelle d'étude est cachée de la rue par une haute haie et un petit talus, en miroir des parcelles situées de l'autre côté de la voie.



L'espace d'étude est la portion Nord d'une parcelle entourée de haies et actuellement utilisée comme pré pour des chevaux.

Diagnostic des usages et du paysage



Une parcelle située en entrée de bourg fait fasse à la parcelle précédente et est séparée de la route par un talus et une haie.



L'espace d'étude est une portion de la parcelle cadastrée 57, actuellement utilisé comme pré pour des animaux. L'entrée sur la parcelle se fait dans le carrefour.

L'église et les éoliennes sont visibles depuis la parcelle.



Diagnostic des usages et du paysage



La parcelle d'étude est située en entrée du bourg ancien (bâties et murets en pierre).



La parcelle est bordée de haies sur le côté Est et de bâtiments anciens sur le côté Ouest. Quelques arbres, notamment un merisier ponctuent ce pré au relief accidenté.



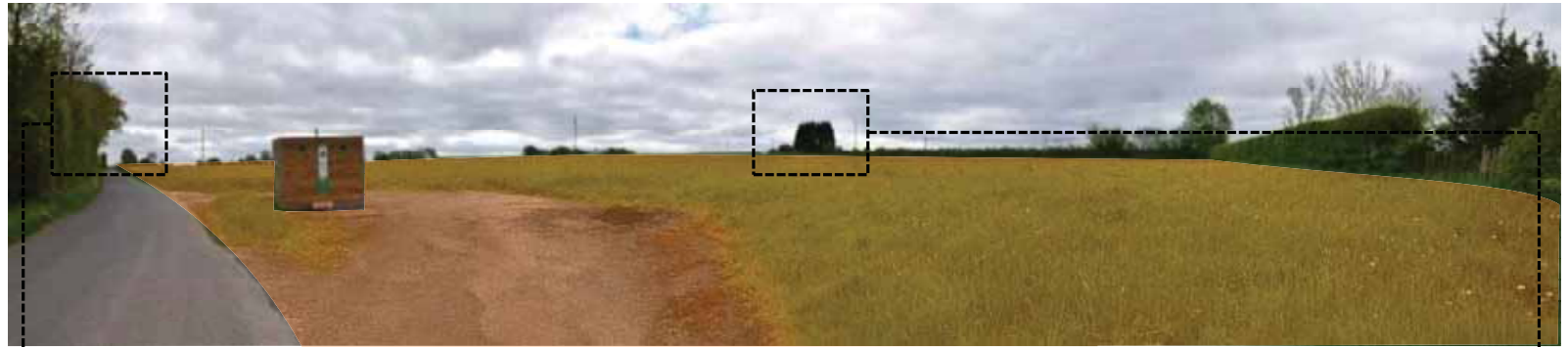
Un talus, un muret et une haie basse séparent la parcelle de la route du Bourg Joly.

Diagnostic des usages et du paysage



Parcelle bordée de haie et arborée située en bordure de la RD234. Espace complexe composé de plusieurs sous-espaces.

Diagnostic des usages et du paysage



Une parcelle vaste, plane et dégagée située en bordure de voie en entrée Sud-Est du bourg. Un point d'apport volontaire est aménagé sur la parcelle (à maintenir ou à déplacer).

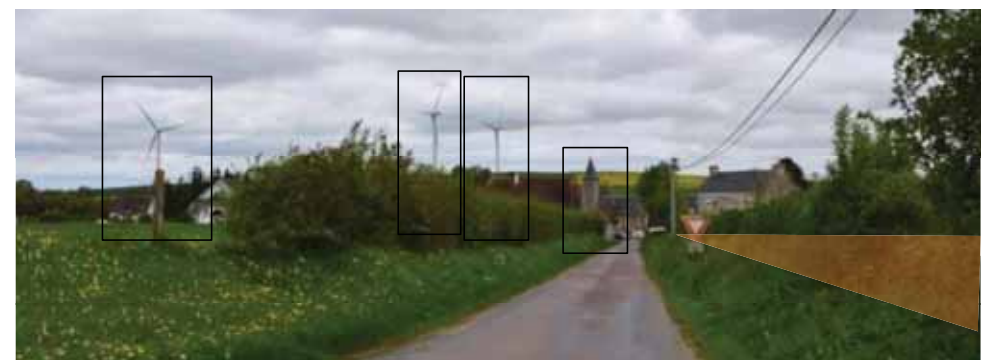
Une « porte d'entrée » sur site matérialisée par un arbre situé en bordure de la RD234.



Un calvaire marque l'entrée Sud de la commune et du site d'étude.





Arrivée sur site par le Sud : vue dégagée sur la parcelle d'étude.









Arrivée sur site par le Sud : perspective dégagée sur l'église et les éoliennes en arrière plan.

Orientation d'aménagement: Schéma opposable








MIXITÉ DES FONCTIONS

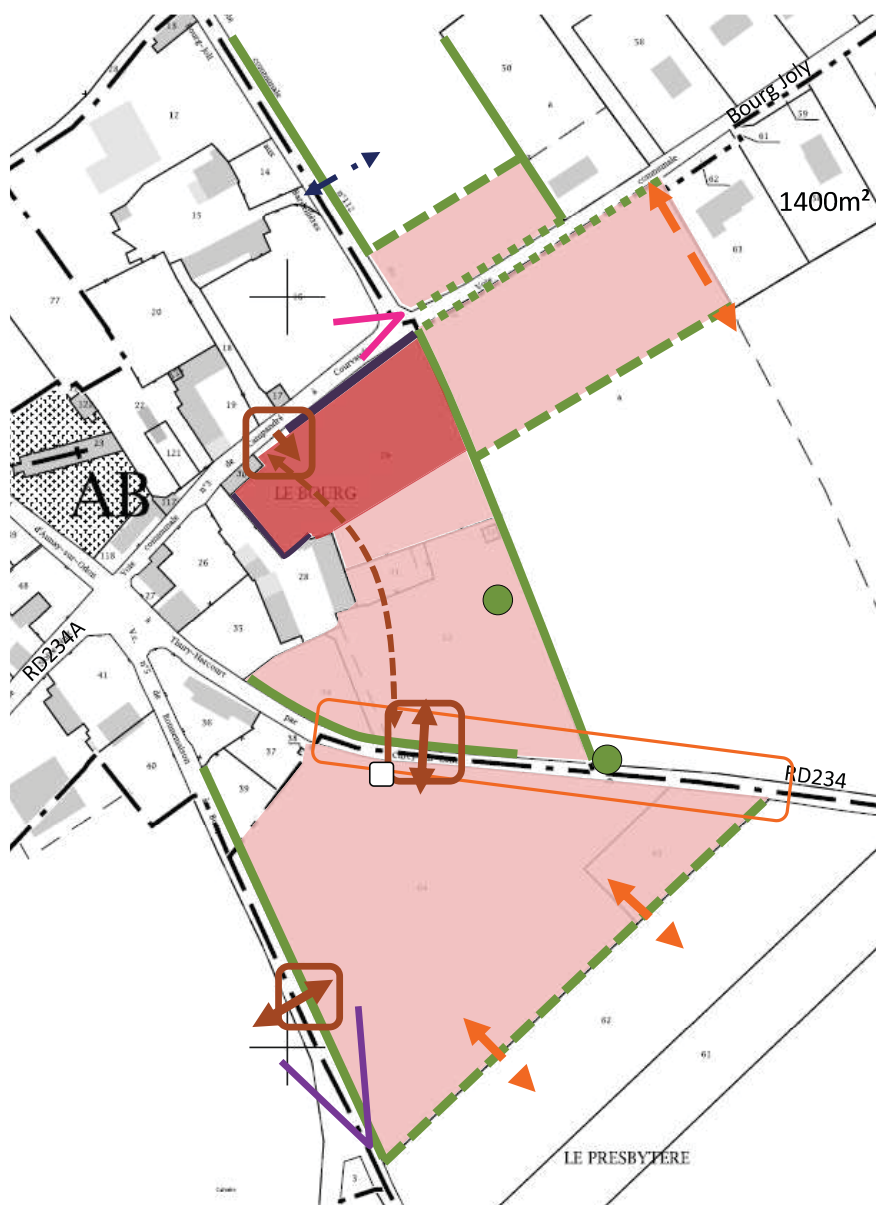
-  **Densité brute moyenne** : 10 logements/ha minimum
Environ 30 logements
-  **Ilot d'habitat dense** (de type maisons de ville), maisons dont l'implantation et la volumétrie sont inspirées par le village ancien (*emprise à titre indicatif*).

