

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 1 - OAP spatialisées (n°1 à 10)

Commune nouvelle d'Aurseulles (Longraye, Anctoville, Orbois, Sermentot, Feugeurolles-sur-Seulles, Torteval-Quesnay, St-Germain d'Ectot)
St-Louët-sur-Seulles

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

SECTEUR 1: Commune nouvelle d'Aurseulles



SECTEUR 1: Longraye

2 sites d'étude

Site « Eglise » - OAP n°1

Site « Mairie » -OAP n°2



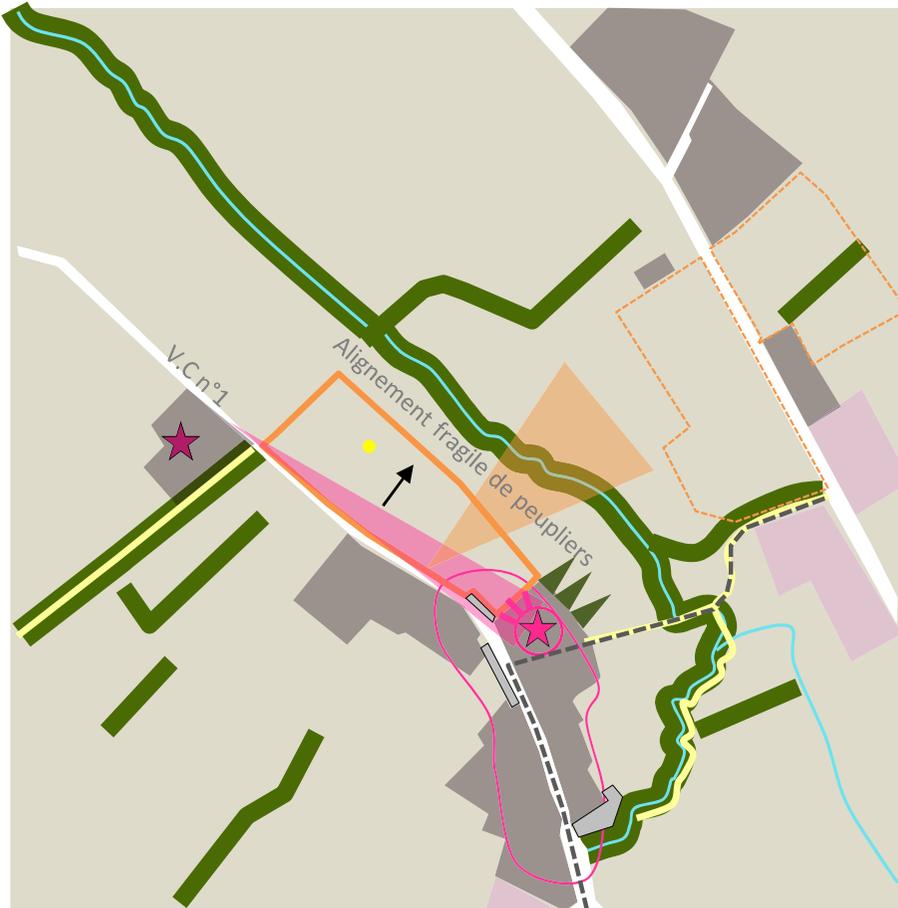
SECTEUR 1: Longraye

Site « Eglise »
OAP n°1

Diagnostic des usages et du paysage



SUPERFICIE : 0,9 ha
ZONAGE : Zone 1AU
OCCUPATION DU SITE : Prairie
CONSTATS : Dans la continuité du petit bourg identitaire. En limite avec le cimetière et l'église. Constructions anciennes en pierre calcaire.
OBJECTIFS/ENJEUX : Conforter l'identité de l'entité urbaine « église ». Travailler à l'image en entrée d'agglomération (point de vue sur l'église). Connecter le futur quartier à l'église au chemin de promenade reliant l'entité urbaine « Mairie ».
ASSAINISSEMENT : Individuel
DENSITÉ : 10 logts/ ha minimum



- Périmètre d'étude
- Périmètre d'étude du secteur « Mairie »

OCCUPATION DU SOL:

- Tissu urbain/ bâti récent
- Tissu urbain/ bâti ancien
- Bois
- Terrain agricole

PAYSAGE :

- Patrimoine bâti (église et cimetière...), Eglise classée MH
- Vue sur l'église
- Le Vession
- Unité urbaine qualitative (implantation, mur, pierre...)
- Haie arborée de conifères
- Haie bocagère arborée/ ripisylve
- Vue sur autre site à urbaniser
- Sens principal d'écoulement des eaux (source Géoportail)
- Porche de l'église donnant sur le site
- Poteaux/ réseau aérien

DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

- Routes et chemins enrobés
- Chemin bocager
- Parking
- GRP Tour du Bessin, boucle 2

Diagnostic des usages et du paysage



La parcelle d'étude depuis la rue de l'église. Alignement fragile de peupliers en fond de vallée.



Le secteur d'étude et sa relation à l'église: depuis la rue de l'église (à gauche) et depuis le cimetière (à droite)

En entrée d'agglomération: jolie vue sur la prairie, la vallée et l'église



Diagnostic des usages et du paysage



Le bâti ancien fabrique le paysage de l'espace public avec des implantations diverses (à l'alignement, en recul de 4 à 9m de la voie, en pignon sur un chemin, une place...). Bâtiments accolés avec jeux de toiture. Hauteur R à R+1. Pierre calcaire. Les accotements en herbe subliment les murs et murets.



Aux abords du site, des chemins de promenade permettant notamment de relier le secteur de la Mairie.

Orientation d'aménagement: Schéma opposable



MIXITÉ DES FONCTIONS

- Densité moyenne : 10** logements/ha minimum
Environ 10 logements
- Densité moyenne : Supérieure à 10** logts/ha.
Maisons dont l'implantation et la volumétrie sont inspirées par le village ancien . Place de l'église à fabriquer.

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

- Accès-véhicules principal rue de l'église (*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 l'église (et à la promenade) (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*).
- Connexion douce existante à sécuriser
- Carrefour à sécuriser (*emprise à titre indicatif*)
- Point d'apport volontaire (emplacement à titre indicatif)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Haie bocagère (ripisylve) à préserver/ régénérer
- Haie bocagère arborée à créer pour la gestion du pluvial et pour une meilleure intégration paysagère du quartier depuis le cimetière et depuis l'entrée de bourg
- Aménagement paysager assurant la qualité des limites du quartier avec la rue (alignement d'arbres et haie basse, mur ou muret...)
- Principe de placette qualitative participant au décorum depuis et vers le seuil du porche de l'église en lien avec les cheminements existants et à renforcer (*emprise à titre indicatif*)
- Cône de vue non constructible permettant la préservation du tableau sur l'église et un traitement qualitatif des limites de cet espace. Stationnement interdit. (*emprise à titre indicatif*)
- Fenêtre sur la vallée à préserver
- Secteur de l'église** : Entité urbaine « église » et l'ensemble de ses composantes

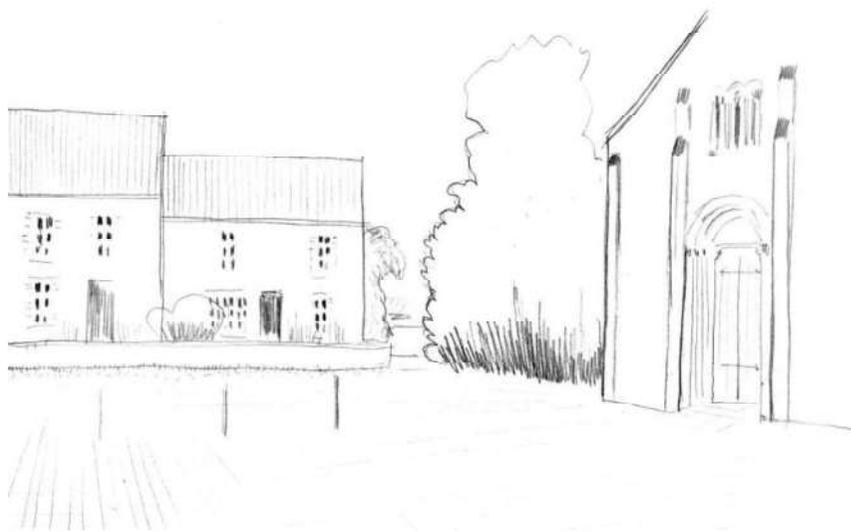
OAP Thématiques à prioriser : A1, B1, C1, D1, D2, D3 et E

Echéancier : Le secteur peut être aménagé immédiatement

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



Fabriquer le paysage d'entrée d'agglomération



Fabriquer une placette dans la continuité du porche de l'église et une relation (brèche, chemin...) à la vallée



SECTEUR 1: Longraye
Site 2 « Mairie »
OAP n°2

Diagnostic des usages et du paysage



SUPERFICIE: 1,9 ha
ZONAGE: Zone 1AU
OCCUPATION DU SITE: Prairies
CONSTATS: En dent-decreuse entre la mairie et des corps de ferme. Constructions ancienne en pierre calcaire.
OBJECTIFS/ENJEUX Travailler à l'image en entrée d'agglomération (point de vue sur l'église). Ménager des vues sur la vallée
ASSAINISSEMENT: Individuel
DENSITÉ : 10 logts/ ha minimum

Périimètre d'étude

OCCUPATION DU SOL:

Tissu urbain/ bâti récent
 Tissu urbain/ bâti ancien
 Terrain agricole

PAYSAGE :

Le Vession
 Unité urbaine qualitative (implantation, mur, pierre...)
 Mur/ muret
 Vue sur la vallée
 Talus
 Sens principal d'écoulement des eaux (source Géoportail)
 Haie bocagère arborée/ ripisylve
 Alignement d'arbres (peupliers)
 Haie arborée de conifères
 Arbre d'intérêt

DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

Routes et chemins enrobés
 Parking
 Arrêt de bus
 Chemin bocager
 GRP Tour du Bessin, boucle 2
 Aire de jeux



Diagnostic des usages et du paysage

Depuis la RD33



Le secteur d'étude (partie Sud) et l'ouverture sur la vallée depuis la RD33



Le secteur d'étude (partie Nord) depuis le parking situé à l'arrière de la mairie

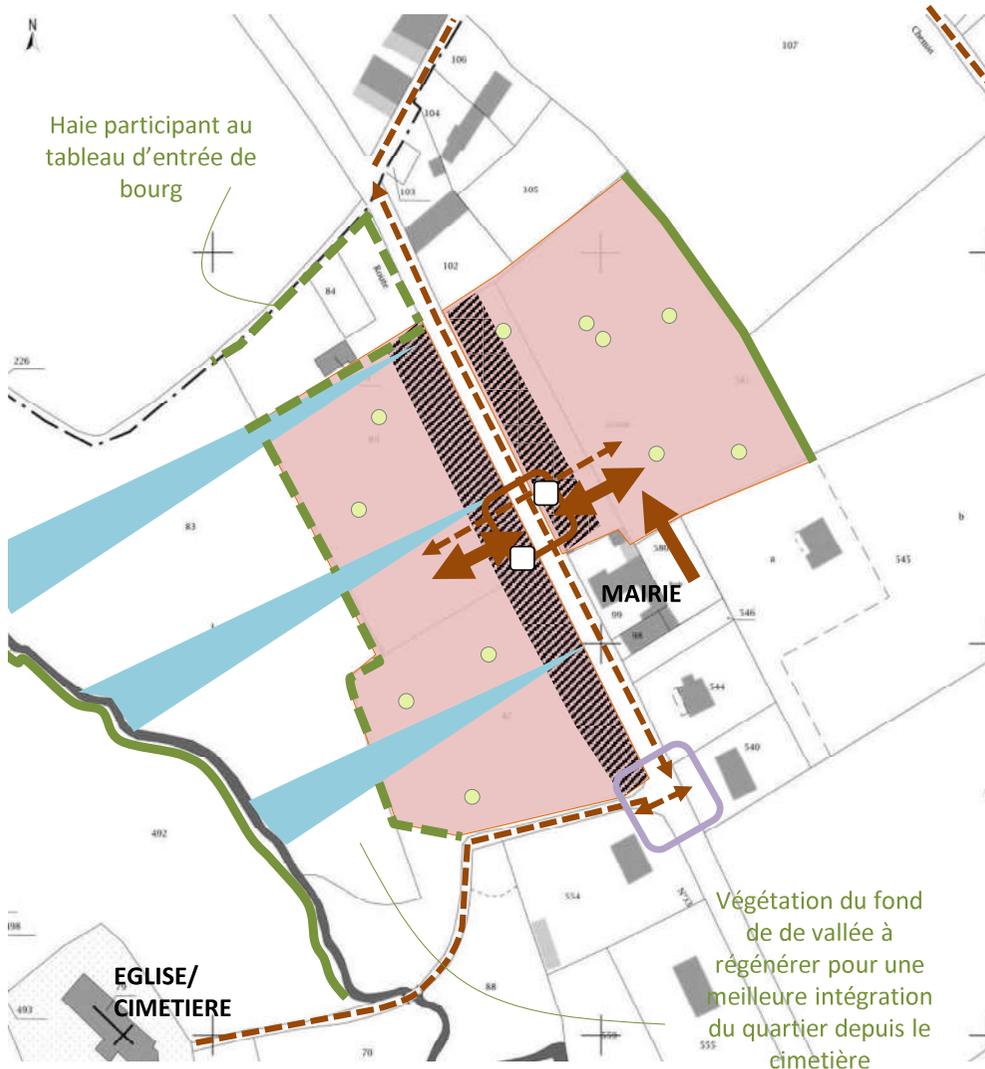
Diagnostic des usages et du paysage



Dans un cadre champêtre, les bâtiments alignés sur voie et les haut murs participent au paysage de la voie d'entrée de bourg...A conforter?



