Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927-9_DEL-DE
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

PRÉ-BOCAGE
INTERCOM-NORMANDIE

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mil vingt-trois, le mercredi 27 septembre à 18h00, les membres du conseil communautaire se sont réunis, salle du conseil, au 31 rue de Vire à Les Monts d'Aunay (commune déléguée Aunay – sur - Odon), sous la présidence de Monsieur Gérard LEGUAY président, suite à la convocation adressée le jeudi 21 septembre 2023 et affichée ce même jour.

**NOMBRE DE MEMBRES EN EXERCICE : 50**
**ÉTAIENT PRESENTS : 36**
**AYANT PRIS PART A LA DECISION : 41**

**Étaient présents :** Gérard LEGUAY, Geneviève LEBLOND, Jean-Marie DECLOMESNIL, Pierre SALLIOT, Alain LEGENTIL est représenté par Alain COUPEAUX son suppléant, Guillaume DUJARDIN, Sandra LEMARCHAND, Christophe LE BOULANGER, Michel GENNEVIEVE, Marie-Josèphe LESENECHAL, Sylvie HARIVEL, Jean Yves BRECIN, Hélène PAYET, Annick SOLIER, Joël LEVERT, Nicolas BARAY, Lydie OLIVE, Dominique MARIE, Nathalie TASSERIT, Martine JOUIN, Bertrand GOSSET, Christian HAURET, Pierre DEWASNE, Marcel PETRE, Edith LANGLOIS, Yves PIET, Jean BRIARD, Yvonne LE GAC, Christian VENGEONS, Jacky GODARD, Josiane LECUYER, Michel LEFORESTIER, Stéphanie LEBERRURIER, Sandrine BRASIL , Bruno DELAMARRE, Jean-Luc ROUSSEL, conseillers communautaires.
**Étaient absents excusés ayant donné un pouvoir** : Pascal COTARD a donné pouvoir à Gérard LEGUAY, Christine SALMON a donné pouvoir à Dominique MARIE, Jérémie DESGUEE a donné pouvoir à Christian VENGEONS, Michel LE MAZIER a donné pouvoir à Stéphanie LEBERRURIER, Micheline GUILLAUME a donné pouvoir à Bruno DELAMARRE
**Était absente excusée :** Alain QUEHE
**Étaient absents :** Jean-Paul THOMAS, Johanna RENET, Didier VERGY, Yves CHEDEVILLE, Véronique BOUÉ, Patrick SAINT-LO, David PICCAND François REPEL.

Après avoir installé le conseil communautaire, Monsieur le Président procède à l'appel. Le quorum étant atteint, il ouvre la séance.
Monsieur le président annonce préalablement les pouvoirs donnés pour ce conseil et les excusés.
Madame Annick SOLIER a été élue à l'unanimité secrétaire de séance.

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927-9_DEL-DE
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

**DELIBERATION 20230927-9 : URBA_SCOT : PLUI APPROBATION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLUI EST**

**CONTEXTE**

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Est a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 18 décembre 2019 et réapprouvé le 27 septembre 2021. Une procédure de modification simplifiée n°1 du document a été approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 20 décembre 2022

Une procédure de modification de droit commun du document d'urbanisme a été engagée par arrêté n°2023-002 en date du 10 février 2023, conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme. Cette modification a pour objet de donner suite à un jugement du Tribunal Administratif de Caen, impactant les parcelles B191 et B806 situées sur la commune de Villy-Bocage et classées en zone 1AU (à urbaniser à court terme) et devant voir leur zonage évoluer.

Dans le cadre de cette procédure de modification de droit commun du document d'urbanisme, il est proposé de faire évoluer les parcelles B191 et B806 situées sur la commune de Villy-Bocage en zone 2AU.

Une enquête publique portant sur la modification de droit commun n°1 du PLUi de Pré-Bocage Intercom secteur Est a eu lieu du mardi 6 juin 2023 au vendredi 7 juillet 2023, selon les formes légales.

Les personnes publiques consultées ont reçu le dossier de modification et les personnes publiques suivantes ont répondu :

- La Chambre de Commerce et d'Industrie, par courrier en date du 18 avril 2023, a émis un avis favorable ;
- La Chambre d'Agriculture du Calvados, par courrier en date du 9 mai 2023 a émis un avis favorable ;
- La commune de GAVRUS, par mail du 11 mai 2023, indique ne pas avoir d'objection à l'encontre du projet de modification ;
- L'Agence Régionale de Santé, par courrier en date du 15 mai 2023 a émis un avis favorable en précisant que le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » comporte encore quelques références aux 2 OAP de Villy-Bocage qui conviendra de supprimer (P2 – 220 et 221).

Suite à ces avis, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été ajustées pour supprimer les dernières références aux OAP n°20 et 21 de Villy-Bocage.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la modification de droit commun n°1 du PLUi Est de Pré-Bocage Intercom avec la vigilance de bien faire réaliser les corrections pour l'ensemble des erreurs matérielles relevées dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation », en pages 2, 220 et 221.

Au vu de cet avis, les modifications suivantes ont été apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- P2 : suppression des références aux OAP n°20 et 21 ;
- P220 et 221 : suppression de ces deux pages ;
- Actualisation de la pagination et ajustement du document.

Il est à préciser que des demandes formulées lors de l'enquête publique ne relèvent pas de la présente procédure de modification.