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

-  Accès-véhicules principal depuis la RD 234 et le VC n°5 (*emprise et emplacement à titre indicatif*). La voie de desserte interne au quartier aura une emprise « modérée »
-  Accès-véhicules à sens unique depuis le VC n°3 (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
La voie de desserte interne au site aura une emprise « mesurée »
-  Carrefour à sécuriser : Aménagement pour dégagement de visibilité à réaliser des 2 côtés du carrefour en lien avec l'aménagement de l'entrée de ville et la réglementation de vitesse appliquée, en concertation avec le Conseil Départemental (*emprise à titre indicatif*)
-  Accès piéton à aménager (*emplacement à titre indicatif*)
-  Accès à anticiper pour éventuelle urbanisation future du reste de la parcelle ou des parcelles limitrophes à long terme (*emplacement à titre indicatif*)
-  Point d'apport volontaire (*emplacement à titre indicatif*)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

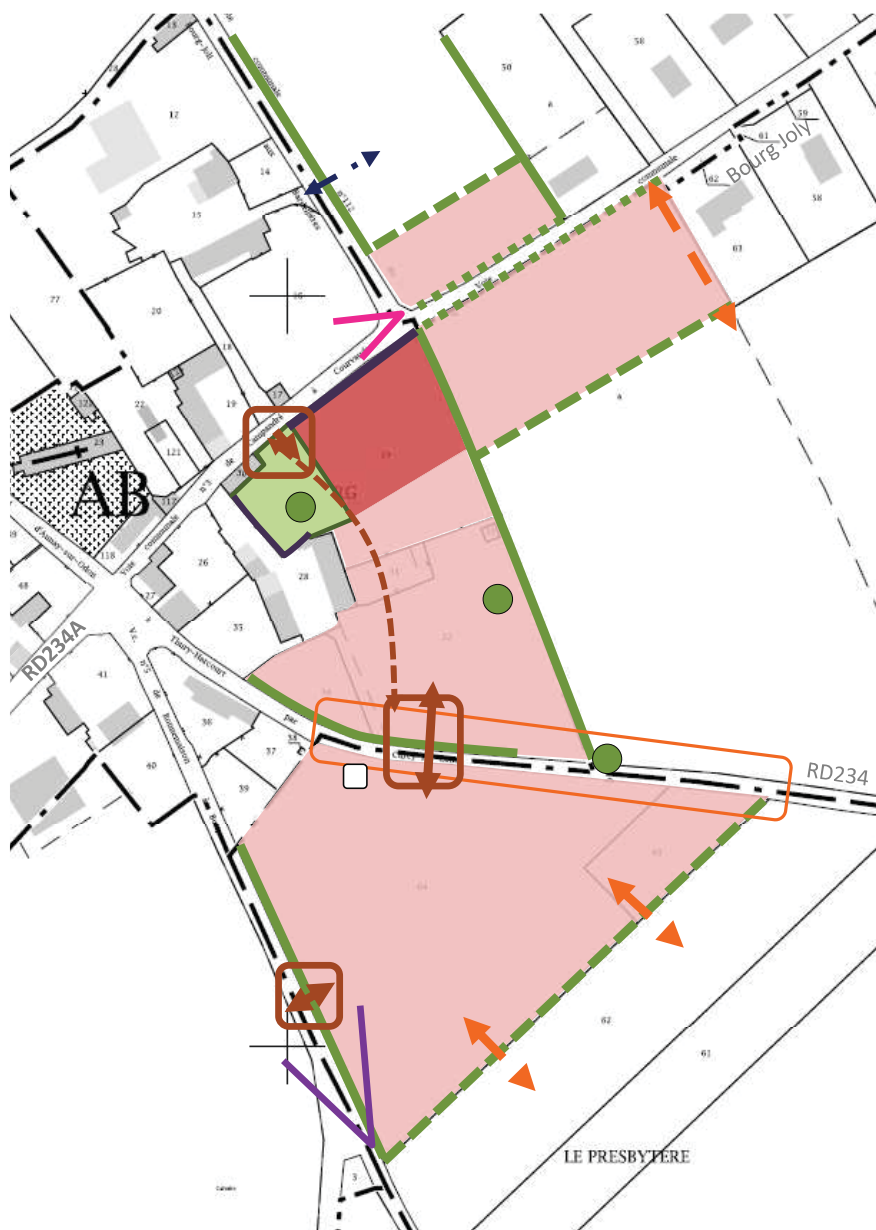
-  Haie bocagère à préserver (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*)
-  Haie bocagère à créer pour une meilleure transition avec l'espace agricole et une meilleure intégration paysagère (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*)
-  Traitement végétal et qualitatif des clôtures sur rue (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*)
-  Mur à conserver / restaurer (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*)
-  Arbres à conserver/régénérer (*emplacement et emprise à titre indicatif*)
-  Aménagement paysager qualitatif (allée, alignement, limites, clôtures, haie...) en entrée de bourg (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*)
-  Tableau sur l'église préservé et traitement qualitatif des limites de ce cône de vue





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

Echéancier : Le secteur devra être aménagé par tranches successives

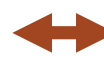





Orientation d'aménagement: Schéma opposable










MIXITÉ DES FONCTIONS

-  **Densité brute moyenne** : 10 logements/ha minimum
Environ 30 logements
-  **Ilot d'habitat dense** (de type maisons de ville), maisons dont l'implantation et la volumétrie sont inspirées par le village ancien (*emprise à titre indicatif*).

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

-  Accès-véhicules principal (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
La voie de desserte interne au quartier aura une emprise « modérée »
-  Accès-véhicules à sens unique (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
La voie de desserte interne au site aura une emprise « mesurée »
-  Carrefour à sécuriser : Aménagement pour dégagement de visibilité à réaliser des 2 côtés du carrefour en lien avec l'aménagement de l'entrée de ville et la réglementation de vitesse appliquée, en concertation avec le Conseil Départemental (*emprise à titre indicatif*)
-  Accès piéton à aménager (*emplacement à titre indicatif*)
-  Accès à anticiper pour éventuelle urbanisation future du reste de la parcelle ou des parcelles limitrophes à long terme (*emplacement à titre indicatif*)
-  Point d'apport volontaire (*emplacement à titre indicatif*)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Haie bocagère à préserver (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*)
-  Haie bocagère à créer pour une meilleure transition avec l'espace agricole et une meilleure intégration paysagère (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*)
-  Traitement végétal et qualitatif des clôtures sur rue (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*)
-  Mur à conserver / restaurer (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*)
-  Arbres à conserver/régénérer (*emplacement et emprise à titre indicatif*)
-  Aménagement paysager qualitatif (allée, alignement, limites, clôtures, haie...) en entrée de bourg (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*)
-  Tableau sur l'église préservé et traitement qualitatif des limites de ce cône de vue

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

Echéancier : Le secteur devra être aménagé par tranches successives

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














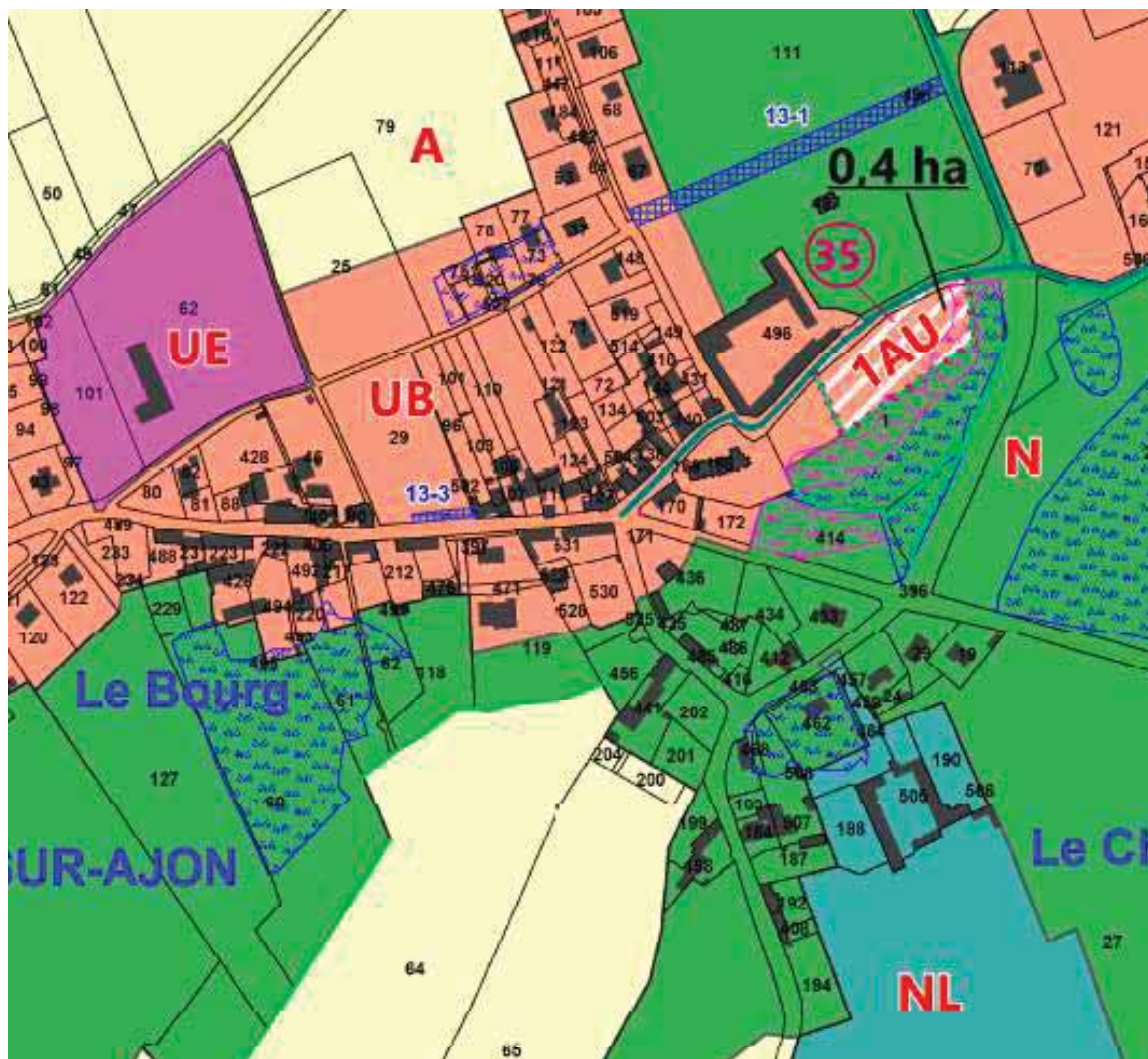
Un programme groupé tourné vers un espace public offrant stationnement et aire de loisirs, le tout relié au reste du nouveau quartier par une liaison douce.