Orientation d'aménagement: Schéma opposable



MIXITÉ DES FONCTIONS

- Densité moyenne** : 10 logements/ha minimum (*emprise à titre indicatif*)
La localisation de deux sites OAP divisés supposent deux projets d'aménagement d'ensemble
Environ 19 logements

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

- Accès-véhicules principal depuis la RD 33 (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
La voie (ou les voies) de desserte interne au quartier aura(ont) une emprise « mesurée »
- Accès-véhicules à sens unique (*sens à déterminer, emprise et emplacement à titre indicatif*)
- Connexion pour modes doux interquartier et vers le chemin de randonnée (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*).
- Connexion douce existante
- Carrefour à sécuriser (*emprise à titre indicatif*)
- 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*)
- Point d'apport volontaire (*emplacement à titre indicatif*)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

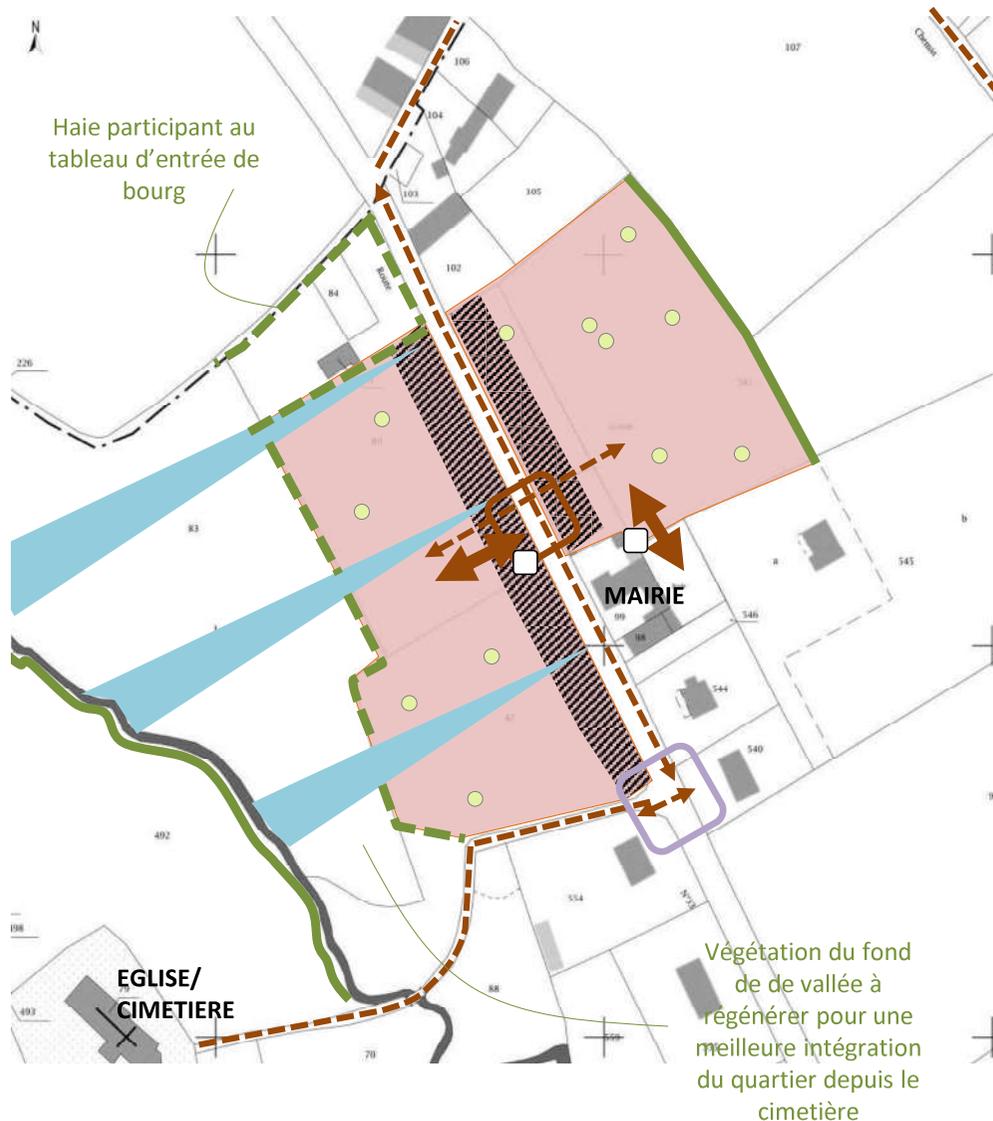
- Haie bocagère ou ripisylve à préserver/ régénérer
- Haie bocagère arborée à créer pour une meilleure transition du quartier avec l'espace agricole
- Arbres de haut-jet/ arbre fruitier à imposer à l'échelle des parcelles constructibles
- Frange où bâtiments et/ou frontages* participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé (*emprise à titre indicatif*)
- Fenêtre sur la vallée à préserver (*emplacement et emprise à titre indicatif*)

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

Echéancier : Les secteurs peuvent être aménagés immédiatement ou en plusieurs tranches successives

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

Orientation d'aménagement: Schéma opposable



MIXITÉ DES FONCTIONS

- Densité moyenne** : 10 logements/ha minimum (*emprise à titre indicatif*)
La localisation de deux sites OAP divisés supposent deux projets d'aménagement d'ensemble
Environ 19 logements

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

- Accès-véhicules principal depuis la RD 33 (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
La voie (ou les voies) de desserte interne au quartier aura(ont) une emprise « mesurée »
- Accès-véhicules à sens unique (*sens à déterminer, emprise et emplacement à titre indicatif*)
- Connexion pour modes doux interquartier et vers le chemin de randonnée (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*).
- Connexion douce existante
- Carrefour à sécuriser (*emprise à titre indicatif*)
- 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*)
- Point d'apport volontaire (*emplacement à titre indicatif*)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

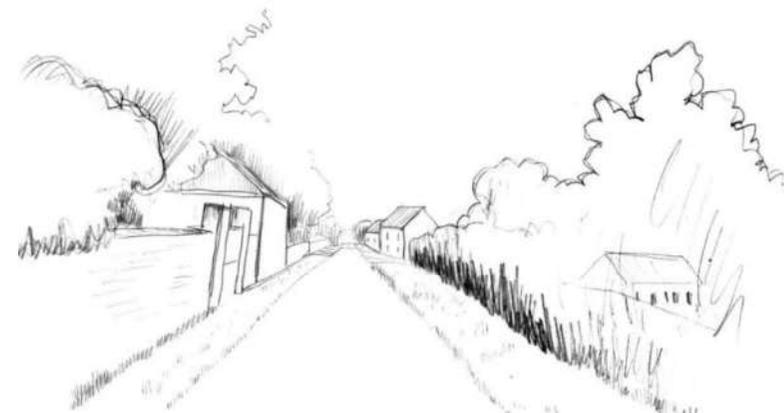
- Haie bocagère ou ripisylve à préserver/ régénérer
- Haie bocagère arborée à créer pour une meilleure transition du quartier avec l'espace agricole
- Arbres de haut-jet/ arbre fruitier à imposer à l'échelle des parcelles constructibles
- Frange où bâtiments et/ou frontages* participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé (*emprise à titre indicatif*)
- Fenêtre sur la vallée (*emplacement et emprise à titre indicatif*)

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

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

Echéancier : Les secteurs peuvent être aménagés immédiatement ou en plusieurs tranches successives

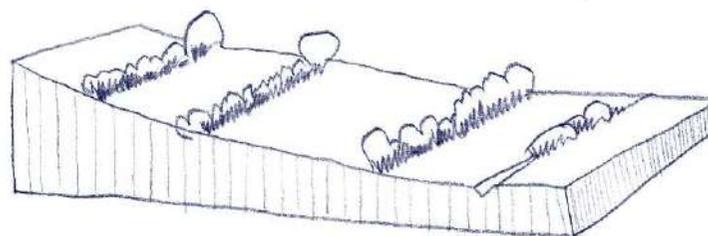
Orientation d'aménagement: Traduction en images (non opposable)



Bâti en relation avec la voie au premier et au dernier plan dans un cadre verdoyant (la haie au premier plan permet de cacher la limite Nord de l'opération)



Végétalisation d'un site en pente pour une meilleure intégration du projet urbain depuis le lointain



RÔLES DE LA HAIE: Plus d'infiltration. Moins de risque d'inondation. Protection des sols contre l'érosion (baisse de la vitesse de l'eau en surface). Coupe-vent. Abri pour la faune.



SECTEUR 1: Anctoville

4 sites d'étude

Site « Anctoville » - OAP n°3

Site « Orbois » - OAP n°4

Site « Sermentot » -OAP n°5

Site « Feuguerolles-sur-Seulles » - OAP n°6



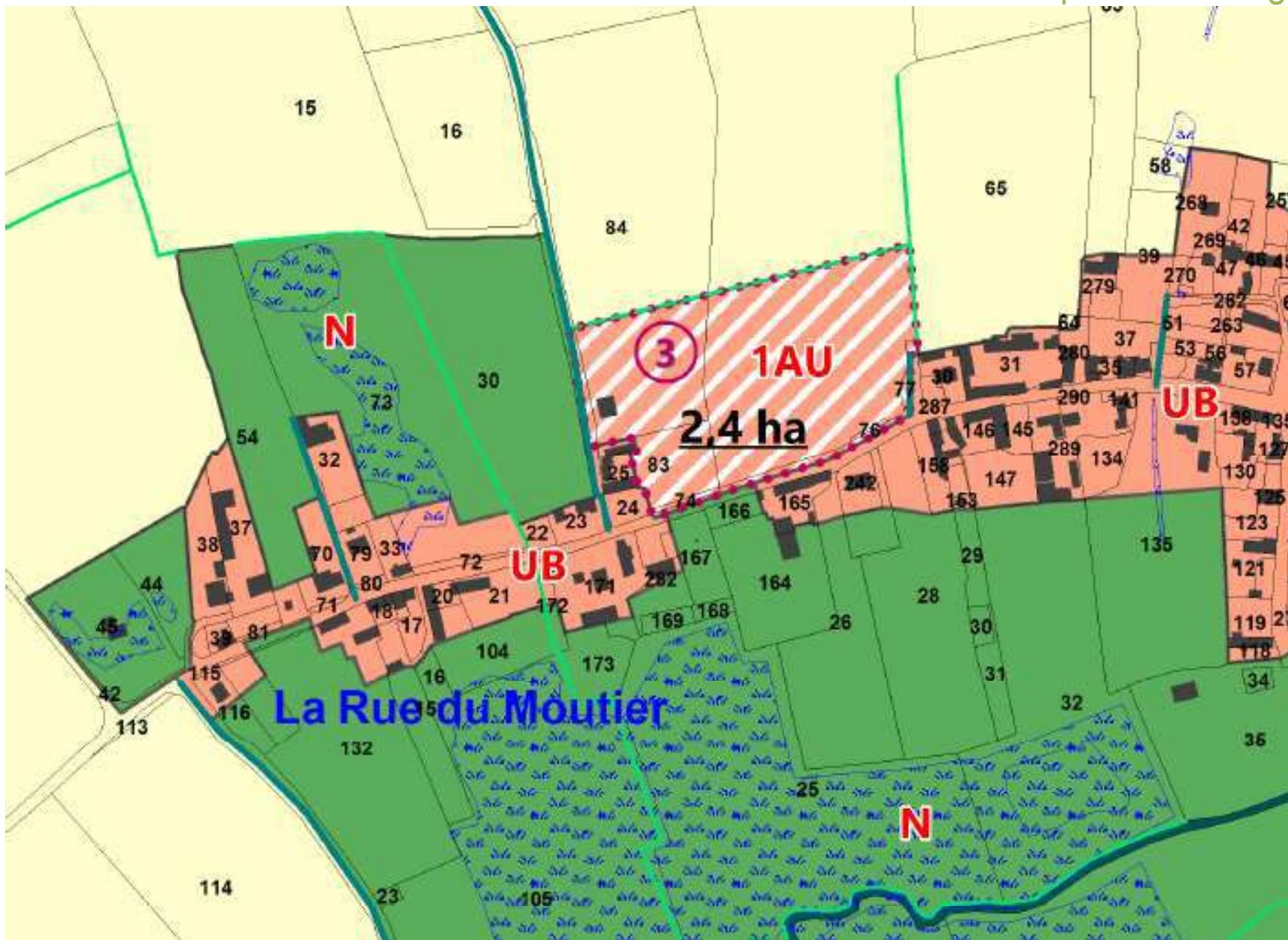
SECTEUR 1: Anctoville

Site « Anctoville »

OAP n°3

Extrait du plan de zonage

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



Diagnostic des usages et du paysage

SUPERFICIE : 2,4 ha

ZONAGE: Zone 1AU

OCCUPATION DU SITE : Culture/ Prairie/ Ancien verger/ Jardin

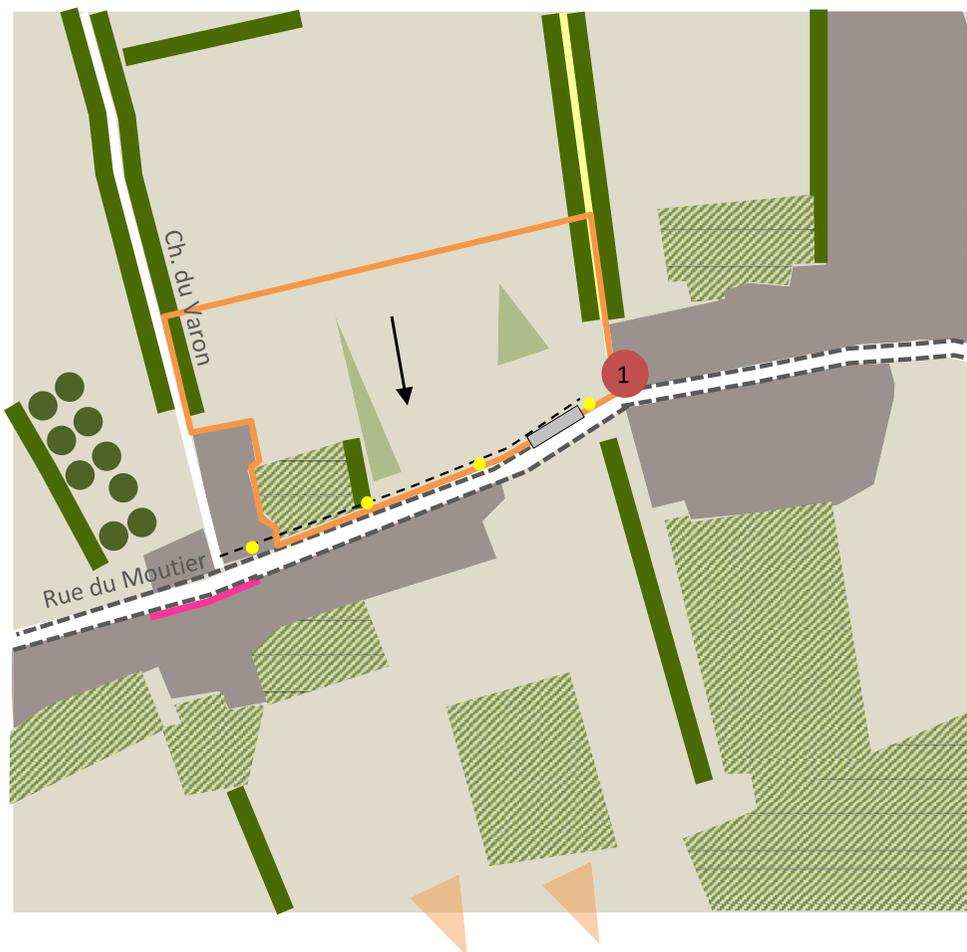
CONSTATS : Entre deux entités urbaines le long d'une voie aménagée de trottoirs.

En contre-haut de la rue du Moutier. Vue sur le site depuis la rue menant au Hameau Launay. Visibilité nulle en sortant du chemin situé à l'Est du site. Promenade sur le chemin du Varou

OBJECTIFS/ENJEUX : Relier les deux entités bâties. Gérer les différences de niveau avec la voie. Préserver l'intégration du site depuis la route menant au Hameau Fossard.