Un tableau recensant les demandes formulées par le public et les réponses apportées par Pré-Bocage Intercom figure en annexe de la présente délibération.

L'ensemble des documents liés à cette délibération ont été mis à disposition des élus sur l'Espace « Elus ».

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927-9_DEL-DE
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

**DELIBERATION**

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-36 et suivants et L. 153-45 et suivants ;

Vu l'arrêté du président en date du 10 février 2023 prescrivant la modification de droit commun du PLUi EST ;

Vu la décision rendue par l'autorité environnementale n°2023-4820 du 13 avril 2023 au titre de l'examen au cas par cas décidant de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification de droit commun du PLUi Est ;

Vu l'arrêté du Président en date du 12 mai 2023 prescrivant l'enquête publique de la modification de droit commun du PLUi EST ;

Vu les pièces du dossier de PLUi mises à disposition du public du 6 juin 2023 au 7 juillet 2023 ;

Vu les conclusions et le rapport du Commissaire enquêteur :

Vu l'avis des personnes publiques associées consultées ;

Vu les remarques émises par le public lors de la mise à disposition de la modification de droit commun qui s'est tenue du 6 juin 2023 au 7 juillet 2023 ;

**CONSIDERANT** que l'ensemble des membres du Conseil communautaire ont disposé de l'intégralité des documents et informations dans la convocation ;

**CONSIDERANT** que les remarques suivantes issues des avis des personnes publiques associées et consultées et des résultats de l'enquête publique justifient des adaptations mineures du projet de modification de droit commun du PLUi EST (voir annexe à la présente délibération) ;

**CONSIDERANT** qu'il n'est pas donné de suite favorable aux remarques ci-après pour les raisons suivantes (voir annexe à la présente délibération) ;

**CONSIDERANT** que la Commission Urbanisme a été informée de ce dossier lors de sa réunion en date du 14 septembre 2023 et a émis un avis favorable ;

Les documents sont disponibles dans l'espace élus

**Vote : Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité décide :**

- **D'ADOPTER** les modifications précitées, à savoir faire évoluer les parcelles B191 et B806 situées sur la commune de Villy-Bocage en zone 2AU
- **D'APPROUVER** la modification de droit commun n°1 du PLUi Est telle qu'elle est annexée à la présente délibération
- **D'AUTORISER** le Président à signer tout document utile à la mise en œuvre de la présente délibération.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que susdits.
POUR EXTRAIT CONFORME :

Le Secrétaire de séance,
Annick SOLIER

Le Président
Gérard LEGUAY

PRE-BOCAGE INTERCOM

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927-9_DEL-DE
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

PRÉ-BOCAGE
INTERCOM-NORMANDIE

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal Est

# Modification n°1

## 1. NOTICE DE PRESENTATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 18 décembre 2019, et réapprouvé le 22 septembre 2021

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 20 décembre 2022,

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 27 septembre 2023,
Le Président,

NEAPOLIS
3 Allée du Green - 14 520 PORT EN BESSIN-HUPPAIN
Tel : 02. 31. 21. 78. 77. - Port : 06. 87. 30. 30. 31. - Courriel : neapolis@orange.fr
SARL au capital de 5 000€ - SIRET 497 657 916 00027 - APE 742C

neapolis

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# PRE-BOCAGE INTERCOM NORMANDIE

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Est

*Modification de droit commun n°1*

Préambule

---

**1. PREAMBULE 2**

**a. Les coordonnées de l'autorité compétente 2**

**b. Evolutions du PLUi Est de Pré-Bocage Intercom 2**

**c. Objets et justifications de la procédure de modification 2**

**d. Communes concernées par la procédure 3**

**e. Le détail des éléments rectifiés 3**

**2. REGULARISATION DES VICES RETENUS PAR LE JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF 4**

**a. Exposé des motifs 4**

**b. Modification du PLUi 5**

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023



# 1. Préambule

## a. Les coordonnées de l'autorité compétente

**PRE-BOCAGE INTERCOM**

31 rue de Vire – Aunay-sur-Odon

14 260 LES MONTS D'AUNAY

Téléphone : 02 31 77 61 77

www.prebocageintecom.fr

## b. Evolutions du PLUi Est de Pré-Bocage Intercom

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Est a été approuvé le 18 décembre 2019 et ré-approuvé le 22 septembre 2021.

Il a fait l'objet d'une première modification simplifiée, approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 20 décembre 2022.

## c. Objets et justifications de la procédure de modification

Par décisions du Tribunal Administratif issues des jugements du 15 avril 2021 et du 25 novembre 2021, la Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom doit régulariser les illégalités relevées par les dits jugements, à savoir que le classement des deux zones 1AU, en continuité du bourg de VILLY-BOCAGE, est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation et doit être réétudié par le biais d'une procédure de modification.

La communauté de communes de Pré-Bocage Intercom souhaite donc engager une procédure de modification de droit commun afin de modifier le zonage des deux zones 1AU, situées sur le territoire communal de VILLY-BOCAGE, en les transformant en zones 2AU.

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ de la révision : il n'y a pas changement des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), il n'y a pas réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, il n'y pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

La présente procédure de modification répond aux conditions posées par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023



commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

La procédure rentre donc bien dans le cadre de la modification du PLUi.