SECTEUR 4 : Landes-sur-Ajon

OAP n°35

Extrait du plan de zonage

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



Mesures d'évitement / de réduction / de compensation

Le site n°35 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 identifié 0,35 ha de zones humides qui ont été exclues de la zone 1AU. La délimitation de la zone 1AU a été redessinée pour en tenir compte.

Cette étude est à considérer comme mesure d'évitement



Zones humides identifiées par l'étude de zones humides

Diagnostic des usages et du paysage



SUPERFICIE : 0,4 ha
ZONAGE : Zone 1AU
OCCUPATION DU SITE : Prairie
CONSTATS : Dans la continuité du bourg identitaire et en surplomb d'une belle zone humide. Belle demeure et murs en pierre face au site. Problème de visibilité en sortie de la rue de la Charreterie sur la RD83. Le site est visible depuis la RD71
OBJECTIFS/ENJEUX : Conforter l'identité du bourg et préserver la zone humide. Travailler à l'image d'entrée de bourg.
ASSAINISSEMENT : Individuel
DENSITÉ : 10 logts/ ha minimum

Périimètre d'étude

OCCUPATION DU SOL:

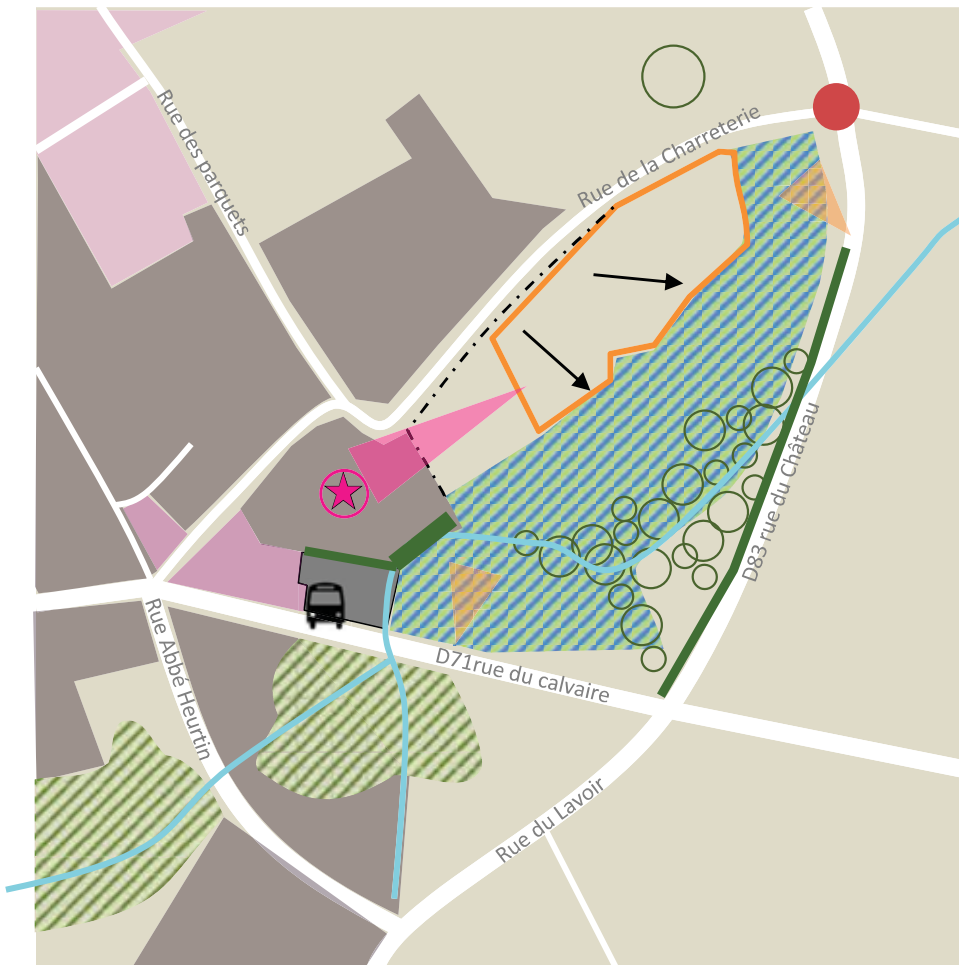
- Tissu urbain/ bâti récent
- Tissu urbain/ bâti ancien
- Tissu urbain/ bâti de la Reconstruction
- Terrain agricole
- Zone humide

PAYSAGE :

- Patrimoine bâti (église et cimetière...)
- Haie bocagère arborée
- Arbre d'intérêt
- Vue sur le patrimoine bâti
- Vue sur le site
- Talus
- Sens d'écoulement des eaux

DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

- Routes et chemins enrobés
- Conflit d'usage: Manque de visibilité sur la RD83 en sortie de la rue de la Charreterie
- Arrêt de bus



Diagnostic des usages et du paysage



La parcelle d'étude est ouverte sur le grand paysage et offre une vue dégagée sur l'église. Le bosquet en contrebas marque la présence de la zone humide et masque la parcelle depuis la route.



Un bâti ancien remarquable borde la voie d'accès à la parcelle.

Diagnostic des usages et du paysage



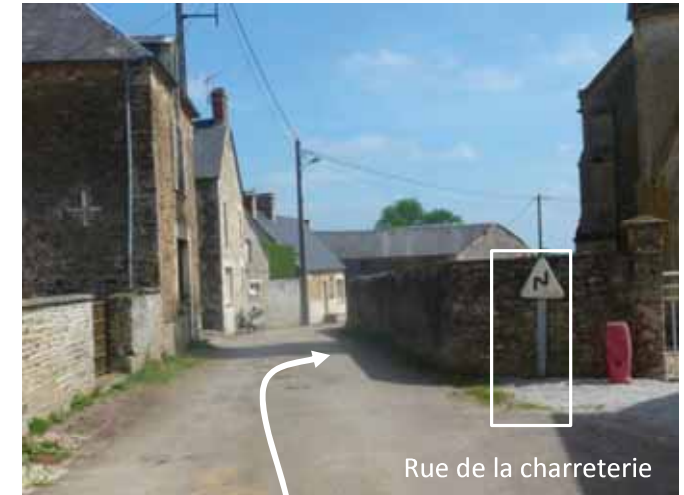
D 17

La RD qui traverse le bourg relie Evrecy à Villers-Bocage constitue un potentiel de circulation important. Elle relie également les 2 points d'accès possibles à la parcelle : la D83 et la rue de la charreterie.



D 83

La D83 borde la parcelle par l'Est. Pour un véhicule venant de la rue de la charreterie, la visibilité est dégagée vers le Sud mais mauvaise vers le Nord.



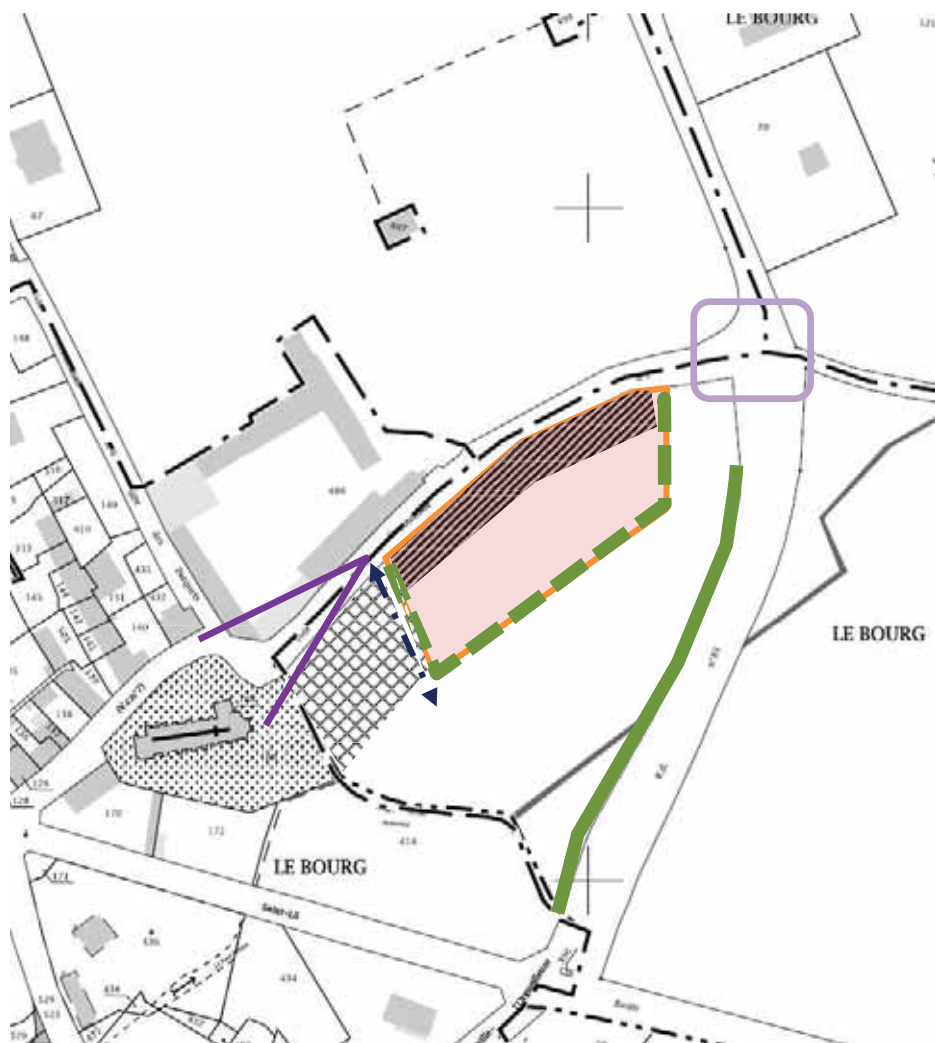
Rue de la charreterie

La voie d'accès principale à la parcelle est une rue étroite, sinueuse, longeant le cimetière et bordée d'un bâti ancien.