ASSAINISSEMENT: Individuel

DENSITÉ : 10 logts/ ha minimum



Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL:

Tissu urbain/ bâti ancien

Parc ou verger

Terrain agricole

PAYSAGE :

Mur/ muret

Vue sur le grand paysage

Vues potentielles sur le site depuis la route menant au hameau Fossard

Talus

Haie bocagère arborée/ ripisylve

Alignement d'arbres (peupliers)

Arbre d'intérêt

Poteaux/ réseau aérien

Sens principal d'écoulement des eaux (source Géoportail)

DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

Routes et chemins enrobés

Parking

Conflit d'usage

1. Visibilité limitée à gauche en sortant du chemin

Chemin bocager

Trottoir

Diagnostic des usages et du paysage



Depuis le chemin situé à l'Est du site: Parcelle d'étude



Depuis le chemin situé à l'Est du site: Parcelle d'étude: verger attaché à une habitation et clos pour chevaux



Depuis la rue du Moutier: Parcelle d'étude, jardin attaché à une habitation

Diagnostic des usages et du paysage



Chemin du Varou, chemin de randonnée. Visibilité correcte en sortie à gauche comme à droite

Depuis le chemin situé à l'Est du site: Mauvaise visibilité sur la gauche en sortant



Diagnostic des usages et du paysage



Depuis la rue du Hameau Fossard. Source/ Google Map en 2014; NB: la haie qui longe la voie est taillée basse. Importance également de la végétation plus en aval de voie pour l'intégration du site à urbaniser



En 2018, le site d'étude est visible depuis une seule brèche en 2018. La haie qui longe la voie mesure 1,80 environ. Importance également de la végétation plus en aval de voie pour l'intégration du site à urbaniser



Maison R+1 avec accès direct à la rue du Moutier. L'entrée est cadrée par une végétation généreuse
Extrait Google Map



Maison R+1 avec accès direct à la rue du Moutier. L'entrée est cadrée par des murets de soutènement
Extrait Google Map

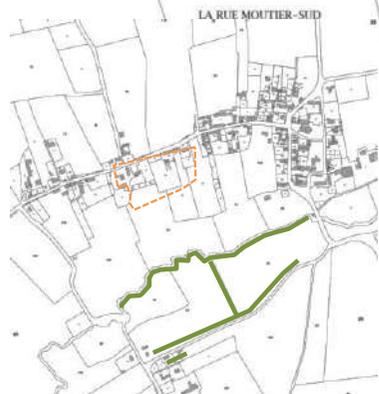


Mur, muret et végétation débordante le long de la rue du Moutier
Extrait Google Map

Orientation d'aménagement: Schéma opposable



NB: Haie à protéger/ conforter sur le versant opposé au site.



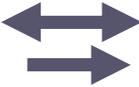
OAP Thématiques à prioriser : A1, B1, B2, C1, D1, D3 et E

Echéancier : Le secteur peut être aménagé immédiatement

MIXITÉ DES FONCTIONS

 **Densité moyenne :** 10 logements / ha minimum
Environ 24 logements

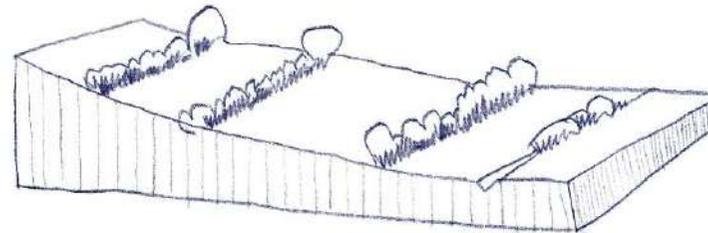
DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

-  Accès-véhicules à double sens depuis la rue du Moutier (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Accès-véhicules à double sens et sens unique depuis les chemins du Varou et du Catel (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Connexion pour modes doux à créer (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*)
-  Carrefour à sécuriser (*emprise à titre indicatif*)
-  Accès agricole au champ situé en limite de parcelle (*emplacement à titre indicatif*)
-  Connexion à prévoir pour éventuelle urbanisation future du reste de la parcelle à plus long terme (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*)
-  Point d'apport volontaire (*emplacement à titre indicatif*)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

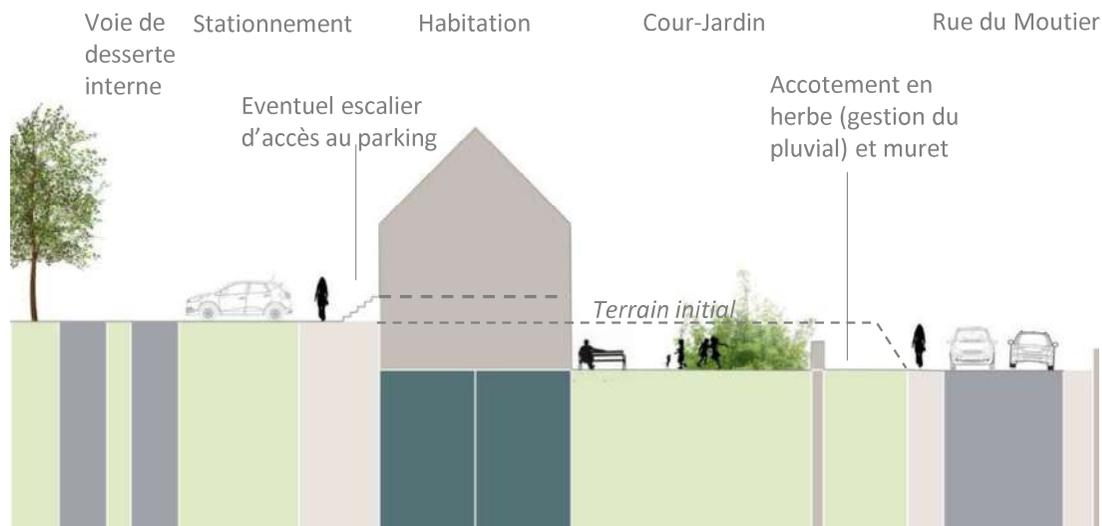
-  Haie bocagère à préserver/ conforter ou reporter
-  Haie bocagère sur talus à créer pour une meilleure transition avec l'espace agricole et pour l'intégration du quartier depuis la route du hameau Fossard
-  Frange où bâtiments et frontages* participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé (*emprise à titre indicatif*)
-  Arbres de haut-jet/ - arbres fruitiers à imposer à l'échelle des parcelles constructibles

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



RÔLES DE LA HAIE: Plus d'infiltration. Moins de risque d'inondation. Protection des sols contre l'érosion (baisse de la vitesse de l'eau en surface). Coupe-vent. Abri pour la faune.

Végétalisation d'un site en pente pour une meilleure intégration du projet urbain depuis le lointain



Coupe de principe d'aménagement en abord de la rue du Moutier: une cour jardin exposé au Sud et isolé de la voie par un muret. Le stationnement organisé au Nord accessible par l'étage de l'habitation R+1.

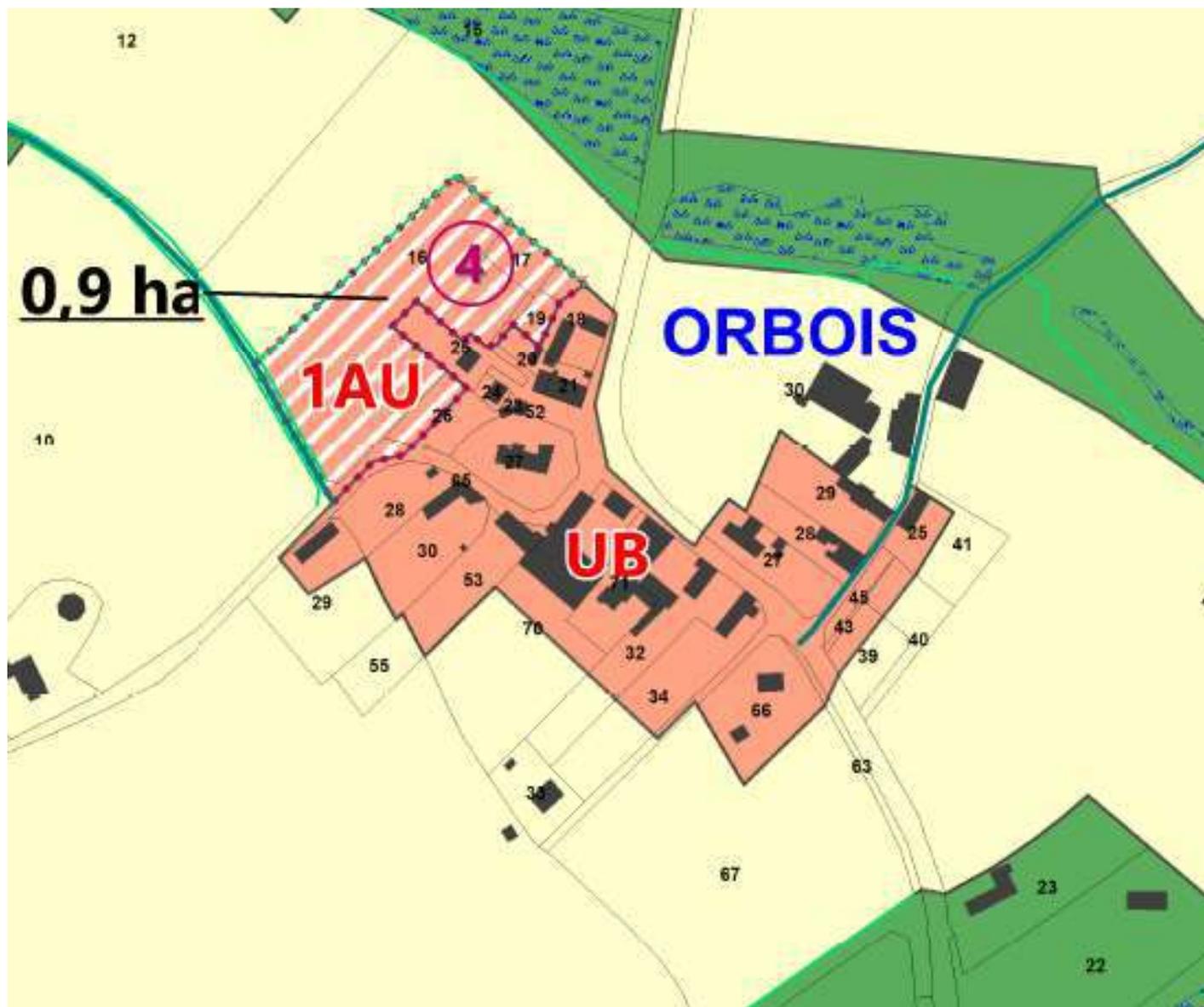


SECTEUR 1: Anctoville

Site « Orbois »
OAP n°4

Extrait du plan de zonage

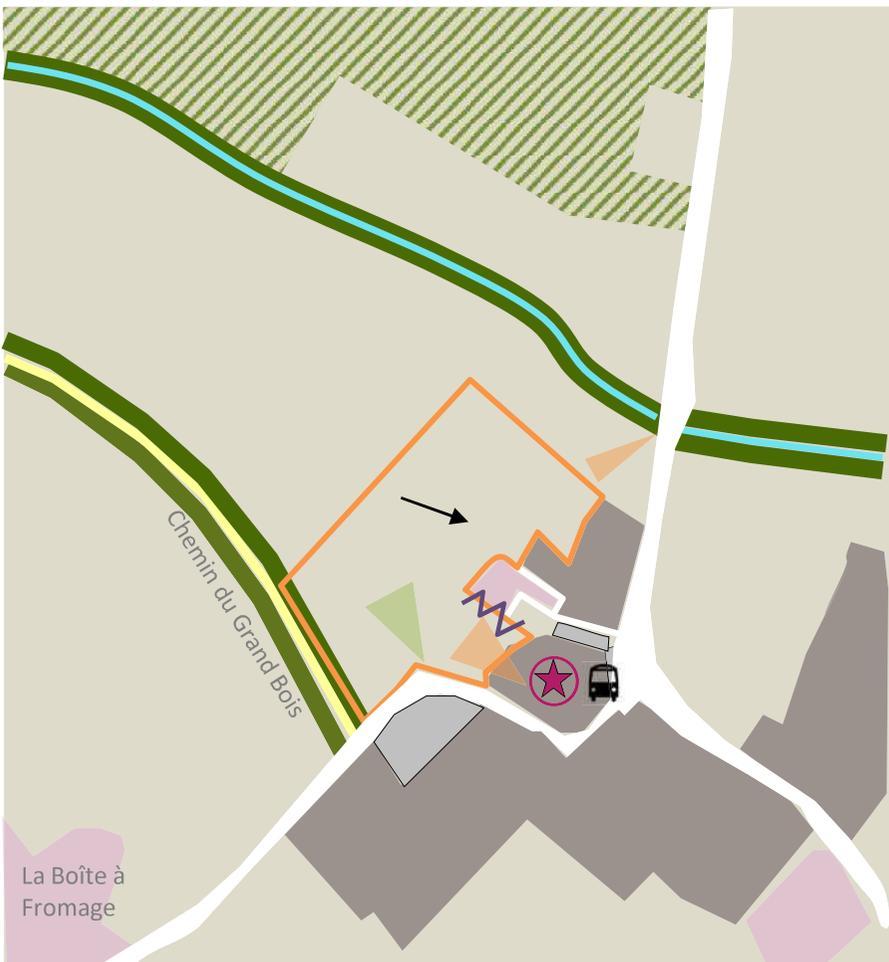
-  Secteur Ub
-  Zone 1AU
-  Zone N
-  Zone A
-  Chemin à protéger
-  Haie à protéger
-  Zone humide



Diagnostic des usages et du paysage



SUPERFICIE : 0,9 ha
ZONAGE : Zone 1AU
OCCUPATION DU SITE : Culture
CONSTATS: A l'arrière du petit bourg organisé en carrefour. Covoisibilité avec le cimetière. Proche de l'orée du Grand Bois et du chemin qui y mène.
 Propriété communale
OBJECTIFS/ENJEUX : Conforter le bourg ancien et y connecter le nouveau quartier. Gérer la limite avec le cimetière.
ASSAINISSEMENT : Individuel
DENSITÉ : 10 logts/ ha



 Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL:

 Tissu urbain/ bâti récent

 Tissu urbain/ bâti ancien

 Bois

 Terrain agricole

PAYSAGE :

 Patrimoine bâti (église et cimetière...)