La collectivité a sollicité l'autorité environnementale dans le cadre d'une procédure de « cas-par-cas », sur l'opportunité d'une évaluation environnementale. Celle-ci a rendu un avis le 13 avril 2023, ne requérant pas d'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLUi Est.

## d. Communes concernées par la procédure

Seule la commune de VILLY-BOCAGE est concernée par la présente procédure.

## e. Le détail des éléments rectifiés

La pièce 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

La pièce n°4-1 – Règlement graphique

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023



# 2. Régularisation des vices retenus par le jugement du Tribunal Administratif

## a. Exposé des motifs

Par jugements du Tribunal administratif du 15 avril 2021 et du 25 novembre 2021, le classement de deux secteurs en zone 1AU en continuité du bourg de Villy-Bocage est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation en l'absence de réseau d'assainissement collectif.

En effet, le jugement du 15 avril 2021 indique : « il ressort des pièces du dossier que les deux zones 1AU créées sur la commune sont situées au niveau du bourg, sur des terrains où la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est estimée entre 0 et 1 mètre, et ne sont pas aptes à recevoir un assainissement individuel, les requérants citant sur ce point, sans être contredits en défense, l'avis du préfet du 28 mai 2019 et l'avis de l'autorité environnementale du 6 juin 2019.

Il est par ailleurs constant que ces secteurs ne sont pas desservis par un réseau d'assainissement collectif, le raccordement de la commune de Villy-Bocage à celui de Villers-Bocage, qui a reçu l'accord de cette dernière, restant encore à l'état de projet. Ainsi, à la date de la délibération contestée, les secteurs classés en zone 1AU n'étaient pas desservis par un réseau d'assainissement d'une capacité suffisante et ne pouvaient, dès lors, au regard des dispositions de l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme, être ouvertes à l'urbanisation. Par suite, le moyen tiré de ce que ce classement est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation doit être accueilli. »

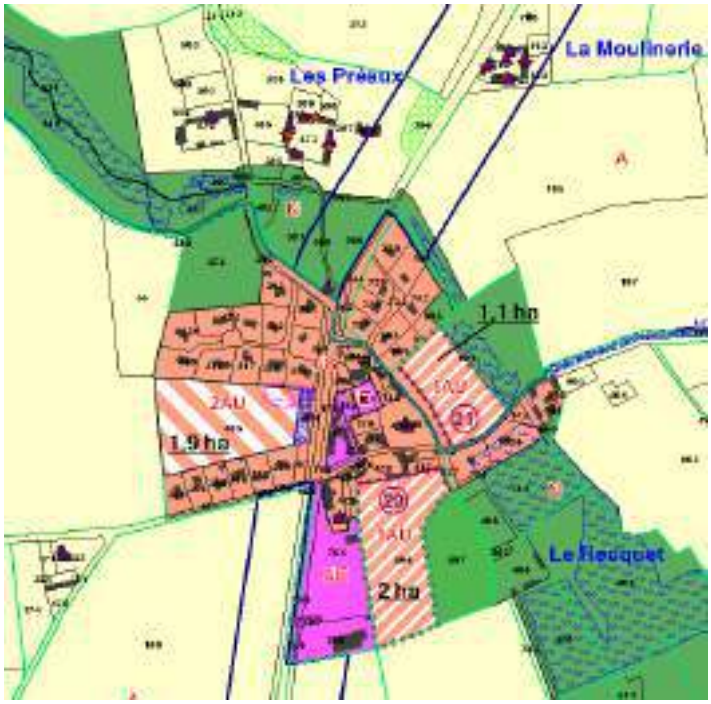
L'illégalité relevée par le Tribunal Administratif étant susceptible d'être régularisée par le biais d'une procédure de modification du PLUi Est, la Communauté de Communes de Pré-Bocage Intercom souhaite modifier le classement des deux zones 1AU, situées à VILLY-BOCAGE, et les transformer en zone 2AU.

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023



## b. Modification du PLUi

### Zonage




AVANT MODIFICATION

APRES MODIFICATION

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023



## Orientations d'Aménagement et de Programmation

Il s'agit de supprimer les Orientations d'Aménagement et de Programmation mises en place pour les secteurs 1AU sur le territoire de la commune de VILLY-BOCAGE.

Les pages 220 à 229 (OAP des secteurs 20 et 21) sont ainsi supprimées.

Les pages 2, 5 et 21 (sommaires) et les pages 24 et31 (liste des secteurs d'études) sont également ajustées afin de supprimer les mentions faisant référence au territoire de VILLY-BOCAGE ou aux OAP n°20 et 21.