La voie principale d'accès à la parcelle est en partie à sens unique. Elle offre pourtant une vue dégagée sur l'église et pourrait constituer un tableau d'entrée de bourg.

Orientation d'aménagement: Schéma opposable



MIXITÉ DES FONCTIONS

- Densité brute moyenne : 10 logements/ha minimum**
Environ 4 logements
- Extension du cimetière (emprise à titre indicatif)**

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

- Des aménagements en vue d'une sécurisation du carrefour pourraient être mis en place : Modalités à définir avec le CD 14 (*tracé et emprise à titre indicatif*)
- Accès agricole au champ à aménager (*emplacement à titre indicatif*)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Haie bocagère préservée
- Haie bocagère à créer pour une meilleure transition avec la zone humide et une meilleure intégration paysagère du site depuis la RD71
- Tableau sur l'église préservé et traitement qualitatif des limites de ce cône de vue
- Frange où bâtiments et/ou frontages* participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé (*emprise et dessin à titre indicatif*)

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

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











Echéancier : Le secteur pourra être aménagé immédiatement

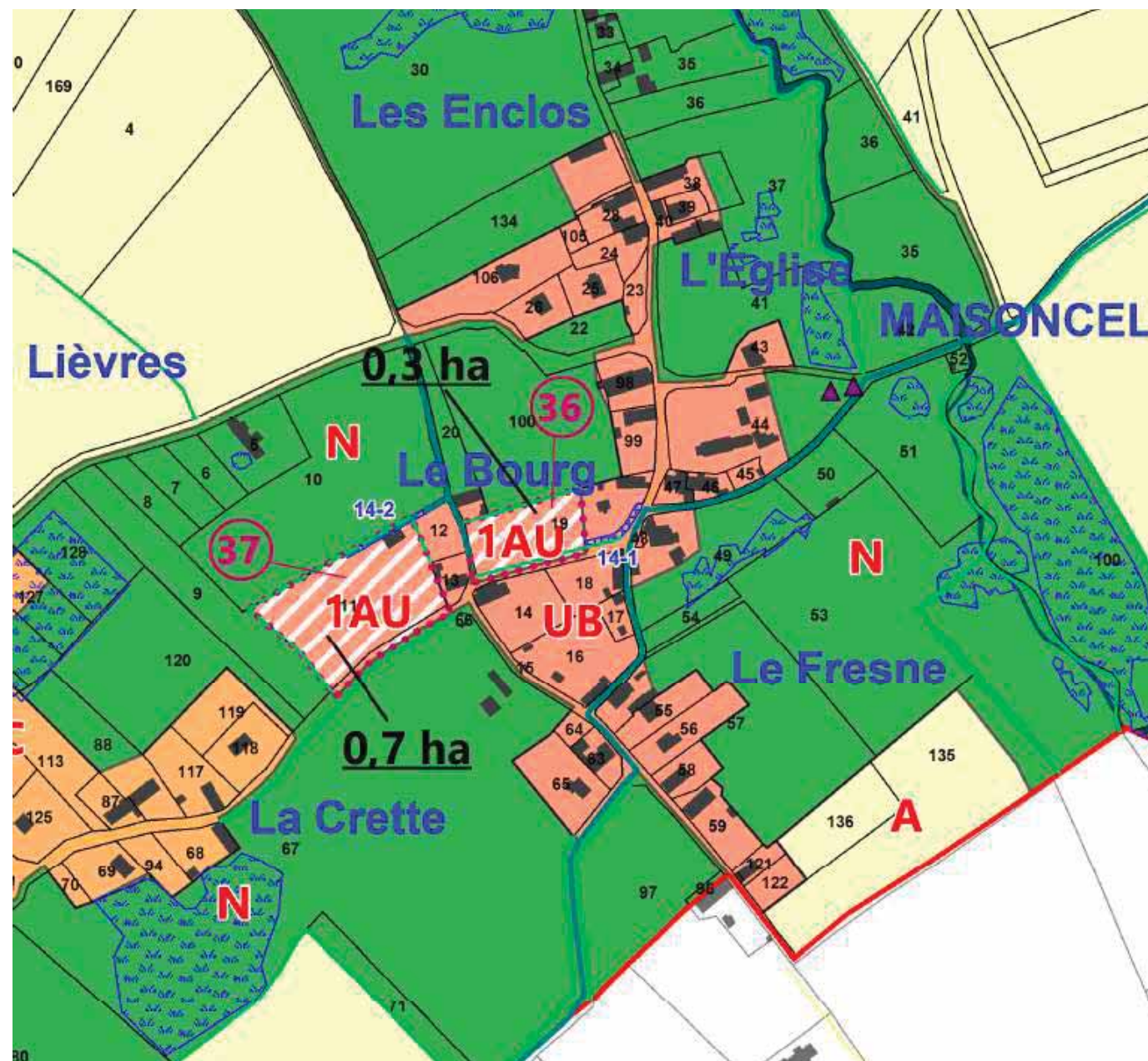
SECTEUR 4 : Maisoncelles-sur-Ajon

2 sites d'étude

Site «Bourg» - OAP n°36

Site « Ancien stade » - OAP n°37

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



Mesures d'évitement / de réduction / de compensation











Les sites n°36 et 37 sont indiqués comme en partie prédisposé à la présence de zones humides d'après la DREAL Normandie.

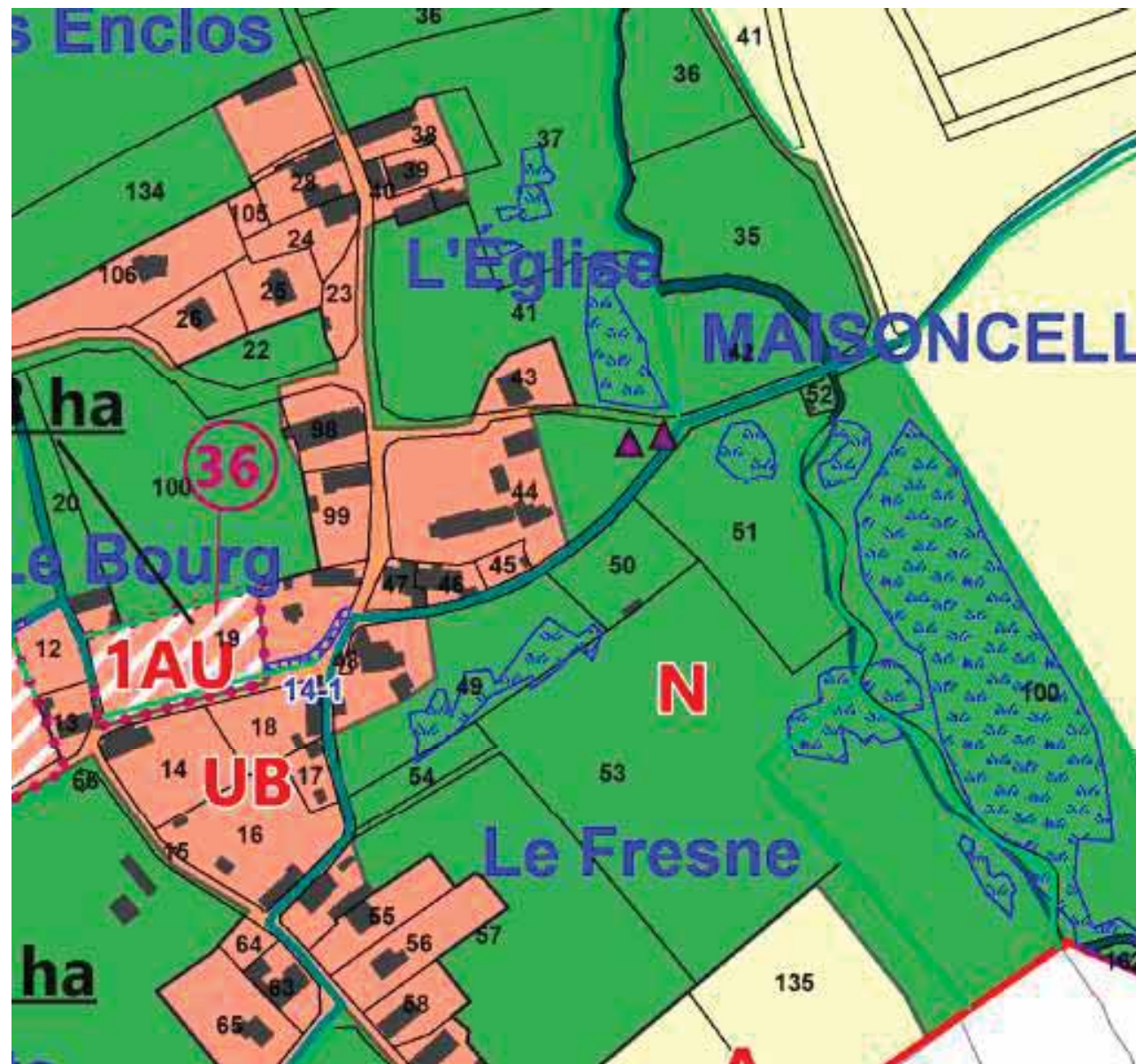
L'étude de délimitation de zones humides (Cf. Annexe n°3 du rapport de présentation) a levé cette prédisposition. Les sites ne présentent pas de zones humides.