 Haie bocagère arborée/ ripisylve

 Vue sur le site

 Vue sur la ripisylve et l'orée du bois

 Affluent du Candon

 Sens principal d'écoulement des eaux (source Géoportail)

 Limite disgracieuse

DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

 Routes et chemins enrobés

 Arrêt de bus

 Parking

Diagnostic des usages et du paysage



Vue sur le site depuis la RD33



Co-visibilité entre le site et le cimetière

Diagnostic des usages et du paysage



Accès au site (inférieur à 2m) depuis le Nord du petit bourg



Chemin du Grand Bois, longeant le site



Bonne visibilité depuis l'accès au site, dans un contexte de virage où les véhicules sont au ralenti

Diagnostic des usages et du paysage



Un bâti ancien fabriquant des espaces publics étriqués. De R+combles à R+ 1+c ombles. Présence du mur du cimetière accompagnant la voie d'accès au site

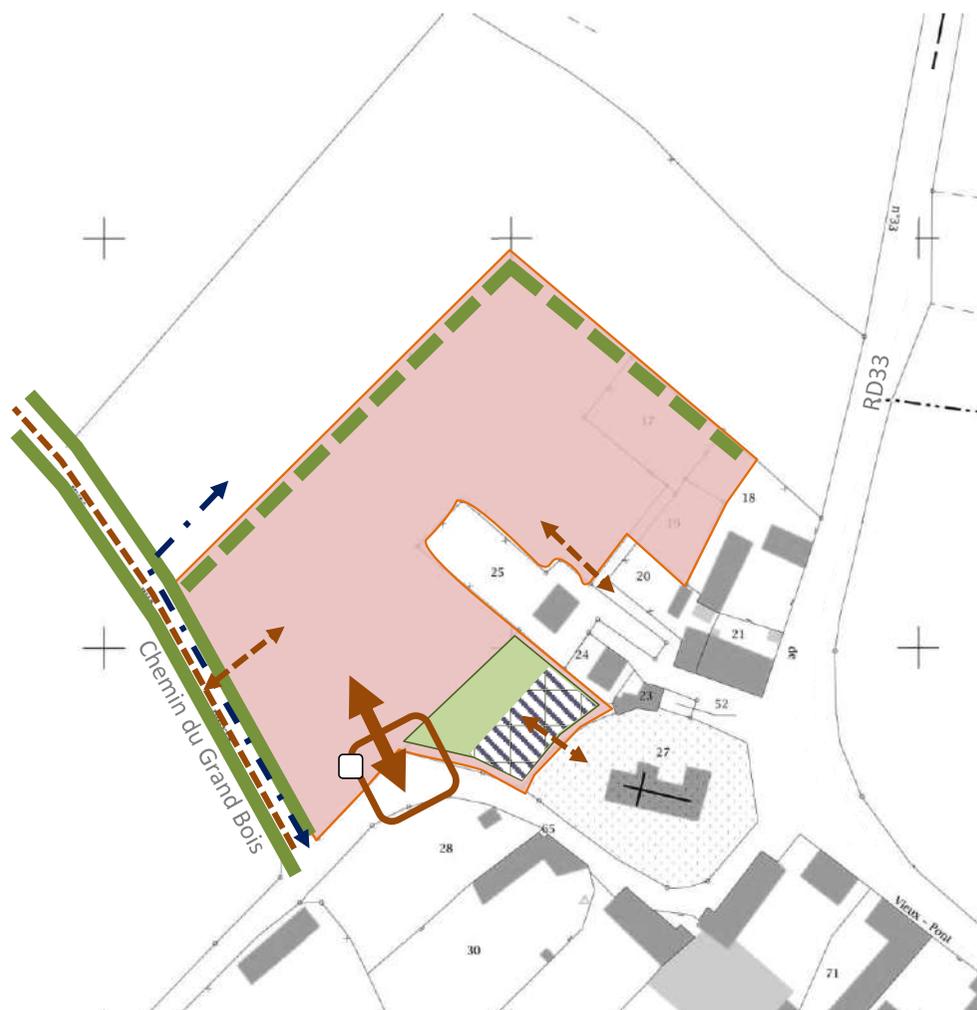


Pavillon monté sur sous-sol



Annexe proche du bâti principal

Orientation d'aménagement: Schéma opposable



MIXITÉ DES FONCTIONS

-  **Densité moyenne** : 10 logements/ha minimum
Environ 9 logements

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

-  Accès-véhicules à double sens depuis la voie communale (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Connexion pour modes doux à créer (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*)
-  Connexion douce existante à sécuriser
-  Carrefour à sécuriser (*emprise à titre indicatif*)
-  Accès agricole au champ situé en limite de parcelle (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*)
-  Point d'apport volontaire (emplacement à titre indicatif)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Espace de rencontre qualitatif, transition entre le quartier et le petit cœur de bourg avec des limites qualitatives (*emprise à titre indicatif*). La limite avec le cimetière devra être traitée de manière qualitative.
-  Extension du cimetière de type paysager à prévoir sur propriété communale
-  Haie bocagère à préserver/ conforter ou reporter
-  Haie bocagère arborée à créer pour la gestion du pluvial, pour une meilleure transition avec l'espace agricole et pour l'intégration du quartier depuis la RD33

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

Echéancier : Le secteur peut être aménagé immédiatement



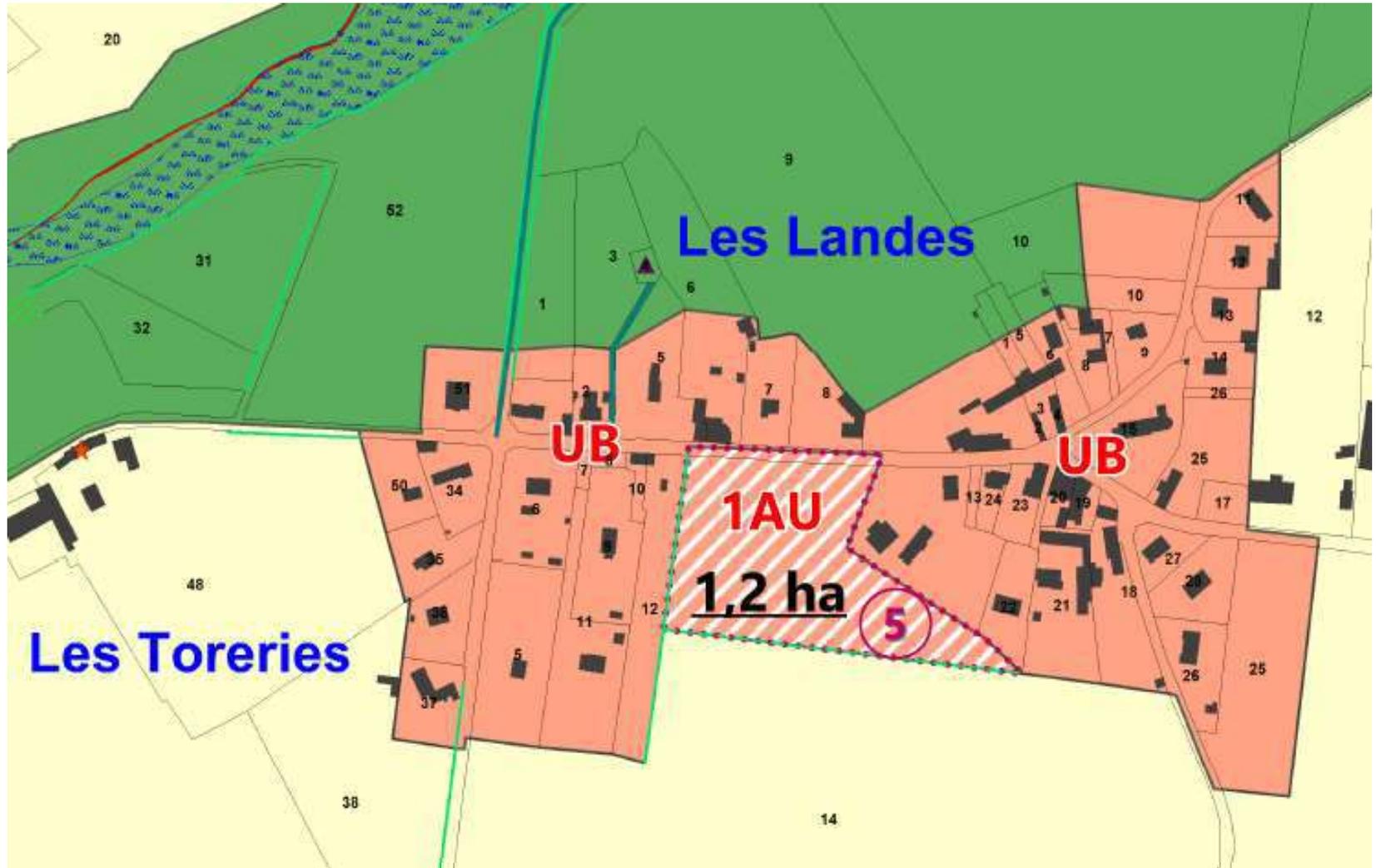
SECTEUR 1: Anctoville

Site 3 « Sermentot »

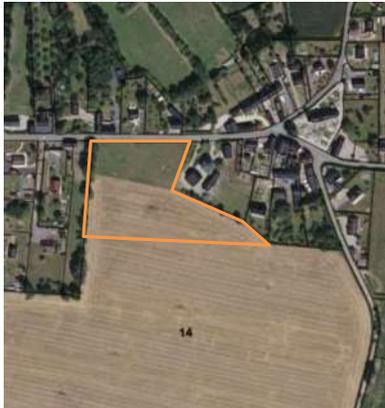
OAP n°5

Extrait du plan de zonage

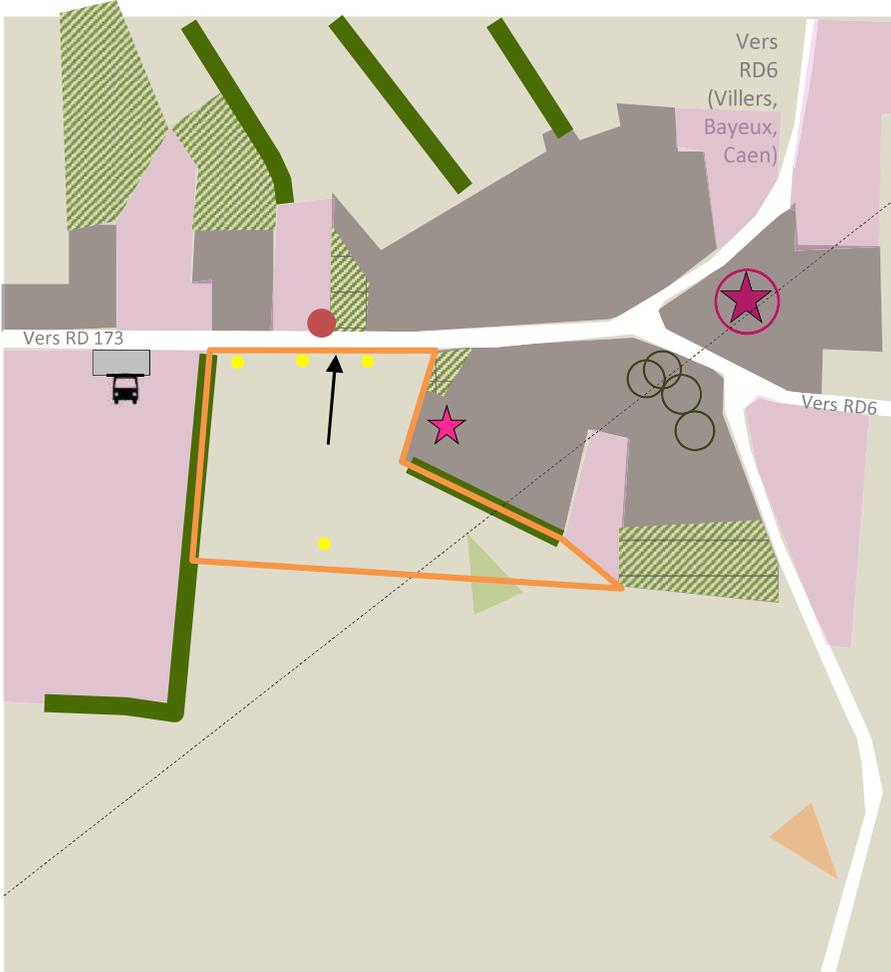
-  Secteur UB
-  Zone 1AU
-  Zone N
-  Zone A
-  Chemin à protéger
-  Bâti à protéger
-  Changement de destination



Diagnostic des usages et du paysage



SUPERFICIE : 1,2 ha
ZONAGE : Zone 1AU
OCCUPATION DU SITE : Prairie et culture
CONSTATS : En dent creuse, le long de la traversée du bourg.
 Le trottoir situé au Nord de la voie n'est pas aux normes PMR.
 Limite Sud en sommet de crête.
 Des parcs et vergers généreux alentours.
OBJECTIFS/ENJEUX : Conforter le bourg ancien. Relier l'arrêt de bus. Gérer la limite Sud en termes de covisibilité.
ASSAINISSEMENT : individuel
DENSITÉ : 10 logts/ ha



Périimètre d'étude

OCCUPATION DU SOL :

- Tissu urbain/ bâti récent
- Tissu urbain/ bâti ancien
- Parc ou verger
- Terrain agricole

PAYSAGE :

- Patrimoine bâti (église et cimetière...)
- Haie bocagère arborée
- Vue sur le site
- Vue sur le grand paysage
- Ligne de crête (source Géoportail)
- Sens principal d'écoulement des eaux
- Patrimoine bâti (grange)
- Arbre d'intérêt
- Poteaux/ réseau aérien

DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT :

- Routes et chemins enrobés
- Conflit d'usage: Trottoir non aux normes sur la totalité de la traversée
- Parking d'appoint (5/6places)
- Arrêt de bus

Diagnostic des usages et du paysage



Le site longe la rue du bourg

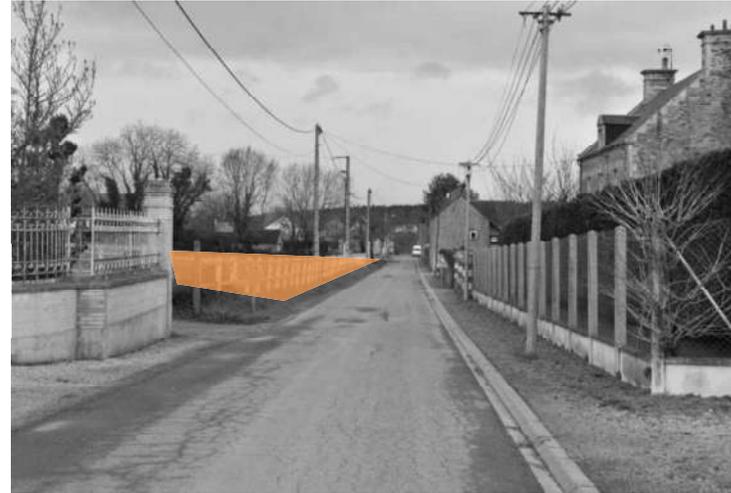


Depuis la route située plus au Sud du site:
des limites « fragiles »



La haie bocagère arborée longeant l'Ouest du site

Diagnostic des usages et du paysage

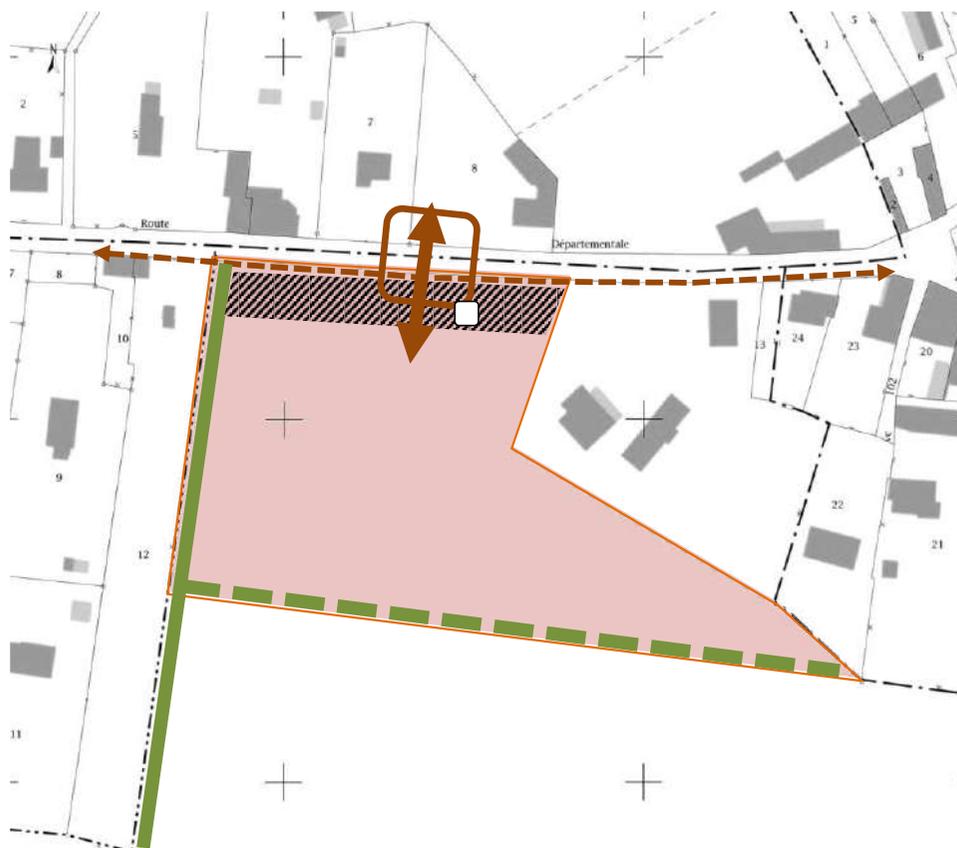


Le site se situe sur une longue dent creuse jouxtant la traversée de bourg

Sur la traversée du bourg, le bâti ancien s'inscrit en relation avec la rue: en façade sur rue, plus rarement en pignon sur rue ou avec un élément qui fait accroche de la cour à la rue (mur, muret, portail...). Hauteur: R à R+1.