DEPARTEMENT DU CALVADOS
Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023
PRÉ-BOCAGE INTERCOM
SECTEUR EST
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
Règlement graphique:
Plan d'assemblage
Pré-Bocage Intercom
Secteur Est
Modification n°1
APPROBATION
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 27 septembre 2023,
Le Président
neo polis
Prescriptions
Bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination (Art.L151-11, 2° CU)
Éléments patrimoniaux à préserver (Art.L151-19 CU)
Bâti remarquable (lavoir, calvaire ...)
Linéaire remarquable (bâti, boviduc ...)
Secteur soumis à des règles architecturales particulières - secteur bâti de la Reconstruction
Éléments patrimoniaux à préserver (Art.L151-23 CU)
Arbre remarquable
Haies à préserver
Haies à créer
Éléments naturels (boisements, vergers, ...)
Éléments naturels (étangs, douves ...)
Mares (source : PRAM)
Cheminements à conserver (Art.L151-38 CU)
Cheminements à créer (Art.L151-38 CU)
Linéaires de rez-de-chaussées commerciaux (Art.L151-16 CU)
Règles graphiques à portée règlementaire (art.R.151-11 CU) - Section II - Caractéristiques urbaines architecturales, environnementale et paysagère - Volumétrie et implantation des constructions
Secteur dans lequel la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser R+3+comble (ou R+3+attique), soit 16 m (secteur UA de Villers-Bocage)
Secteur dans lequel la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser R+2+comble (ou R+2+attique), soit 13 m (secteur UA de Noyers-Bocage)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
A Villers-Bocage :
- à l'alignement dans le secteur bâti de la Reconstruction hormis Place du Maréchal Leclerc au nord de la RD 675, où les constructions situées au nord et à l'ouest seront édifiées à une distance de 5 mètres en arrière de l'alignement
A Noyers-Bocage :
- en retrait de 5 m de l'alignement de la voie pour les constructions nouvelles en secteur UB le long de la Rue des Lilas
- à l'alignement de la Place de l'Église, de la Rue des Écoles et de la Rue Notre-Dame
Bande d'inconstructibilité de 45 m par rapport à l'axe de l'A84 au sein des secteurs UX et 1AUX de Villers-Bocage (Loi Barnier)
Autres prescriptions
Espace Boisé Classé (Art.L113-1 CU)
Emplacement réservé (Art.L151-41 CU)
Périmètre de protection de captage d'eau potable
Bande d'inconstructibilité autour des axes routiers classés à grande circulation:
- 100 m de part et d'autre de l'A84
- 75 m de part et d'autre des RD6 et RD675
Secteur à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol (Art.R151-34, 2° CU)
Informations
Zones Humides (Source : DREAL Normandie , Janvier 2017)
Zones Humides observées par PLANIS (Source : Etude Zone Humide 2018)
Doutes prédispositions de zones humides levés (Source : Etude Zone Humide, PLANIS 2018)
Zone de nuisance sonore (Art.R151-3 CU et L571-10 CE)
11 Secteurs d'OAP
Zonage
UA - Secteur urbain de centre dense des pôles principaux
UB - Secteur urbain de centre-bourg constitué avec bâti ancien, équipements, extensions
UC - Secteur urbain diffus constitué avec des extensions individuelles récentes
UE - Secteur urbain à vocation d'équipement structurant (hors écoles maternelles et primaires, mairie, église ...)
UX - Secteur urbain à vocation d'activités économiques (artisanat, industrie, travaux publics, agro-alimentaire...)
UXc - Sous-secteur urbain à vocation économique (surfaces commerciales)
1AU - Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'habitat
1AUX - Secteur à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'activités économiques (artisanat, industrie, travaux publics, agro-alimentaire...)
2AU - Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat
2AUX - Secteur à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques (artisanat, industrie, travaux publics, agro-alimentaire...)
N - Zone naturelle
NH - Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées constructible en zone naturelle
NL - Secteur accueillant des équipements de loisirs en zone naturelle
NX - Secteur accueillant des artisans, industries, ... en zone naturelle
A - Zone agricole
AD - Secteur agricole inconstructible
AH - Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées constructible en zone agricole
AL - Secteur accueillant des équipements de loisirs en zone agricole
AX - Secteur accueillant des artisans, industries, ... en zone agricole
ORBOIS
SERMENTOT
ANCTOVILLE
VILLY-BOCAGE
TRACY-BOCAGE
NOYERS-BOCAGE
MISSY
MONTS-EN-BESSIN
PARFOURU-SUR-ODON
LANDES-SUR-AJON
LONGVILLERS
LE MESNIL-AU-GRAIN
SAINT-AGNAN-LE-MALHERBE
MAISONCELLES-SUR-AJON
N
W
E
S
0
500
mètres