Cette étude est à considérer comme mesure d'évitement

SECTEUR 4 : Maisoncelles-sur-Ajon

Site «Bourg» - OAP n°36

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




Diagnostic des usages et du paysage





SUPERFICIE : 0,3 ha
ZONAGE : Zone 1AU
OCCUPATION DU SITE : Prairie
CONSTATS : Présence d'un ancien verger en premier plan d'un joli tableau sur le village et son clocher
OBJECTIFS/ENJEUX : Conforter l'identité du bourg et préserver le tableau sur l'église.
ASSAINISSEMENT : Individuel
DENSITÉ : 10 logts/ ha minimum


 Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL:

 Tissu urbain/ bâti ancien

 Terrain agricole  Parc ou verger


PAYSAGE :


 Patrimoine bâti (église et cimetière...)


 Architecture d'intérêt

 Arbre d'intérêt

 Sens d'écoulement des eaux

 Haie bocagère arborée


 Haie basse

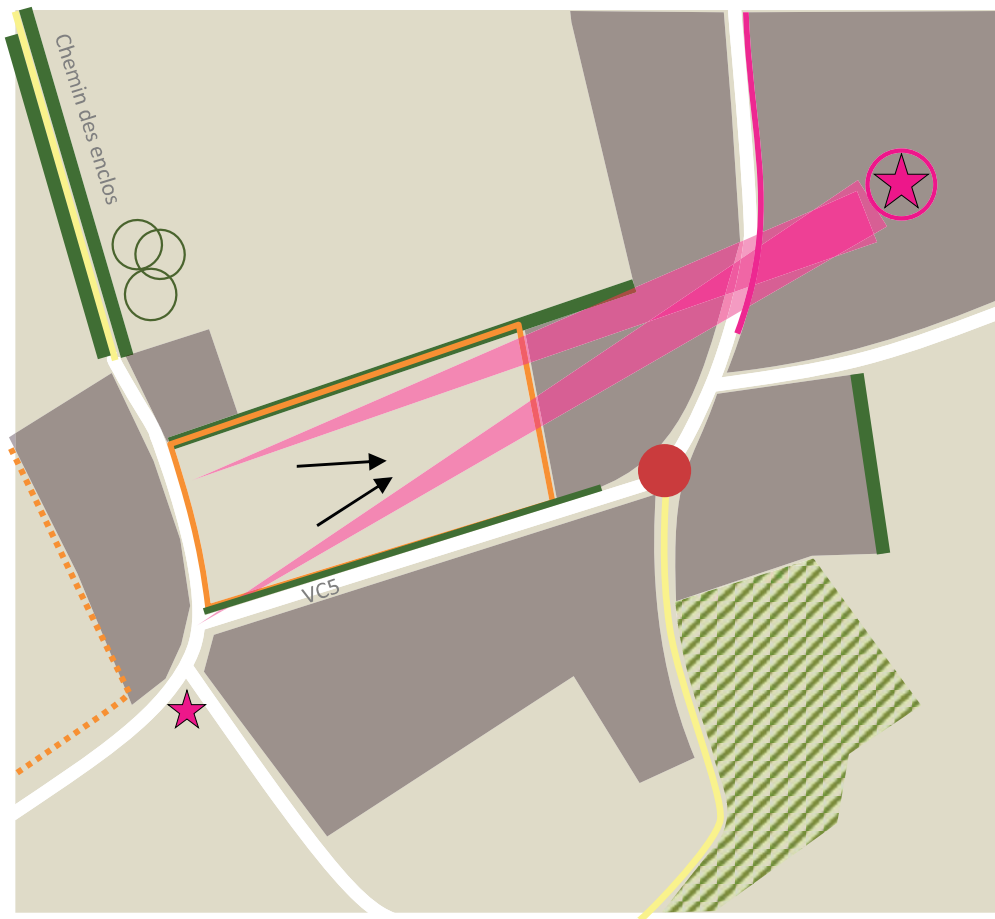
 Vue sur le patrimoine bâti/ beau tableau de village

DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

 Routes et chemins enrobés

 Chemin bocager

 Conflit d'usage (manœuvre de bus)



Diagnostic des usages et du paysage



La parcelle d'étude est un verger qui accueille des moutons et volailles. Son relief et sa vue dégagée sur le clocher de l'église participent à son atmosphère bucolique et son paysage champêtre.



La parcelle donne sur un carrefour ouvert avec une bonne visibilité. Si la route qui mène au bourg est large, le chemin des enclos est plus étroit et mène à un chemin creux en terre plus adapté à la randonnée qu'à la circulation automobile. Le paysage urbain est ancien et participe au charme du lieu.

Orientation d'aménagement: Schéma opposable

MIXITÉ DES FONCTIONS

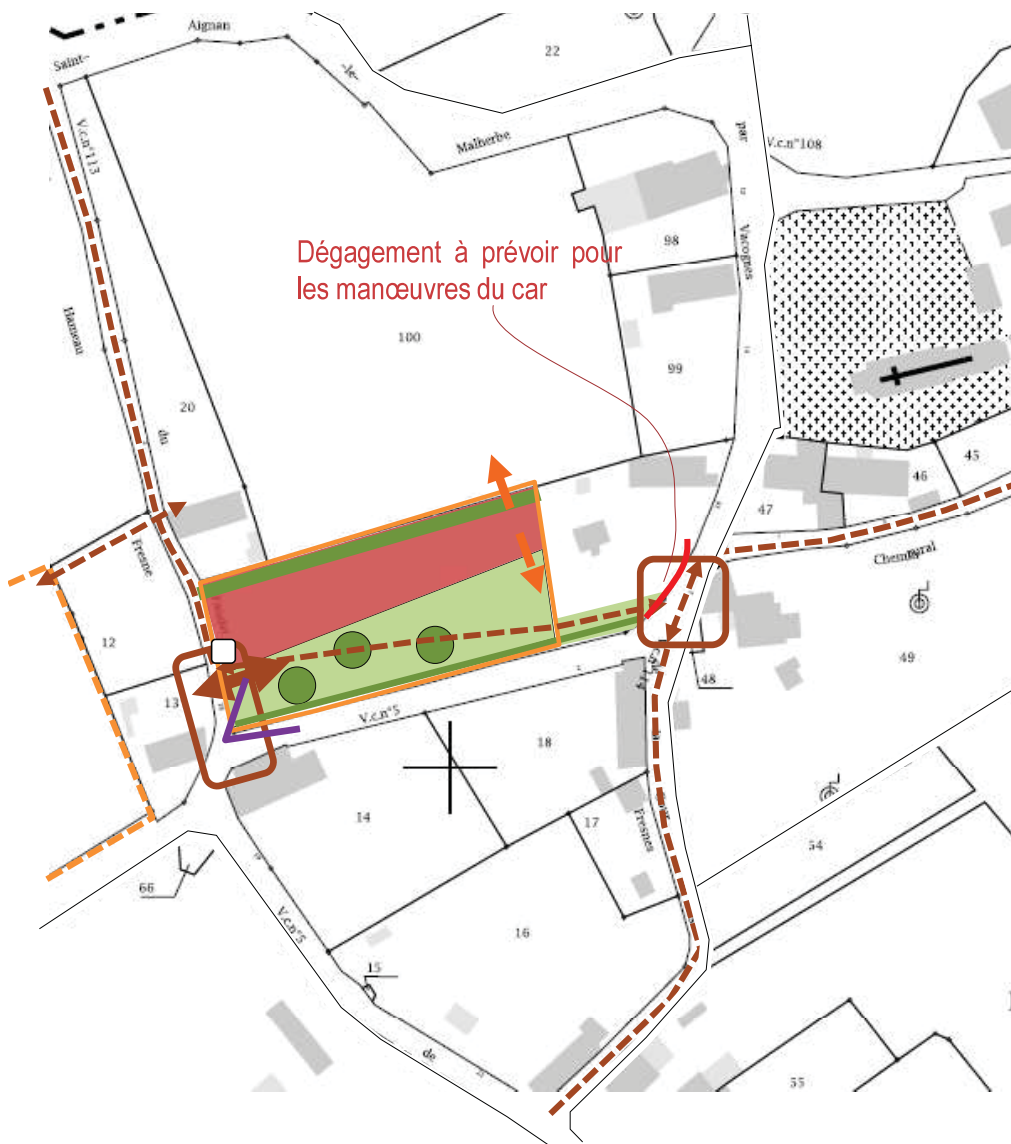
- Ilot d'habitat dense** (de type maisons de ville) (*emprise à titre indicatif*).
Entre 3 et 5 logements environ

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

- Accès-véhicules principal** depuis le chemin des enclos (*emprise et emplacement à titre indicatif*). La voie de desserte interne au quartier aura une emprise modérée. L'aménagement de retournement sera intégré au site.
- Carrefour à sécuriser** (*emprise à titre indicatif*)
- Accès piéton à aménager** (*emplacement à titre indicatif*)
- Connexion douce existante**
- Accès à anticiper** pour éventuelle urbanisation future à plus long terme (*emplacement à titre indicatif*)
- Point d'apport volontaire** (*emplacement à titre indicatif*)
- Emplacement réservé** pour élargissement de voirie (*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 taillée sur talus à préserver** (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*)
- Arbres à conserver/ régénérer** (*emplacement et emprise à titre indicatif*)
- Espace de rencontre et stationnement paysager** (*emprise, emplacement et dessin à titre indicatif*)
- Tableau sur l'église préservé** et traitement qualitatif des limites de ce cône de vue