Orientation d'aménagement: Schéma opposable



MIXITÉ DES FONCTIONS



Densité moyenne : 10 logements/ha minimum

Environ 12 logements

NB: un espace de rencontre sera aménagé au sein du quartier (*emplacement à déterminer*)

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ



Accès-véhicules à double sens ou 2 accès à sens unique depuis la RD 173a
(*emprise et emplacement à titre indicatif*)



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



Carrefour à sécuriser en lien avec l'accès ou les accès (*emprise à titre indicatif*)



Point d'apport volontaire (*emplacement à titre indicatif*)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE



Haie bocagère à préserver/ conforter ou reporter



Haie bocagère arborée à créer pour la gestion du pluvial et pour une meilleure intégration paysagère du quartier depuis la route située plus au Sud



Frange où bâtiments et frontages* participant au décorum (ambiance) et à la qualité de l'espace public existant ou créé : Alignement du bâti à imposer
(*emprise à titre indicatif*)

Cette frange pourra accueillir une petite placette

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

Echéancier : Le secteur peut être aménagé immédiatement

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

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



L'espace bâti en étroite relation avec la voie. Ici avec un front sur rue.



L'espace bâti en étroite relation avec la voie. Ici avec une place accrochée à la rue.
Image de référence. *Réalisation Planis*



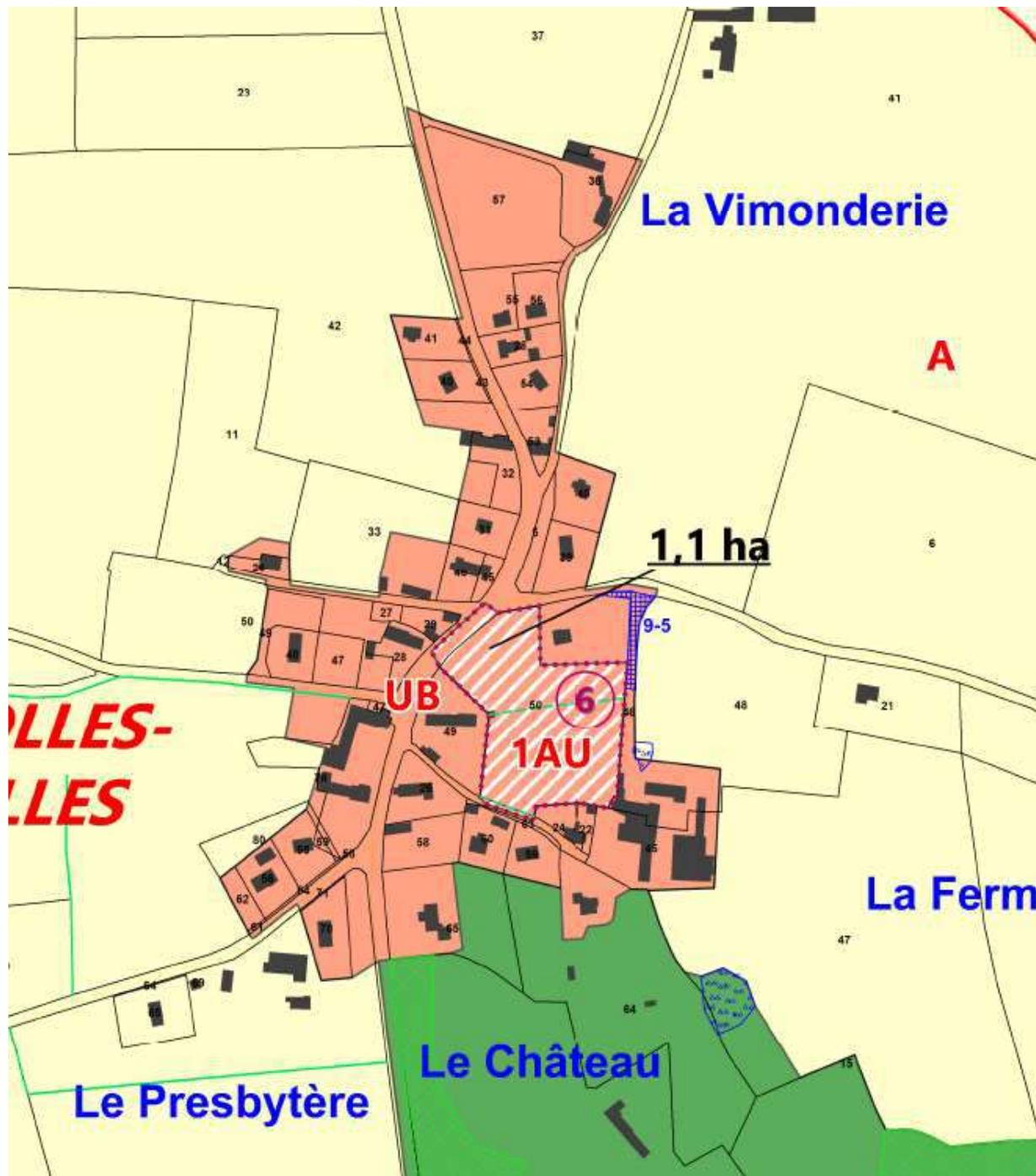
SECTEUR 1: Anctoville

Site 4 « Feuguerolles-sur-Seulles »

OAP n°6

Extrait du plan de zonage

-  Secteur UB
-  Zone 1AU
-  Zone N
-  Zone A
-  Bâti à protéger
-  Zone humide



Diagnostic des usages et du paysage



SUPERFICIE: 1,1 ha
ZONAGE: Zone 1AU
OCCUPATION DU SITE: Prairie à moutons
CONSTATS: Au cœur de l'unité urbaine. Non visible depuis la traversée du bourg. Desserte relativement complexe. Pas de place pour le piéton sur la traversée de bourg.
 Site vu depuis le cimetière.
OBJECTIFS/ ENJEUX: Assurer la sécurité des accès. Assurer la connexion piétonne avec le reste du bourg. Intégrer le quartier depuis le cimetière
ASSAINISSEMENT: individuel
DENSITÉ : 10 logts/ ha



○ Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL:

Tissu urbain/ bâti récent	Tissu urbain/ bâti ancien
Tissu urbain/ bâti de la Reconstruction	Terrain agricole

PAYSAGE :

Patrimoine bâti (église et cimetière...)	Haie bocagère arborée
Arbre d'intérêt	Haie bocagère basse taillée
Alignement d'arbres	Fossé
Vue sur le site	Vue sur le grand paysage
Dépression	Talus
Sens d'écoulement des eaux	

DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

Routes et chemins enrobés	Chemin bocager
Conflit d'usage 1. Carrefour mal identifié 2. Stationnement sur unique trottoir 3. Visibilité limitée à gauche, en sortant du chemin de Gastbled	Vitesse et fréquence de passage des VL

Diagnostic des usages et du paysage



Depuis le cimetière, vue sur le site



Depuis la RD 33, bordée par le site avec le grand paysage au loin



Le site d'étude depuis le chemin de la ferme de Gastbled



Le site d'étude depuis le chemin de l'église

Des arbres présents aux abords du site et qui ajoutent au cadre de vie.

De haut en bas:
En entrée du chemin de la ferme de Gastbled.
Le long de la RD33 et en ceinture de la ferme de Gastbled



Diagnostic des usages et du paysage



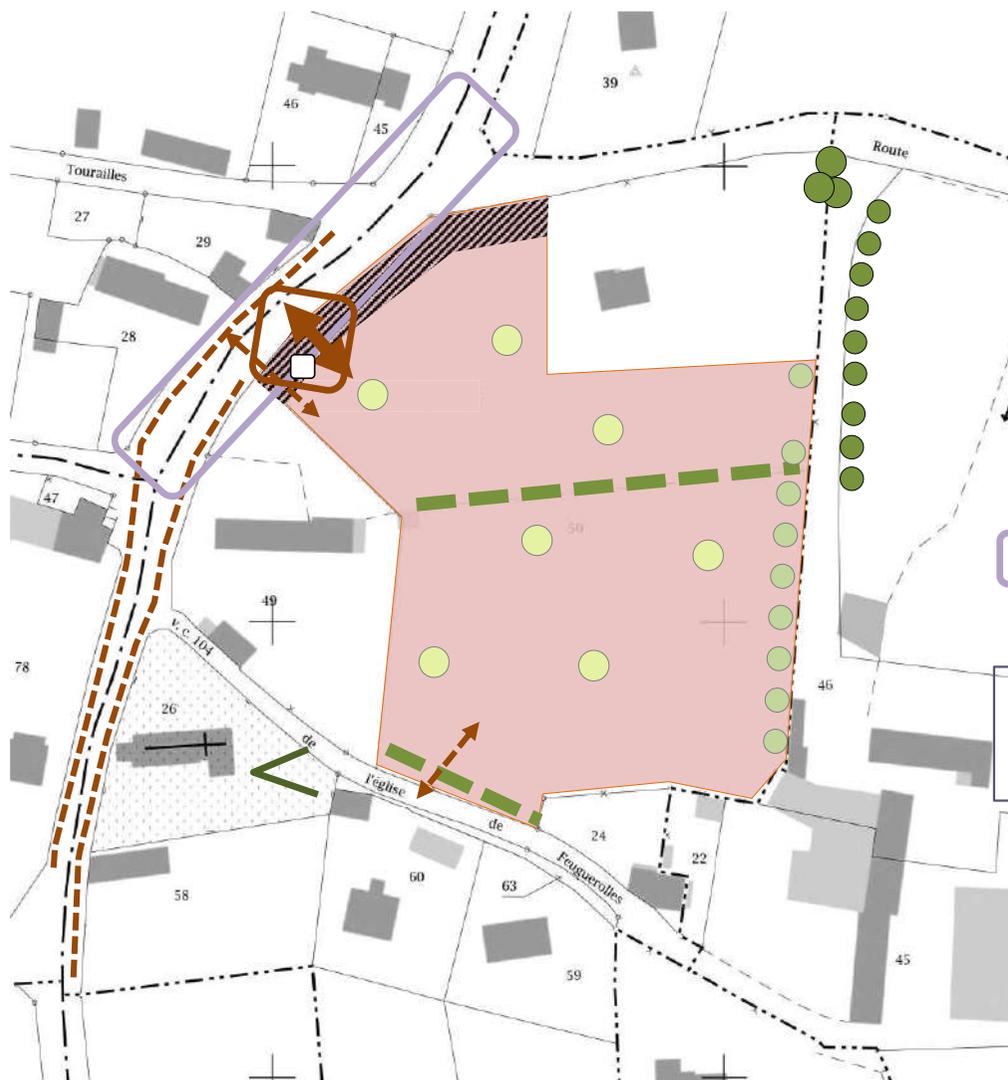
A gauche, le chemin de l'église (VC n°104), avec 3m d'emprise seulement par endroit.
A droite, le chemin privé de la ferme de Gatebled, avec 5,50m d'emprise circulaire en entrée (au niveau du mur du pavillon).
NB: présence d'un fossé.

En sortant du chemin de Gatebled:
manque de visibilité à gauche.



En sortant du chemin de l'église (VC n°104)
Visibilité limitée à gauche et à droite mais acceptable en milieu urbain.

Orientation d'aménagement: Schéma opposable



MIXITÉ DES FONCTIONS

 **Densité moyenne** : 10 logements/ha minimum
Environ 11 logements

NB: un espace de rencontre sera aménagé au sein du quartier (*emplacement à déterminer*)

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

 Accès-véhicules à double sens depuis la RD 33 (*emprise et emplacement à titre indicatif*). La voie (ou les voies) de desserte aura une emprise « mesurée »

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

 Connexion douce existante à sécuriser

 Carrefour à sécuriser avec dégagement de visibilité (*emprise à titre indicatif*)

 Aménagement qualitatif à des fins d'amélioration du caractère urbain (sécurité et paysage, gestion des circulations piétonnes et du stationnement) (*emprise à titre indicatif*)
 Ce scénario n°1 sera à privilégier, il permettrait la requalification de la traversée du centre-bourg de la commune.

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.

 Point d'apport volontaire (*emplacement à titre indicatif*)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

 Frange où bâtiments et/ou frontages* participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé (*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 (*emplacement de la haie intérieure au quartier à titre indicatif*)

 Alignement d'arbres accompagnant le chemin de la ferme de Gastbled

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

 Tableau à travailler: plantation de haies bocagères et d'au moins un arbre de hauteur (arbre fruitier...) sur chacune des parcelles en acquisition.