# DEPARTEMENT DU CALVADOS

## PRÉ-BOCAGE INTERCOM SECTEUR EST

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

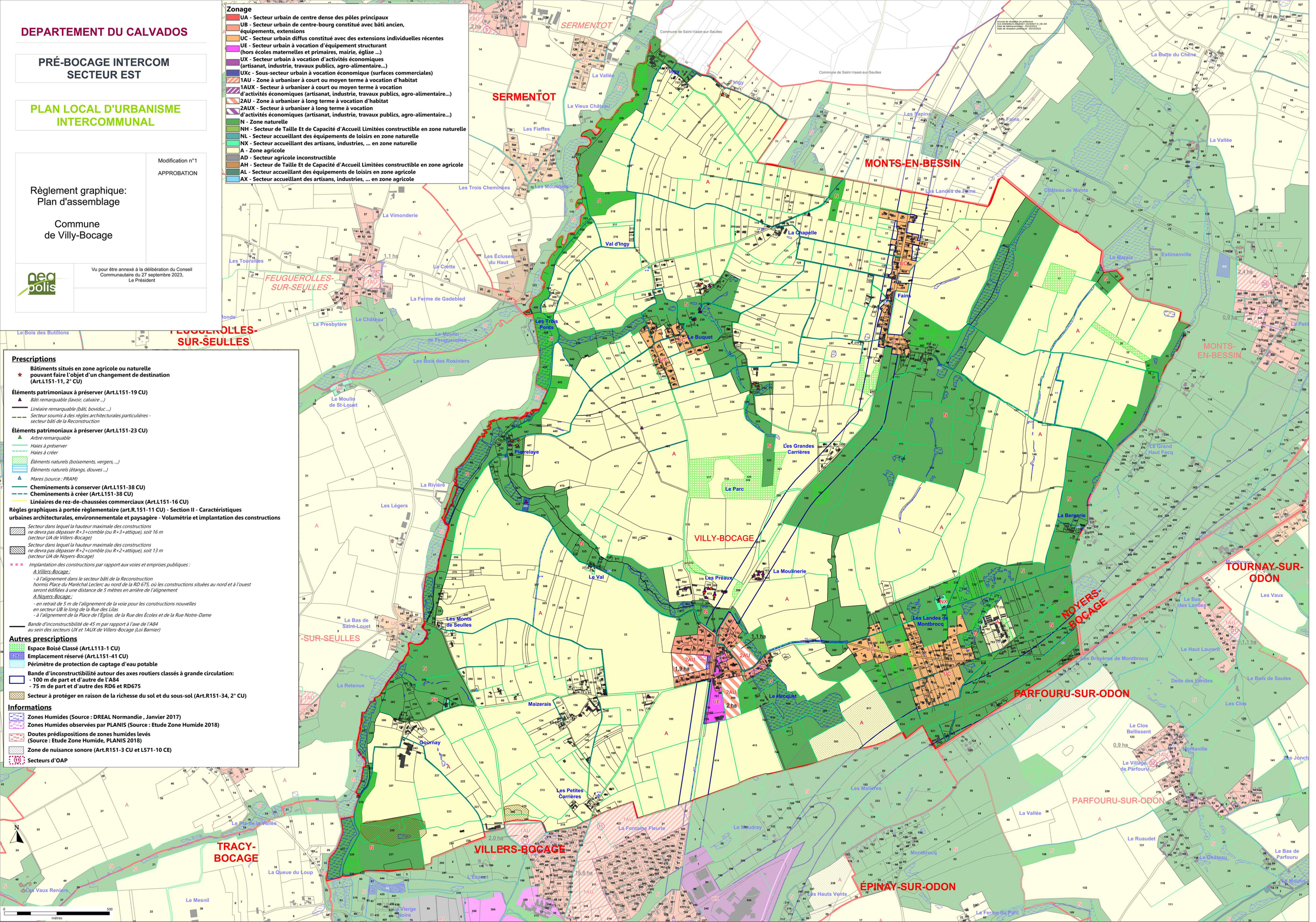
Modification n°1

APPROBATION

Règlement graphique:
Plan d'assemblage

Commune
de Villy-Bocage

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 27 septembre 2023,
Le Président




### Zonage

- UA - Secteur urbain de centre dense des pôles principaux
- UB - Secteur urbain de centre-bourg constitué avec bâti ancien, équipements, extensions
- UC - Secteur urbain diffus constitué avec des extensions individuelles récentes
- UE - Secteur urbain à vocation d'équipement structurant (hors écoles maternelles et primaires, mairie, église ...)
- UX - Secteur urbain à vocation d'activités économiques (artisanat, industrie, travaux publics, agro-alimentaire...)
- UXc - Sous-secteur urbain à vocation économique (surfaces commerciales)
- 1AU - Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'habitat
- 1AUX - Secteur à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'activités économiques (artisanat, industrie, travaux publics, agro-alimentaire...)
- 2AU - Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat
- 2AUX - Secteur à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques (artisanat, industrie, travaux publics, agro-alimentaire...)
- N - Zone naturelle
- NH - Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées constructible en zone naturelle
- NL - Secteur accueillant des équipements de loisirs en zone naturelle
- NX - Secteur accueillant des artisans, industries, ... en zone naturelle
- A - Zone agricole
- AD - Secteur agricole inconstructible
- AH - Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées constructible en zone agricole
- AL - Secteur accueillant des équipements de loisirs en zone agricole
- AX - Secteur accueillant des artisans, industries, ... en zone agricole

### Prescriptions

- Bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination (Art.L151-11, 2° CU)

**Éléments patrimoniaux à préserver (Art.L151-19 CU)**

- *Bâti remarquable (lavoir, calvaire ...)*
- *Linéaire remarquable (bâti, boviduc ...)*
- *Secteur soumis à des règles architecturales particulières - secteur bâti de la Reconstruction*

**Éléments patrimoniaux à préserver (Art.L151-23 CU)**

- *Arbre remarquable*
- *Haies à préserver*
- *Haies à créer*
- *Éléments naturels (boisements, vergers, ...)*
- *Éléments naturels (étangs, douves ...)*
- *Mares (source : PRAM)*
- **Cheminements à conserver (Art.L151-38 CU)**
- **Cheminements à créer (Art.L151-38 CU)**
- **Linéaires de rez-de-chaussées commerciaux (Art.L151-16 CU)**

**Règles graphiques à portée règlementaire (art.R.151-11 CU) - Section II - Caractéristiques urbaines architecturales, environnementale et paysagère - Volumétrie et implantation des constructions**