Dégagement à prévoir pour les manœuvres du car

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










Echéancier : Le secteur pourra être aménagé immédiatement

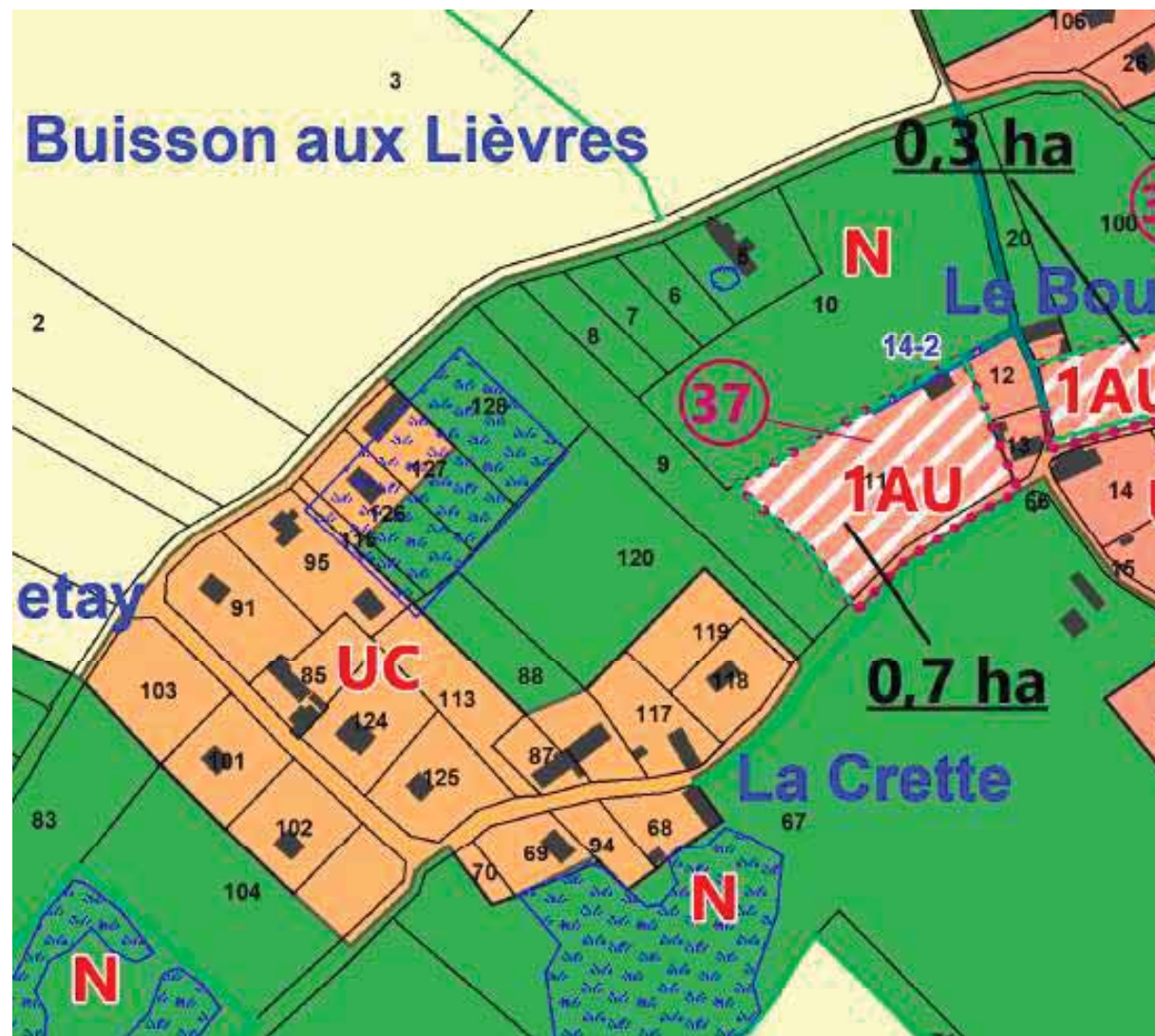
Orientation d'aménagement: Traduction en images (non opposable)



SECTEUR 4 : Maisonnelles-sur-Ajon

Site «Ancien stade» - OAP n°37

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



Diagnostic des usages et du paysage



SUPERFICIE: 0,7 ha

ZONAGE: Zone 1AU

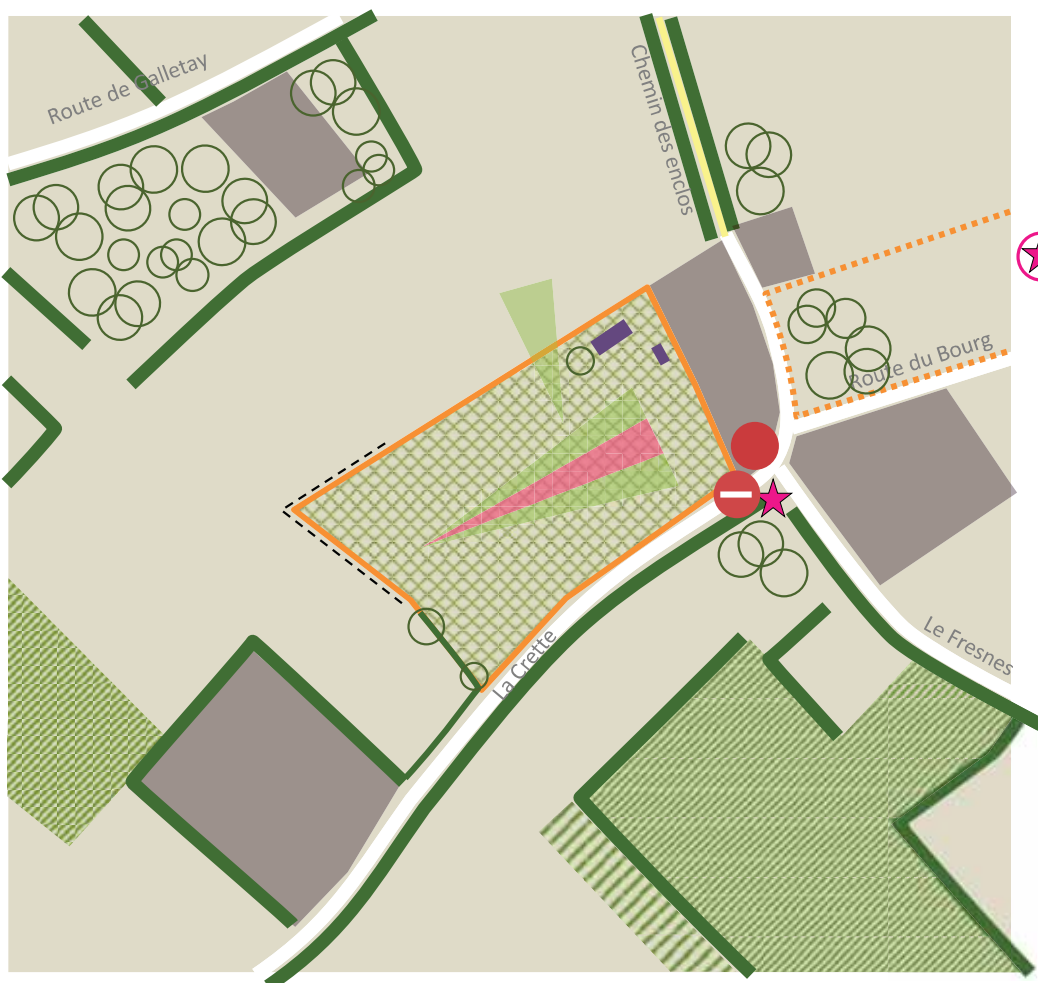
OCCUPATION DU SITE: Ancien terrain de foot

CONSTATS: Terrain accessible par une voie à sens unique. Dans un site verdoyant, parcelle relativement plane dans le prolongement d'un carrefour construit avec vues sur le clocher et le grand paysage. Belle vue sur le clocher et le grand paysage

OBJECTIFS/ENJEUX: Préserver l'esprit champêtre du lieu. Préserver les vues. Sécuriser le carrefour et la voie d'accès au futur quartier

ASSAINISSEMENT: Individuel

DENSITÉ : 10 logts/ ha minimum



Périmètre d'étude Périmètre OAP n°1

OCCUPATION DU SOL:

- | | | | |
|--|------------------------|--|---------------------------|
| | Ancien terrain de foot | | Tissu urbain/ bâti ancien |
| | Terrain agricole | | Parc ou verger |
| | | | Bois, bosquet |

PAYSAGE :

- | | | | |
|--|--------------------------|--|--------------------------|
| | Patrimoine bâti (église) | | Haie bocagère arborée |
| | Calvaire | | Haie bocagère basse |
| | Mur/ muret | | Arbre d'intérêt |
| | Vue sur l'église | | Vue sur le grand paysage |
| | Talus | | Ancien vestiaires |

DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

- | | | | |
|--|---|--|----------------|
| | Routes et chemins enrobés | | Chemin bocager |
| | Route à sens unique (emprise 4,00m avec muret en carrefour) | | |
| | Conflit d'usage (manœuvre de bus) | | |

Diagnostic des usages et du paysage



La parcelle d'étude est un terrain de foot aujourd'hui en friche. Les barres de but ainsi que des vestiaires occupent encore le site. La parcelle voisine et les haies donnent un cadre verdoyant.