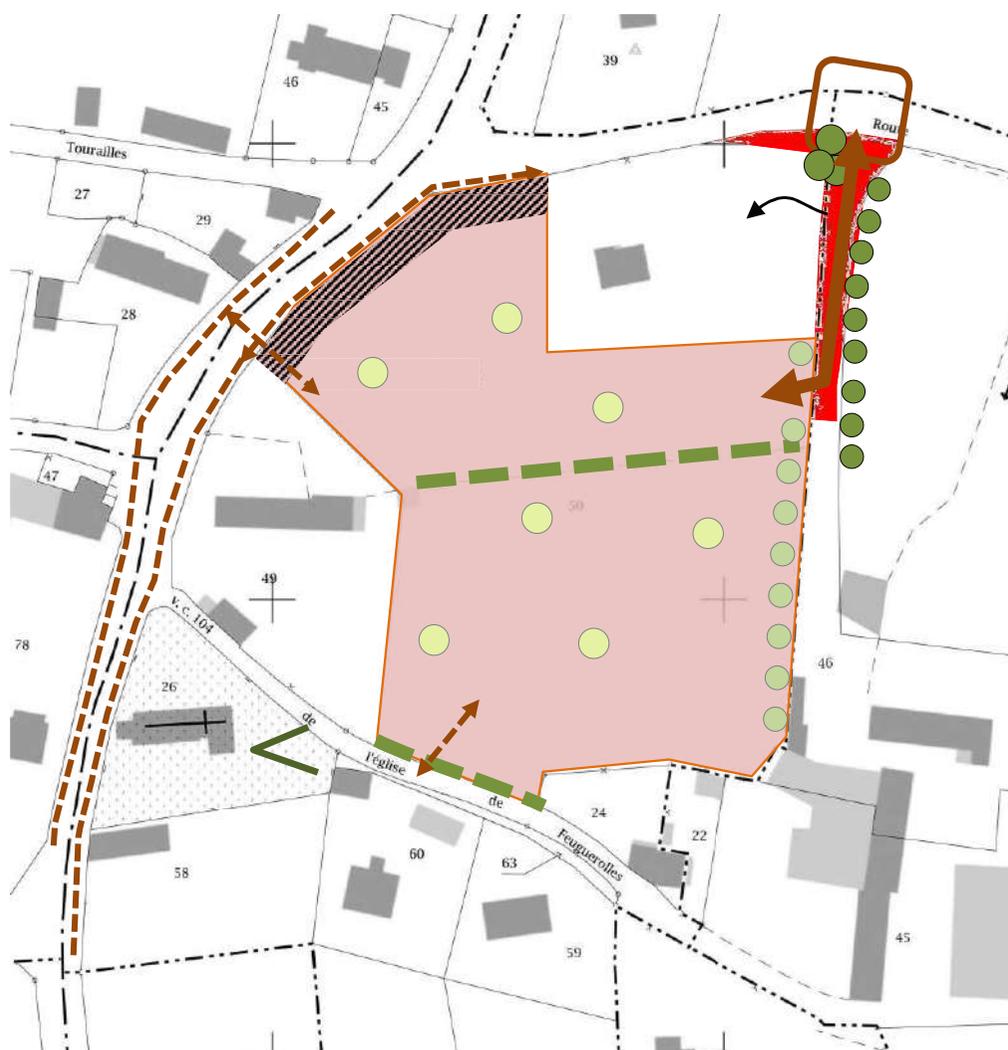
 Arbres de haut-jet/ arbre fruitier

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

Echéancier : Le secteur peut être aménagé immédiatement ou en plusieurs tranches successives sous réserve que les aménagements routiers soient réalisés

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

Orientation d'aménagement: Schéma opposable



MIXITÉ DES FONCTIONS

 **Densité moyenne** : 10 logements/ha minimum
Environ 11 logements

NB: un espace de rencontre sera aménagé au sein du quartier (*emplacement à déterminer*)

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

 Accès-véhicules à double sens depuis la RD 92 (*emprise et emplacement à titre indicatif*). La voie (ou les voies) de desserte interne au site aura une emprise « mesurée »

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

 Connexion douce existante à sécuriser

 Carrefour à sécuriser (*emprise à titre indicatif*) :: **une concertation préalable au dépôt des permis d'aménager est obligatoire avec les services du Département**

 Emplacement réservé à créer pour faciliter l'accès à la nouvelle opération tout en prévoyant un accès à la parcelle construite à l'ouest du chemin (*emprise à titre indicatif*)

Ce scénario n°2 serait retenu au cas où la requalification complète de la RD 33 en partenariat avec le CD n'était pas envisagé.

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

 Frange où bâtiments et/ou frontages* participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé (*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 (*emplacement de la haie intérieure au quartier à titre indicatif*)

 Alignement d'arbres accompagnant le chemin de la ferme de Gastbled

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

 Tableau à travailler: plantation de haies bocagères et d'au moins un arbre de haute-tige (arbre fruitier...) sur chacune des parcelles en acquisition.

 Arbres de haut-jet/ arbre fruitier

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

Echéancier : Le secteur peut être aménagé immédiatement ou en plusieurs tranches successives sous réserve que les aménagements routiers soient réalisés

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

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



Le long de la RD33, un muret de soutènement (dont la pierre et l'agencement emprunteraient au paysage urbain du bourg) donnerait un caractère plus urbain à la traversée du bourg en longeant le site.



Depuis le cimetière, un quartier généreusement arboré. Image de référence.



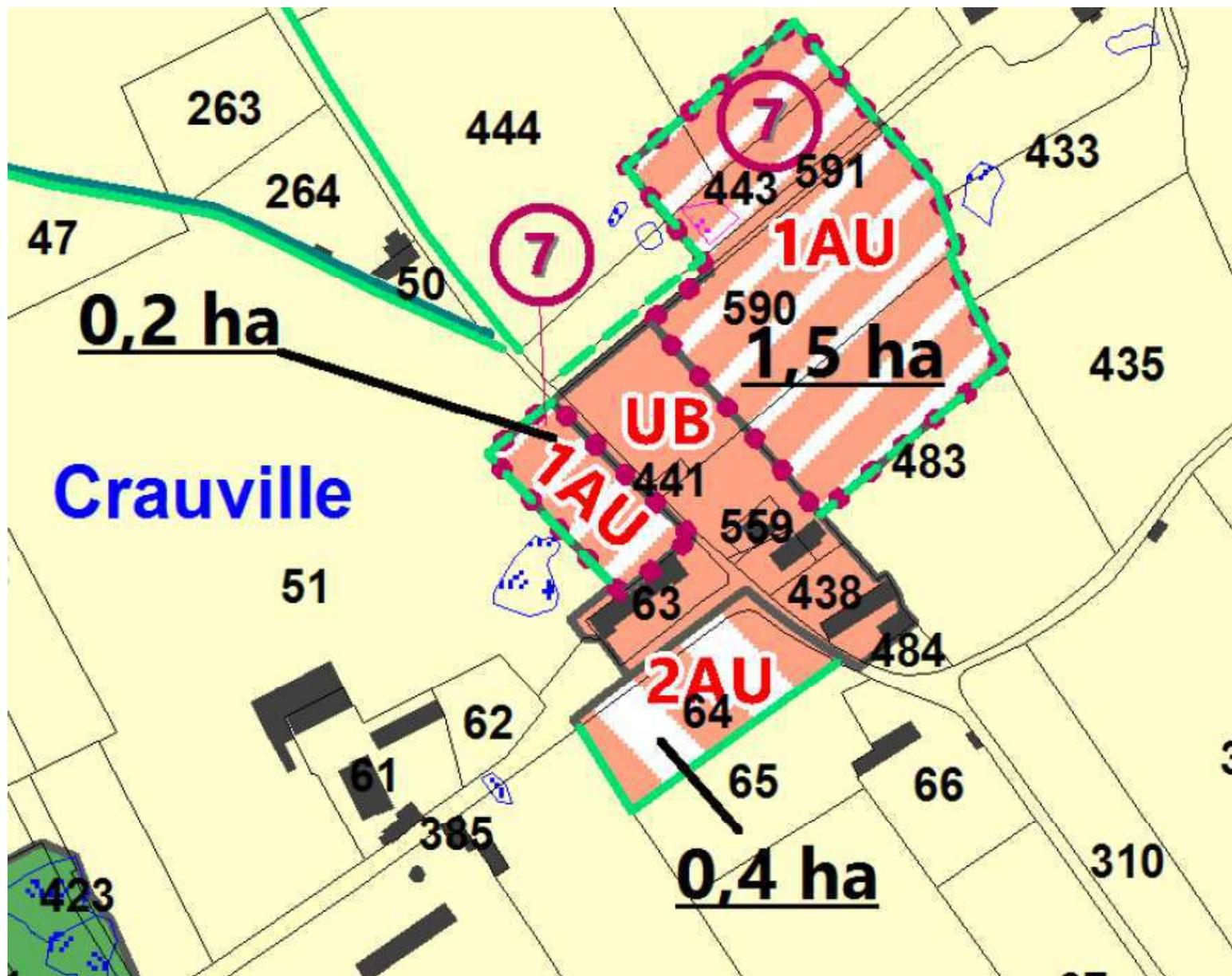
Une variante, le long de la RD33: un muret de soutènement, une liaison piétonne et une urbanisation aux implantations et matériaux maîtrisés en bord de voie.



SECTEUR 1 : Torteval-Quesnay

OAP n°7

-  Secteur UB
-  Zone 1AU
-  Zone 2AU
-  Zone N
-  Zone A
-  Chemin à protéger
-  Haie à protéger
-  Zone humide
-  Zone humide avérée



Mesures d'évitement / de réduction / de compensation

Le site 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 identifié uniquement une zone humide de 0,04 ha sur le site de 1AU de 1,5 ha. Cette zone humide a été placée en espaces verts au sein de l'OAP

Cette étude est à considérer comme mesure d'évitement

Diagnostic des usages et du paysage



SUPERFICIE : 1,7 ha
ZONAGE : Zone 1AU
OCCUPATION DU SITE : Prairie de fauche et à moutons
CONSTATS : Aux abords immédiats du petit noyau que forme la mairie, le boudrome et la salle des fêtes. Présence de magnifiques aubépines et poiriers. Présence de mares en limites Sud du site
OBJECTIFS/ ENJEUX : Recréer un vrai cœur de village
ASSAINISSEMENT : individuel
DENSITÉ : 10 logts/ ha



 Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL:

- | | |
|---|---|
|  Tissu urbain/ bâti récent |  Tissu urbain/ bâti ancien |
|  Terrain agricole |  Parking |
|  Mairie | |

PAYSAGE :

- | | |
|---|---|
|  Mare |  Haie bocagère arborée |
|  Arbre d'intérêt |  Haie bocagère basse taillée |
|  Alignement d'arbres |  Limite disgracieuse |
|  Talus |  Vue sur le grand paysage |
| |  Sens d'écoulement des eaux |

DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

- | | |
|---|---|
|  Routes et chemins enrobés |  Chemin bocager |
|  Aire de jeux |  Vitesse des véhicules |

Diagnostic des usages et du paysage



L'accès à la parcelle se fait par la RD67 et le parking aménagé face à la mairie.



La parcelle d'étude est un vaste pré. Des aubépines et de poiriers habillent la parcelle et participent au charme du paysage. Une haie basse sépare la parcelles 483 de sa voisine la 590.

Diagnostic des usages et du paysage



Ce secteur à cheval sur trois parcelles est utilisé comme pâture pour des vaches.



Dans le prolongement du secteur d'étude, une petite mare abrite des grenouilles. Un peu plus haut, deux grands chênes marquent la limite du secteur d'étude. Ces éléments participent à créer un cadre naturel et paysager unique.



Un chemin de terre bordé de haies basses sépare cet espace de la parcelle précédente et mène à une ferme.

Diagnostic des usages et du paysage



Cette petite parcelle est actuellement utilisée comme pré pour des moutons. Le fond de la parcelle donne sur un espace paysager qualitatif, arboré et agrémenté d'une petite mare.



La parcelle est accolée aux bâtiments de la mairie.



La parcelle est située de l'autre côté de la RD67 et séparée d'elle par une haie dense.



Un chemin de terre privé et bordé d'arbres longe la parcelle par le Nord.

Orientation d'aménagement: Schéma opposable

MIXITÉ DES FONCTIONS

-  **Densité brute moyenne** : 10 logements/ha minimum. *La localisation de deux sites OAP divisés supposent deux projets d'aménagement d'ensemble Environ 20 logements*
-  **Ilot d'habitat dense** (de type maisons de village), 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 67 (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
La voie de desserte interne au quartier aura une emprise « mesurée »
-  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 (*emprise à titre indicatif*) : Des aménagements (voirie, mobilier urbain, dégagement de visibilité) seront à prévoir pour renforcer la sécurisation de la traversée de bourg et son caractère urbain

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 piéton à aménager (*tracé et emprise à titre indicatif*)
-  Accès agricole au champ à aménager (*tracé et emprise à titre indicatif*)
-  Accès à anticiper pour éventuelle urbanisation future
-  Parking existant pouvant être mutualisé pour les habitants et les visiteurs du quartier
-  Point d'apport volontaire (emplacement à titre indicatif)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

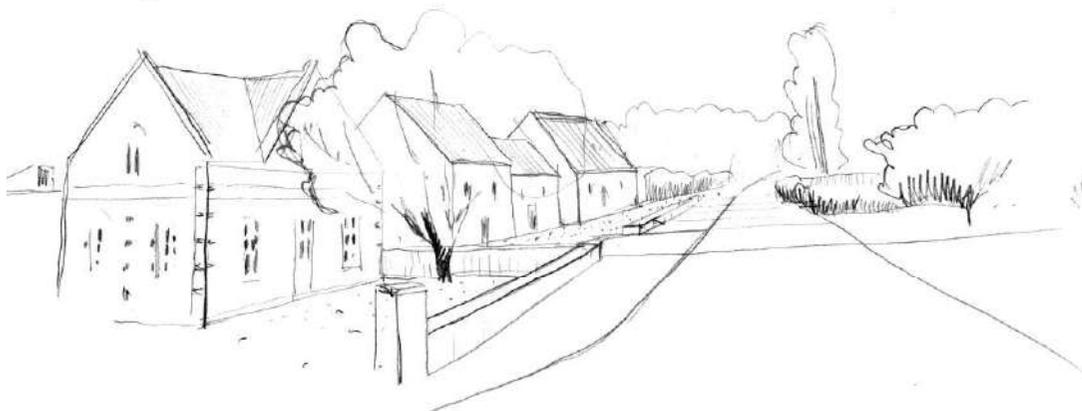
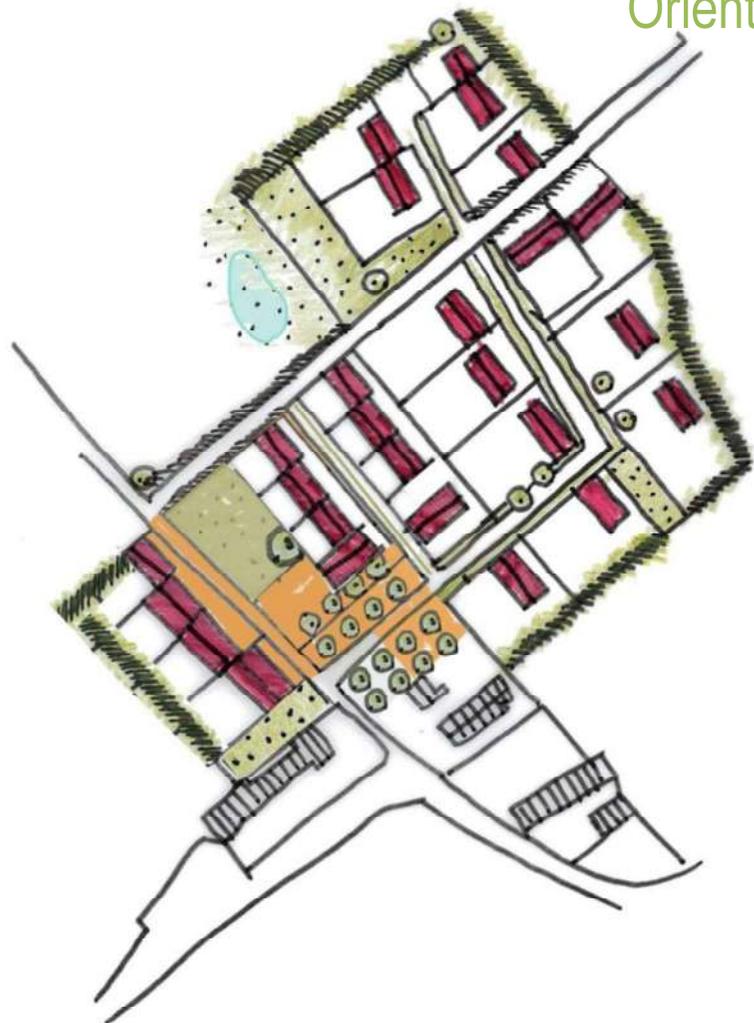
-  Haie bocagère à préserver
-  Haie bocagère à créer pour une meilleure transition avec l'espace agricole et une meilleure intégration paysagère
-  Espace (avec mare identifiée) qualitatif de rencontre à protéger et aménager en lien avec le bourg visant à prendre en compte les espaces humides comme des espaces vécus et à préserver, cela améliorant le paysage et l'attention portée à ces espaces par les habitants (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Ilot privilégiant l'implantation de constructions de type maisons de ville (R+1+combles) et / ou intermédiaire (*emprise à titre indicatif*) participant au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé



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

Echéancier : Le secteur peut être aménagé immédiatement ou en plusieurs tranches successives sous réserve que les aménagements routiers soient réalisés

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



Implantation du bâti en lien avec l'espace public (en pignon, en front de rue...). Une grande place est laissée au végétal (haie, enherbement des accotements, fossés, arbres...). Des murets peuvent jouer la transition entre espace rue et espace privé. Une place fait la transition entre les espaces habités et la traversée du village



SECTEUR 1: St Germain d'Ectot

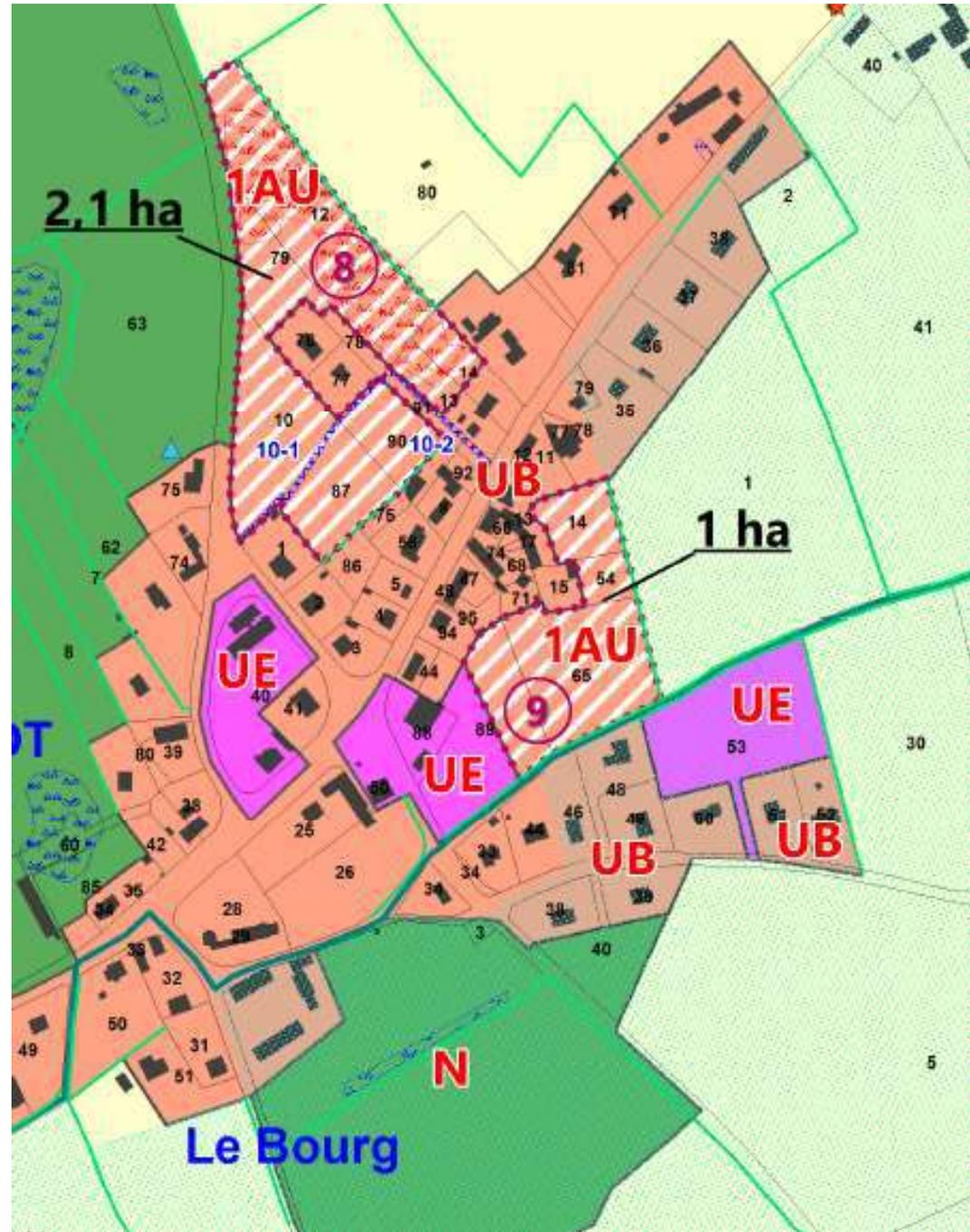
2 sites d'étude

Site Nord - OAP n°8

Site Sud - OAP n°9

Extrait du plan de zonage

-  Secteur UB
-  Secteur UE
-  Zone 1AU
-  Zone N
-  Zone A
-  Chemin à protéger
-  Haie à protéger
-  Zone humide
-  Changement destination
-  Périmètre de forage
-  Bâti à protéger
-  Zone humide non avérée
-  Mare à protéger



Mesures d'évitement / de réduction / de compensation

Le site n°8 est indiqué comme en partie prédisposé à la présence de zones humides ou comportant des zones humides observées d'après la DREAL Normandie.

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

Cette étude est à considérer comme mesure d'évitement



SECTEUR 1: St Germain d'Ectot

Site Nord

OAP n°8

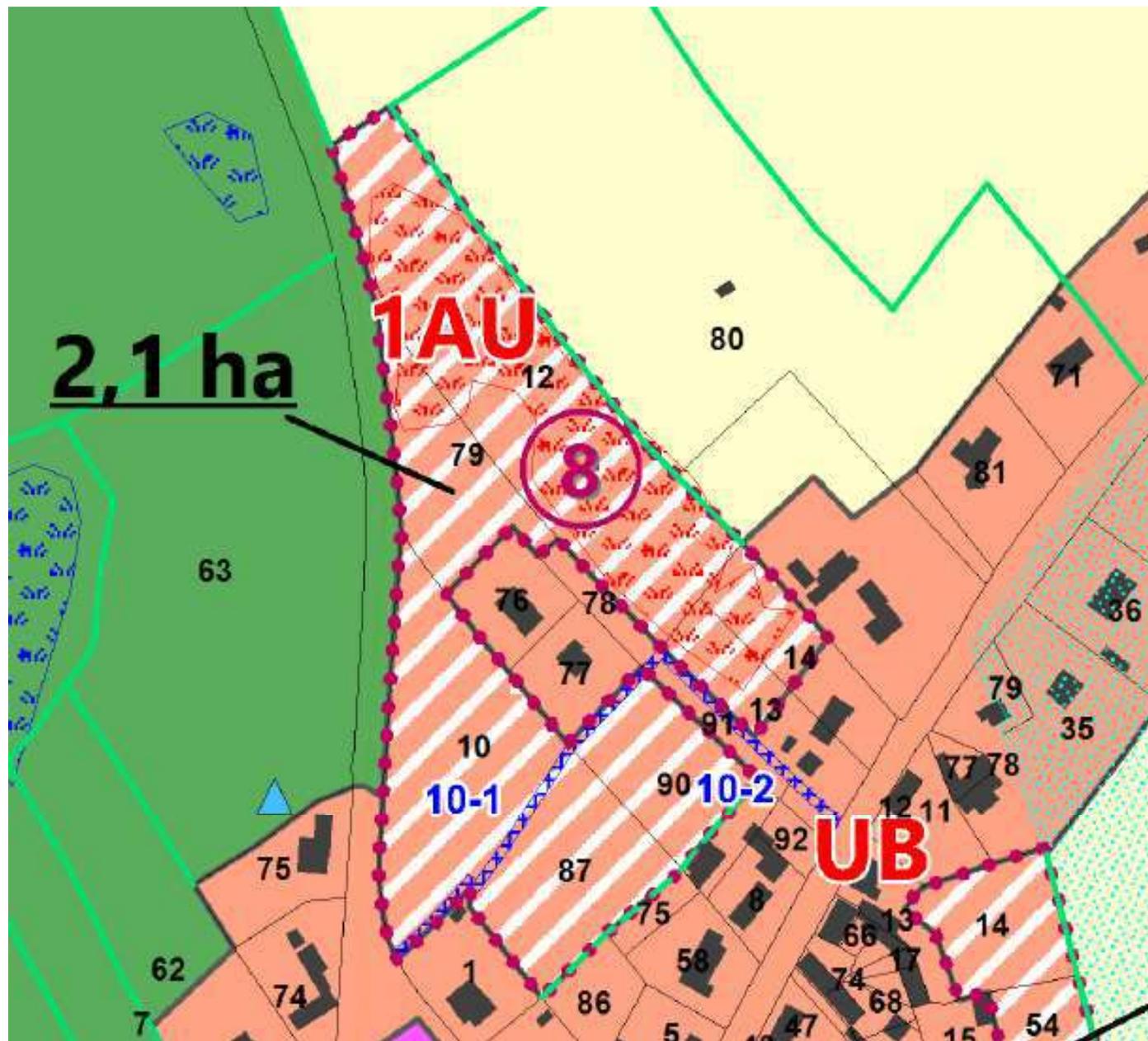
-  Secteur UB
-  Zone 1AU
-  Zone N
-  Zone A
-  Haie à protéger
-  Haie à créer
-  Zone humide
-  Changement destination
-  Zone humide non avérée
-  Emplacement réservé
-  Mare à protéger

Mesures d'évitement / de réduction / de compensation

Le site n°8 est indiqué comme en partie prédisposé à la présence de zones humides ou comportant des zones humides observées d'après la DREAL Normandie.

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

Cette étude est à considérer comme mesure d'évitement



Diagnostic des usages et du paysage



SUPERFICIE : 2,1 ha

ZONAGE : Zone 1AU

OCCUPATION DU SITE : Culture

CONSTATS : Le site est situé en extension au nord-est du bourg, en contact direct avec la plaine agricole

Desservi par la rue du Bessin

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

DENSITE : 10 log / ha



Orientation d'aménagement: Schéma opposable



MIXITÉ DES FONCTIONS

- Densité moyenne** : 10 logements/ha minimum
Environ 20 logements
Non présence d'une zone humide avérée après étude complémentaire de délimitation (étude annexée au rapport de présentation du PLUi)

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

- Accès-véhicules à double sens depuis la RD 67 (rue du Bessin) et RD 173 (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
- Connexion pour modes doux à créer (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*),
- Carrefour à sécuriser en cohérence avec des aménagements d'entrée de ville (*emprise à titre indicatif*)
- Aménagement qualitatif (sécurité et paysage): Sécurisation de la traversée de la RD 67 (rue du Bessin) des circulations piétonnes entre le site et l'école (*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.

- Petit parking paysager (*emprise à titre indicatif*)
- Emplacement réservé à prévoir pour création de liaison douce (*emprise à titre indicatif*)
- Point d'apport volontaire (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 bocagère à créer

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

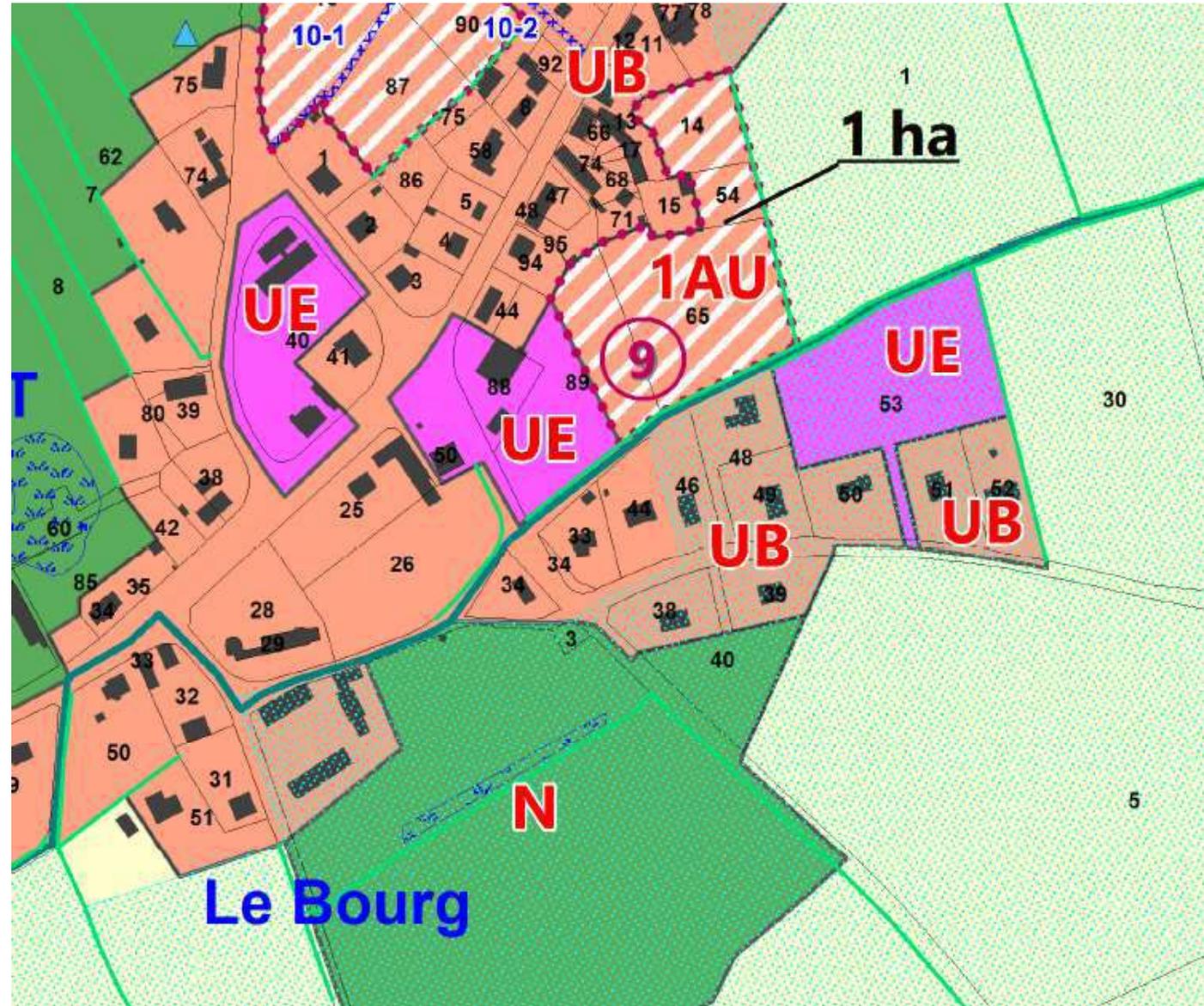
Echéancier : Le secteur peut être aménagé immédiatement sous réserve que les aménagements routiers soient réalisés