- *Secteur dans lequel la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser R+3+comble (ou R+3+attique), soit 16 m (secteur UA de Villers-Bocage)*
- *Secteur dans lequel la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser R+2+comble (ou R+2+attique), soit 13 m (secteur UA de Noyers-Bocage)*
- *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :*
  *A Villers-Bocage :*
  *- à l'alignement dans le secteur bâti de la Reconstruction hormis Place du Maréchal Leclerc au nord de la RD 675, où les constructions situées au nord et à l'ouest seront édifiées à une distance de 5 mètres en arrière de l'alignement*
  *A Noyers-Bocage :*
  *- en retrait de 5 m de l'alignement de la voie pour les constructions nouvelles en secteur UB le long de la Rue des Lilas*
  *- à l'alignement de la Place de l'Église, de la Rue des Écoles et de la Rue Notre-Dame*
- *Bande d'inconstructibilité de 45 m par rapport à l'axe de l'A84 au sein des secteurs UX et 1AUX de Villers-Bocage (Loi Barnier)*

### Autres prescriptions

- **Espace Boisé Classé (Art.L113-1 CU)**
- **Emplacement réservé (Art.L151-41 CU)**
- **Périmètre de protection de captage d'eau potable**
- **Bande d'inconstructibilité autour des axes routiers classés à grande circulation:**
  **- 100 m de part et d'autre de l'A84**
  **- 75 m de part et d'autre des RD6 et RD675**
- **Secteur à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol (Art.R151-34, 2° CU)**

### Informations

- **Zones Humides (Source : DREAL Normandie , Janvier 2017)**
- **Zones Humides observées par PLANIS (Source : Etude Zone Humide 2018)**
- **Doutes prédispositions de zones humides levés (Source : Etude Zone Humide, PLANIS 2018)**
- **Zone de nuisance sonore (Art.R151-3 CU et L571-10 CE)**
- **Secteurs d'OAP**

## Prescriptions

**Bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination (Art.L151-11, 2° CU)**

**Éléments patrimoniaux à préserver (Art.L151-19 CU)**

*Bâti remarquable (lavoir, calvaire ...)*

*Linéaire remarquable (bâti, boviduc ...)*

*Secteur soumis à des règles architecturales particulières - secteur bâti de la Reconstruction*

**Éléments patrimoniaux à préserver (Art.L151-23 CU)**

*Arbre remarquable*

*Haies à préserver*

*Haies à créer*

*Éléments naturels (boisements, vergers, ...)*

*Éléments naturels (étangs, douves ...)*

*Mares (source : PRAM)*

**Cheminements à conserver (Art.L151-38 CU)**

**Cheminements à créer (Art.L151-38 CU)**

**Linéaires de rez-de-chaussées commerciaux (Art.L151-16 CU)**

**Règles graphiques à portée règlementaire (art.R.151-11 CU) - Section II - Caractéristiques urbaines architecturales, environnementale et paysagère - Volumétrie et implantation des constructions**

*Secteur dans lequel la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser R+3+comble (ou R+3+attique), soit 16 m (secteur UA de Villers-Bocage)*

*Secteur dans lequel la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser R+2+comble (ou R+2+attique), soit 13 m (secteur UA de Noyers-Bocage)*

*Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :*

*A Villers-Bocage :*

*- à l'alignement dans le secteur bâti de la Reconstruction hormis Place du Maréchal Leclerc au nord de la RD 675, où les constructions situées au nord et à l'ouest seront édifiées à une distance de 5 mètres en arrière de l'alignement*

*A Noyers-Bocage :*

*- en retrait de 5 m de l'alignement de la voie pour les constructions nouvelles en secteur UB le long de la Rue des Lilas*
*- à l'alignement de la Place de l'Église, de la Rue des Écoles et de la Rue Notre-Dame*

*Bande d'inconstructibilité de 45 m par rapport à l'axe de l'A84 au sein des secteurs UX et 1AUX de Villers-Bocage (Loi Barnier)*

## Autres prescriptions

**Espace Boisé Classé (Art.L113-1 CU)**

**Emplacement réservé (Art.L151-41 CU)**

**Périmètre de protection de captage d'eau potable**

**Bande d'inconstructibilité autour des axes routiers classés à grande circulation:**
**- 100 m de part et d'autre de l'A84**
**- 75 m de part et d'autre des RD6 et RD675**

**Secteur à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol (Art.R151-34, 2° CU)**

## Informations

**Zones Humides (Source : DREAL Normandie , Janvier 2017)**

**Zones Humides observées par PLANIS (Source : Etude Zone Humide 2018)**

**Doutes prédispositions de zones humides levés (Source : Etude Zone Humide, PLANIS 2018)**

**Zone de nuisance sonore (Art.R151-3 CU et L571-10 CE)**

**Secteurs d'OAP**

## Zonage

**UA - Secteur urbain de centre dense des pôles principaux**

**UB - Secteur urbain de centre-bourg constitué avec bâti ancien, équipements, extensions**

**UC - Secteur urbain diffus constitué avec des extensions individuelles récentes**

**UE - Secteur urbain à vocation d'équipement structurant (hors écoles maternelles et primaires, mairie, église ...)**

**UX - Secteur urbain à vocation d'activités économiques (artisanat, industrie, travaux publics, agro-alimentaire...)**

**UXc - Sous-secteur urbain à vocation économique (surfaces commerciales)**

**1AU - Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'habitat**

**1AUX - Secteur à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'activités économiques (artisanat, industrie, travaux publics, agro-alimentaire...)**