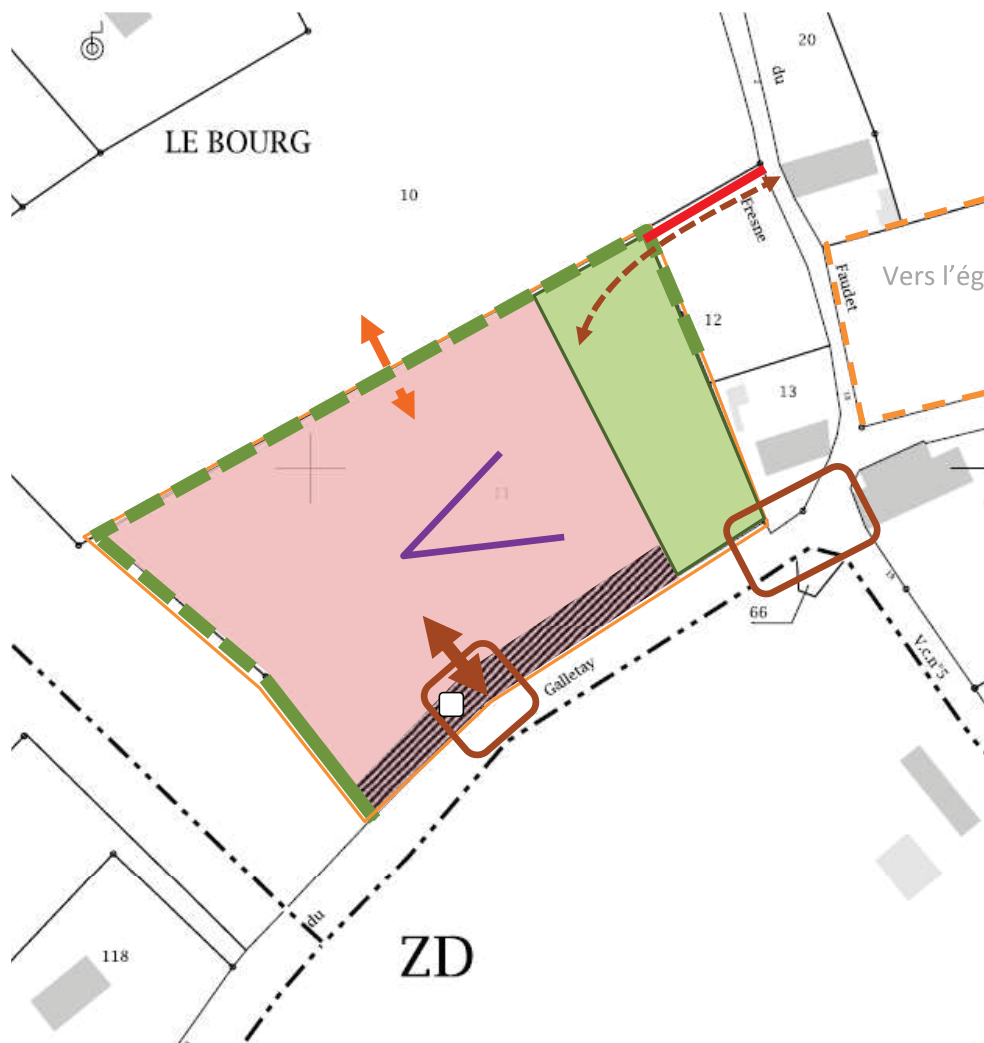
La parcelle dispose d'une vue directe sur le clocher de l'église



L'unique accès à la parcelle se fait par la route de la Crette à sens unique. Elle débouche sur la route du bourg au niveau du calvaire.



Orientation d'aménagement: Schéma opposable



MIXITÉ DES FONCTIONS

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

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

- Accès-véhicules principal depuis la route crette (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
 La voie de desserte interne au quartier aura une emprise « mesurée »
- Carrefour à sécuriser (*emprise à titre indicatif*)
- Accès piéton à aménager (*emplacement à titre indicatif*)
- Accès à anticiper pour éventuelle urbanisation future (*emplacement à titre indicatif*)
- Point d'apport volontaire (*emplacement à titre indicatif*)
- Emplacement réservé pour création liaison douce (*emplacement à titre indicatif*)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Haie bocagère à préserver
- Haie bocagère à créer pour une meilleure transition avec l'espace agricole et une meilleure intégration paysagère
- Espace de rencontre et de stationnement en lien avec le bourg (*emprise, emplacement et dessin à titre indicatif*)
- Tableau sur l'église préservé par endroit
- Frange où bâtiments et/ou frontages* participent au décorum, à la qualité de l'espace public existant ou créé, et à l'agrandissement du VC pour les croisements (*emprise et dessin à titre indicatif*)