SECTEUR 1: St Germain d'Ectot

Site Sud
OAP n°9

-  Secteur UE
-  Secteur UB
-  Zone 1AU
-  Zone N
-  Zone A
-  Haie à protéger
-  Zone humide
-  Périmètre de forage
-  Emplacement réservé
-  Mare à protéger



Diagnostic des usages et du paysage



SUPERFICIE : 1 ha

ZONAGE : Zone 1AU

OCCUPATION DU SITE : Culture

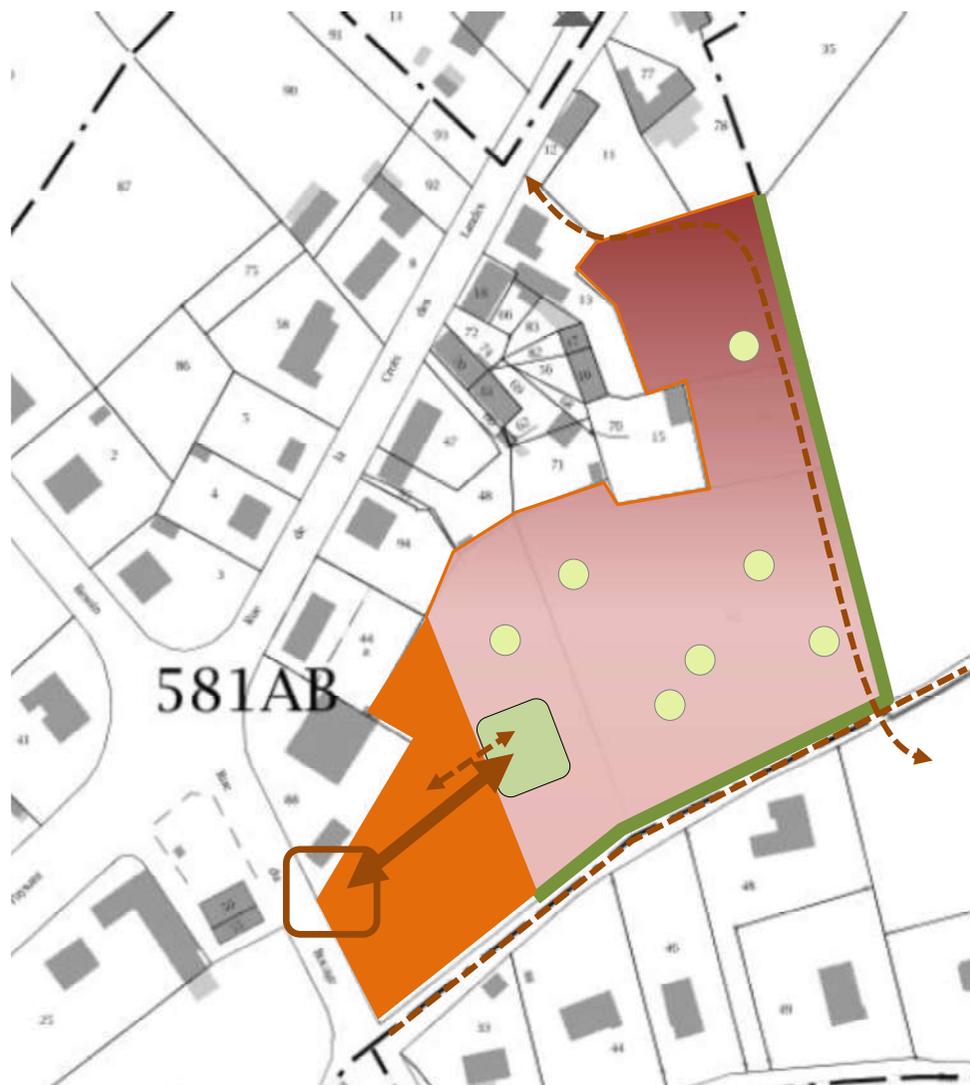
CONSTATS : Le site est situé à l'interface de deux zones d'habitat ancien et récent, jouxtant le bourg ancien et les équipements

Desservi par le parking au sud du DOC / RD 67

OBJECTIFS/ENJEUX : Veiller à l'intégration paysagère et bâtie du site. Connexion et aménagement qualitatifs avec les équipements structurants existants

DENSITE : 10 log/ha

Orientation d'aménagement: Schéma opposable



MIXITÉ DES FONCTIONS

-  **Densité moyenne** : 10 logements/ha minimum
Environ 10 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).

DESERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

-  Accès-véhicules à double sens depuis la RD 67 (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Carrefour 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*),
-  Espace public avec stationnement

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
-  Espace qualitatif marquant l'entrée du site et la transition avec les espaces et équipements publics (*emprise, emplacement à titre indicatif*)
-  Arbres de haut-jet/ arbre fruitier: plantation d'au moins un arbre de haute-tige (arbre fruitier...) sur chacune des parcelles en acquisition (*emprise, emplacement à titre indicatif*)

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

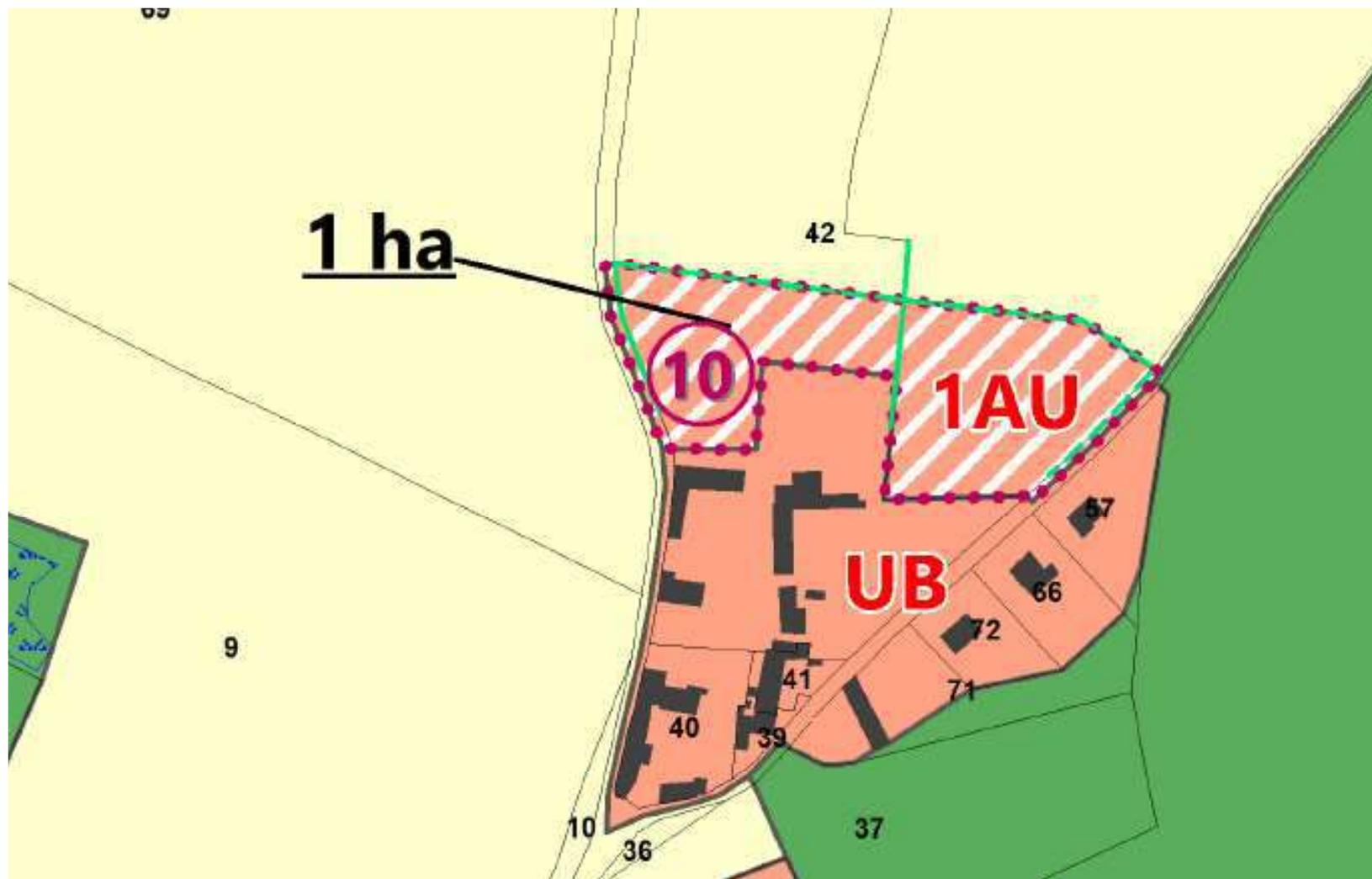
Echéancier : Le secteur peut être aménagé immédiatement



SECTEUR 1: Saint-Louet-sur-Seulles

OAP n°10

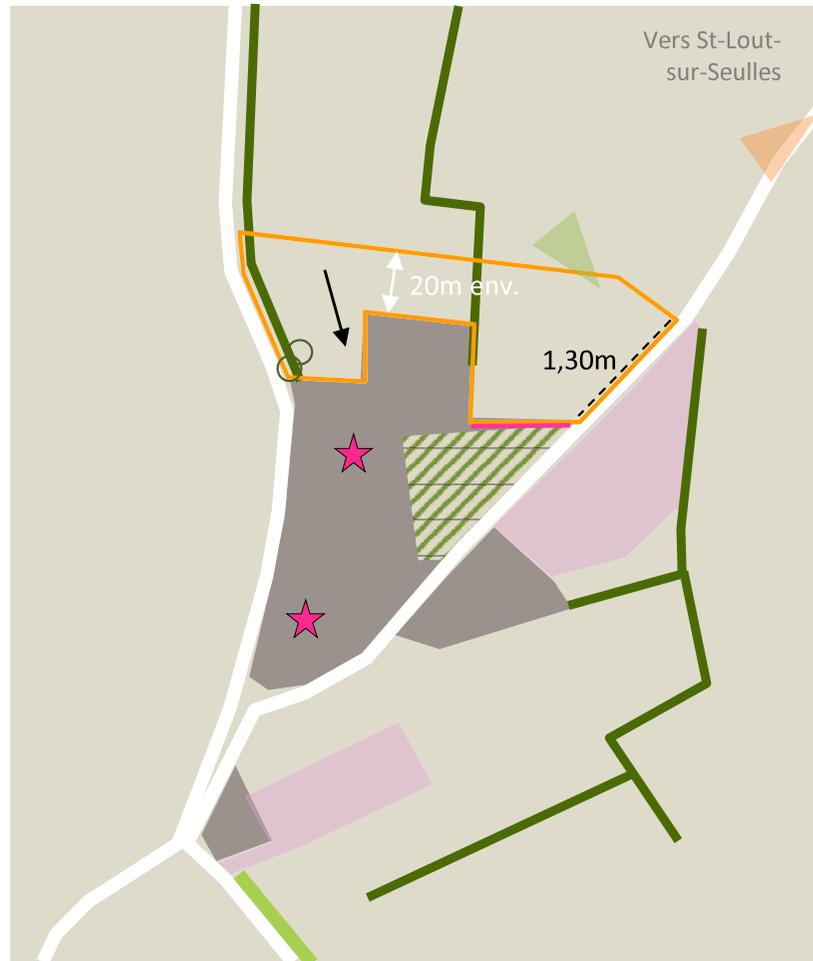
-  Secteur UB
-  Zone 1AU
-  Zone N
-  Zone A
-  Haie à protéger
-  Haie à créer
-  Zone humide



Diagnostic des usages et du paysage



SUPERFICIE : 1 ha
ZONAGE: Zone 1AU
OCCUPATION DU SITE : Culture et prairie
CONSTATS : En continuité d'un hameau mêlant bâti ancien et récent.
OBJECTIFS/ENJEUX : Assurer la sécurité et la continuité paysagère avec l'espace bâti et l'espace rural
ASSAINISSEMENT : Individuel
DENSITÉ : 10 logts/ ha



Périètre d'étude

OCCUPATION DU SOL:

- Tissu urbain/ bâti récent
- Tissu urbain/ bâti ancien
- Parc privé
- Terrain agricole

PAYSAGE :

- Architecture d'intérêt
- Mur/ muret
- Vue sur le site
- Talus
- Haie bocagère arborée
- Arbre d'intérêt
- Vue sur le paysage
- Sens principal d'écoulement des eaux (source Géoportail)

DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

- Routes et chemins enrobés

Diagnostic des usages et du paysage



Les parcelles d'étude depuis la route située à l'ouest de celui-ci



Les parcelles d'étude depuis la route située à l'Est de celui-ci

Haie bocagère limitant la petite zone pavillonnaire située aux abords du site

Le site vu depuis la route de St-Louet-sur-Seulles

Haie longeant le site à l'Ouest



Diagnostic des usages et du paysage



Le bâti aux abords du site présente des volumétries simples, de niveau R à R+1. L'habitation ancienne est implantée en fond de cour, tandis que ces annexes dialoguent avec la petite route de campagne enherbée présentant façade (nue) ou pignon à l'alignement.



Un hameau à l'ambiance campagnarde où les bandes en herbe subliment les murs anciens.



Diagnostic des usages et du paysage



En pointe Sud-Ouest du site. Bonne visibilité sur la gauche. Visibilité plus limitée sur la droite d'où les véhicules semblent arriver relativement lentement



En pointe Sud-Est du site. Bonne visibilité à droite et visibilité semblant suffisante sur la gauche

Orientation d'aménagement: Schéma opposable



MIXITÉ DES FONCTIONS

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

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

- Accès-véhicules à double sens depuis la rue des noisetiers (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
- Connexion pour modes doux à créer (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*)
- Connexion à prévoir pour éventuelle urbanisation future du reste de la parcelle (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
- Carrefour à sécuriser (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
- Point d'apport volontaire (*emplacement à titre indicatif*)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Espace de rencontre/ parking visiteurs / gestion des eaux pluviales (*emprise à titre indicatif*)
- Haie bocagère à préserver/ conforter ou reporter
- Haie bocagère arborée à créer pour une meilleure transition avec l'espace agricole et pour l'intégration du quartier depuis la route de Saint-Louet-sur-Seulles
- Arbres à conserver/ régénérer (*emplacement et emprise à titre indicatif*)
- Arbres de haut-jet/ arbre fruitier à imposer à l'échelle des parcelles constructibles (*emplacement et emprise à titre indicatif*)

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

Echéancier : Les secteurs peuvent être aménagés immédiatement