**2AU - Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat**

**2AUX - Secteur à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques (artisanat, industrie, travaux publics, agro-alimentaire...)**

**N - Zone naturelle**

**NH - Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées constructible en zone naturelle**

**NL - Secteur accueillant des équipements de loisirs en zone naturelle**

**NX - Secteur accueillant des artisans, industries, ... en zone naturelle**

**A - Zone agricole**

**AD - Secteur agricole inconstructible**

**AH - Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées constructible en zone agricole**

**AL - Secteur accueillant des équipements de loisirs en zone agricole**

**AX - Secteur accueillant des artisans, industries, ... en zone agricole**

Accusé de réception en préfecture
014-200039007-20230927-9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# DEPARTEMENT DU CALVADOS

## PRÉ-BOCAGE INTERCOM SECTEUR EST

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Règlement graphique:
Plan d'assemblage

Commune
d'Épinay-sur-Odon

Modification n°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 27 septembre 2023,
Le Président

neopolis

VILLY-BOCAGE

VILLERS-BOCAGE

MAISONCELLES-PELVEY

LONGVILLERS

ÉPINAY-SUR-ODON

PARFOURU-SUR-ODON

LANDES-SUR-AJON

BANNEVILLE-SUR-AJON

LE MESNIL-AU-GRAIN

Le Hecquet, Les Petites Carrières, La Fontaine Fleurie, Le Mudray, Les Malières, La Vallée, Montbrocq, Le Château, Parfouru, Le Moulin, Les Hauts Vents, La Ferme du Parc, Le Val, Le Parc, Les 14 Vergées, La Vallée, La Butte de Villers, Les Monniers, Le Bourg, La Cour au Marchand, Outreleau, L'Herbage d'Épinay, St-Georges, La Forge, La Décoffisse, Canchères-Est, Canchères-Ouest, Les Gouix, Le Court Chemin, Les Prés Villette, Les Marettes, La Butte d'Ectot, Le Fourneau, Longaunay, Les Prés Buron, Le Mesnil Hermier, Hectot, Le Roncheux, La Grande Pièce, La Butte, La Butte d'Épinay, L'Épine Marie, La Vende, Delle de Parfouru, La Pièce de Parfouru, La Mesaile, La Crête Bon, L'Orme de Landes, Le Haut de Landes, Épène, La Butte d'Épène, Le Fournil, Les Marettes, Les Grands Champs de Landes, La Vallée, La Montagne, La Butte, La Ferme des Costils, Les Petits Hauts Vents, Le Pont Cagnard, Les Grands Hauts Vents, Le Bavent, La Ville, Les Courtes Pièces, La Croix, Le Parc Neuf, Le Haut d'Hermilly, Château de Villers, Claire Fontaine, Les Monts, La Belle Étoile, Vaux, La Cavée, Le Pailleux, La Nouvelle France, Chêne Brûlé, L'Oisonnerie, La Capelle, Notre Dame, Le Champ Buron, La Croix de Vaux, Gefard, Le Saussay, Vaux, Les Petits Hauts Vents, La Butte, La Butte d'Ectot, Le Champ du Dou

0 0,25 kilomètres

# DEPARTEMENT DU CALVADOS

## PRÉ-BOCAGE INTERCOM
## SECTEUR EST

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Règlement graphique:
Plan d'assemblage

Modification n°1

APPROBATION

***Secteur 2***

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 27 septembre 2023,
Le Président

aeg polis

## Zonage

- **UA - Secteur urbain de centre dense des pôles principaux**
- **UB - Secteur urbain de centre-bourg constitué avec bâti ancien, équipements, extensions**
- **UC - Secteur urbain diffus constitué avec des extensions individuelles récentes**
- **UE - Secteur urbain à vocation d'équipement structurant (hors écoles maternelles et primaires, mairie, église ...)**
- **UX - Secteur urbain à vocation d'activités économiques (artisanat, industrie, travaux publics, agro-alimentaire...)**
- **UXc - Sous-secteur urbain à vocation économique (surfaces commerciales)**
- **1AU - Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'habitat**
- **1AUX - Secteur à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'activités économiques (artisanat, industrie, travaux publics, agro-alimentaire...)**
- **2AU - Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat**
- **2AUX - Secteur à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques (artisanat, industrie, travaux publics, agro-alimentaire...)**
- **N - Zone naturelle**
- **NH - Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées constructible en zone naturelle**
- **NL - Secteur accueillant des équipements de loisirs en zone naturelle**
- **NX - Secteur accueillant des artisans, industries, ... en zone naturelle**
- **A - Zone agricole**
- **AD - Secteur agricole inconstructible**
- **AH - Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées constructible en zone agricole**
- **AL - Secteur accueillant des équipements de loisirs en zone agricole**
- **AX - Secteur accueillant des artisans, industries, ... en zone agricole**

## Prescriptions

- **Bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination (Art.L151-11, 2° CU)**

**Éléments patrimoniaux à préserver (Art.L151-19 CU)**

- *Bâti remarquable (lavoir, calvaire ...)*
- *Linéaire remarquable (bâti, boviduc ...)*
- *Secteur soumis à des règles architecturales particulières - secteur bâti de la Reconstruction*