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

Echéancier : Le secteur pourra être aménagé immédiatement

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















SECTEUR 4: Banneville-sur-Ajon

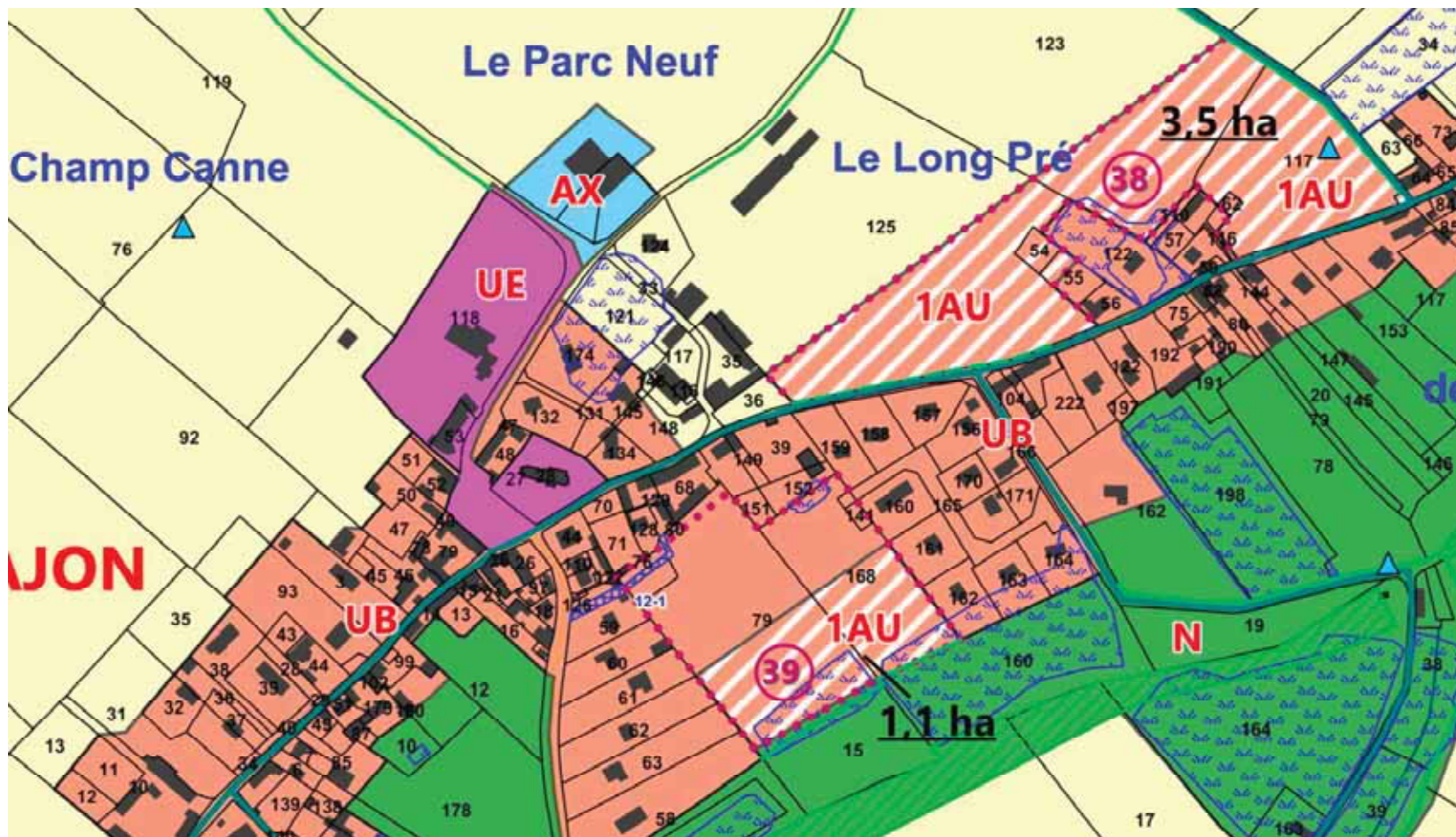
2 sites

Site Nord - OAP n°38

Site Sud - OAP n°39












Extrait du plan de zonage

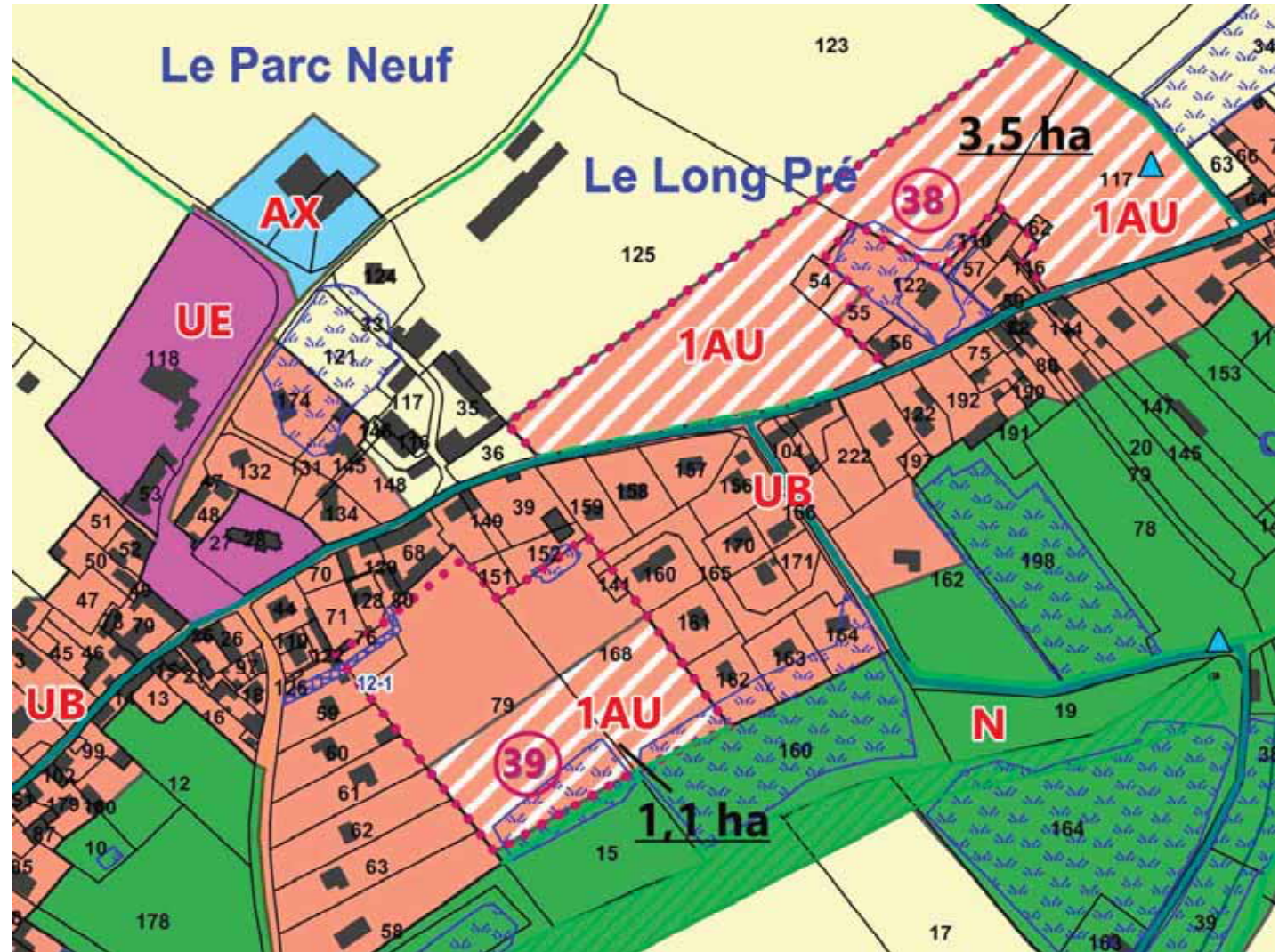
-  Secteur UB
-  Secteur UE
-  Zone 1AU
-  Zone N
-  Zone A
-  Secteur AX
-  Chemin à protéger
-  Haie à protéger
-  Haie à créer
-  Emplacement réservé
-  Changement de destination
-  Zone humide
-  Boisements
-  Mare à protéger



SECTEUR 4: Banneville-sur-Ajon

Site Nord
OAP n°38

-  Secteur UE
-  Secteur UB
-  Zone 1AU
-  Zone N
-  Zone A
-  Secteur AX
-  Chemin à protéger
-  Haie à protéger
-  Haie à créer
-  Zone humide
-  Mare à protéger



Mesures d'évitement / de réduction / de compensation

Le site n°38 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 pour la partie Ouest du site qui ne présente pas de zones humides.

Cette étude est à considérer comme mesure d'évitement

Concernant la partie Est du site n°38, une étude préalable de délimitation de zone humide devra être élaborée avant tout aménagement de cette partie Est.

Diagnostic des usages et du paysage



SUPERFICIE : 3,5 ha

ZONAGE : Zone 1AU

OCCUPATION DU SITE : Prairie / herbage / Culture

CONSTATS : Le secteur visé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation est situé au Bas de Banneville, au nord de la voie communale. Secteur rural de faible densité
Desservi depuis la voie communale, l'urbanisation de cette zone requiert la mise en œuvre de quelques principes d'aménagement afin d'assurer la cohérence du projet et la sécurisation de sa desserte.

OBJECTIFS/ENJEUX :

- Assurer la continuité de l'espace bâti afin de garantir l'identité de l'entité urbaine et permettant ainsi la création de liens notamment en terme de déplacements doux
- Assurer une bonne visibilité routière
- Traitement des nouvelles franges bâties par la création de lisières paysagères au nord et au sud
- Implantation du bâti en privilégiant les bonnes expositions
- Anticiper les éventuelles extension de l'urbanisation au nord

DENSITE : 10 log / ha

CONDITION PREALABLE A L'AMENAGEMENT DE LA PARTIE EST

Une étude préalable de délimitation de zone humide devra être élaborée avant tout aménagement de la partie Est. L'aménagement de celle-ci sera ensuite uniquement possible dans les zones identifiées comme non humides. Les éventuelles zones humides identifiées seront à intégrer en tant qu'espace vert.


Orientation d'aménagement: Schéma opposable
MIXITÉ DES FONCTIONS

Densité moyenne : 10 logements/ha
Environ 35 logements

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

- Accès-véhicules à double sens depuis la route le bas de Banneville et la route de la chapelle (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
- Carrefour motorisé à sécuriser (*emprise à titre indicatif*)
- Connexion pour modes doux à créer (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*),
- Connexion douce existante (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*),
- Accès à anticiper pour une éventuelle urbanisation future du reste de la parcelle (*emplacement à titre indicatif*)
- Point d'apport volontaire (*emplacement à titre indicatif*)
- Emplacement réservé pour aménagement d'une liaison piétonne le long du VC n°2 (*emplacement 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 (*emprise, emplacement et dessin à titre indicatif*)
- Mare et ses abords à préserver : Les aménagements légers favorisant la protection, la conservation, l'accès, la découverte et la mise en valeur de ce milieu naturel spécifique doit être envisagé. (*emprise, emplacement et dessin à titre indicatif*)
- Plantation d'arbres à réaliser en accompagnement des aménagements de voirie et espace public (*emplacement et tracé à titre indicatif*)
- Création de placettes à des fins de mutualisation des accès aux logements, voiries internes, elles seront une accroche pour la voirie secondaire (*emprise, emplacement et dessin à titre indicatif*)

OAP Thématiques à prioriser : A1, B1, B2, C1, C2, D1, D2, D3 et E

Echéancier : Le secteur devra être aménagé par tranches successives



SECTEUR 4: Banneville-sur-Ajon
Site Sud
OAP n°39

Diagnostic des usages et du paysage



SUPERFICIE : 1,1 ha

ZONAGE : Zone 1AU

OCCUPATION DU SITE : Culture

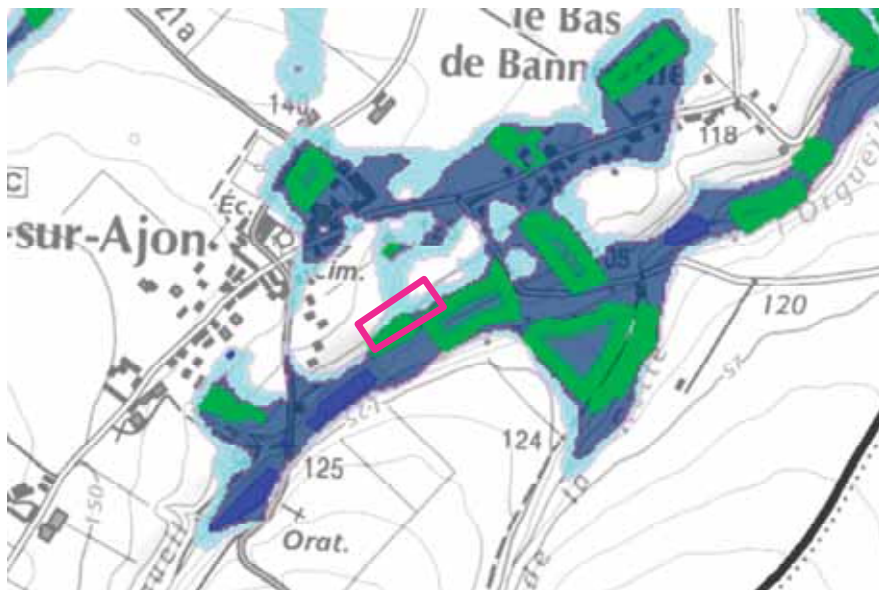
CONSTATS : En continuité de l'espace bâti, pas de proximité avec une activité agricole, Réseaux en capacité suffisante, Risque de remontée de nappe à prendre en compte dans le traitement des eaux pluviales,

OBJECTIFS/ENJEUX :

- Assurer la continuité de l'espace bâti en raccordant le bourg au nouveau quartier favorisant le déplacements doux
- 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

DENSITE : Entre 10 et 12 log / ha

ASSAINISSEMENT : Individuel



◀ Carte de prédispositions des zones humides, DREAL, Janvier 2017
Données environnementales à intégrer à l'aménagement de la zone

Orientation d'aménagement: Schéma opposable



CONDITION PREALABLE A L'AMENAGEMENT DE LA PARTIE SUD

- Une étude préalable de délimitation de zone humide devra être élaborée avant tout aménagement de cette deuxième tranche. L'aménagement de celle-ci sera ensuite uniquement possible dans les zones identifiées comme non humides. Les éventuelles zones humides identifiées seront à intégrer en tant qu'espace vert.

MIXITÉ DES FONCTIONS

- Densité moyenne** : Entre 10 et 12 logements/ha minimum
Environ 10 logements
- Urbanisation en cours

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

- Accès-véhicules principal à doubles sens avec carrefour à sécuriser depuis le chemin de la vallée (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
- Connexion à double sens sur voirie de desserte des quartiers résidentiels existants (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
- Connexion pour modes doux à créer (*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 et naturel et la protection de la zone humide (ruisseau de l'Orgueil)
- Aménagement paysager à réaliser pour renforcer l'intégration du quartier.
- Bande inconstructible protégeant la zone humide
- Plantation d'arbres à réaliser en accompagnement des aménagements de voirie et espace public (*emplacement et tracé à titre indicatif*)
- Espace public qualitatif (*emprise, emplacement et dessin à titre indicatif*)

Les implantations du bâti devront privilégier les expositions sud

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

Echéancier : Le secteur pourra être aménagé immédiatement