**Éléments patrimoniaux à préserver (Art.L151-23 CU)**

- *Arbre remarquable*
- *Haies à préserver*
- *Haies à créer*
- *Éléments naturels (boisements, vergers, ...)*
- *Éléments naturels (étangs, douves ...)*
- *Mares (source : PRAM)*
- **Cheminements à conserver (Art.L151-38 CU)**
- **Cheminements à créer (Art.L151-38 CU)**
- **Linéaires de rez-de-chaussées commerciaux (Art.L151-16 CU)**

**Règles graphiques à portée réglementaire (art.R.151-11 CU) - Section II - Caractéristiques urbaines architecturales, environnementale et paysagère - Volumétrie et implantation des constructions**

- *Secteur dans lequel la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser R+3+comble (ou R+3+attique), soit 16 m (secteur UA de Villers-Bocage)*
- *Secteur dans lequel la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser R+2+comble (ou R+2+attique), soit 13 m (secteur UA de Noyers-Bocage)*
- *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :*

  *A Villers-Bocage :*

  *- à l'alignement dans le secteur bâti de la Reconstruction hormis Place du Maréchal Leclerc au nord de la RD 675, où les constructions situées au nord et à l'ouest seront édifiées à une distance de 5 mètres en arrière de l'alignement*

  *A Noyers-Bocage :*

  *- en retrait de 5 m de l'alignement de la voie pour les constructions nouvelles en secteur UB le long de la Rue des Lilas*
  *- à l'alignement de la Place de l'Eglise, de la Rue des Écoles et de la Rue Notre-Dame*
- *Bande d'inconstructibilité de 45 m par rapport à l'axe de l'A84 au sein des secteurs UX et 1AUX de Villers-Bocage (Loi Barnier)*

## Autres prescriptions

- **Espace Boisé Classé (Art.L113-1 CU)**
- **Emplacement réservé (Art.L151-41 CU)**
- **Périmètre de protection de captage d'eau potable**
- **Bande d'inconstructibilité autour des axes routiers classés à grande circulation:**
  **- 100 m de part et d'autre de l'A84**
  **- 75 m de part et d'autre des RD6 et RD675**
- **Secteur à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol (Art.R151-34, 2° CU)**

## Informations

- **Zones Humides (Source : DREAL Normandie , Janvier 2017)**
- **Zones Humides observées par PLANIS (Source : Etude Zone Humide 2018)**
- **Doutes prédispositions de zones humides levés (Source : Etude Zone Humide, PLANIS 2018)**
- **Zone de nuisance sonore (Art.R151-3 CU et L571-10 CE)**
- **Secteurs d'OAP**

0 0,25 kilomètres

# DEPARTEMENT DU CALVADOS

## PRÉ-BOCAGE INTERCOM
## SECTEUR EST

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Règlement graphique:
Plan d'assemblage

Modification n°1

APPROBATION

***Secteur 3***

neapolis

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 27 septembre 2023,
Le Président

Accusé de réception en préfecture
014-200068524-20230927-20230927-9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

### Zonage

- UA - Secteur urbain de centre dense des pôles principaux
- UB - Secteur urbain de centre-bourg constitué avec bâti ancien, équipements, extensions
- UC - Secteur urbain diffus constitué avec des extensions individuelles récentes
- UE - Secteur urbain à vocation d'équipement structurant (hors écoles maternelles et primaires, mairie, église ...)
- UX - Secteur urbain à vocation d'activités économiques (artisanat, industrie, travaux publics, agro-alimentaire...)
- UXc - Sous-secteur urbain à vocation économique (surfaces commerciales)
- 1AU - Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'habitat
- 1AUX - Secteur à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'activités économiques (artisanat, industrie, travaux publics, agro-alimentaire...)
- 2AU - Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat
- 2AUX - Secteur à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques (artisanat, industrie, travaux publics, agro-alimentaire...)
- N - Zone naturelle
- NH - Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées constructible en zone naturelle
- NL - Secteur accueillant des équipements de loisirs en zone naturelle
- NX - Secteur accueillant des artisans, industries, ... en zone naturelle
- A - Zone agricole
- AD - Secteur agricole inconstructible
- AH - Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées constructible en zone agricole
- AL - Secteur accueillant des équipements de loisirs en zone agricole
- AX - Secteur accueillant des artisans, industries, ... en zone agricole

0 250 mètres

### Prescriptions

- Bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination (Art.L151-11, 2° CU)

**Éléments patrimoniaux à préserver (Art.L151-19 CU)**

- *Bâti remarquable (lavoir, calvaire ...)*
- *Linéaire remarquable (bâti, boviduc ...)*
- *Secteur soumis à des règles architecturales particulières - secteur bâti de la Reconstruction*

**Éléments patrimoniaux à préserver (Art.L151-23 CU)**

- *Arbre remarquable*
- *Haies à préserver*
- *Haies à créer*
- *Éléments naturels (boisements, vergers, ...)*
- *Éléments naturels (étangs, douves ...)*
- *Mares (source : PRAM)*
- Cheminements à conserver (Art.L151-38 CU)
- Cheminements à créer (Art.L151-38 CU)
- Linéaires de rez-de-chaussées commerciaux (Art.L151-16 CU)

**Règles graphiques à portée règlementaire (art.R.151-11 CU) - Section II - Caractéristiques urbaines architecturales, environnementale et paysagère - Volumétrie et implantation des constructions**

- *Secteur dans lequel la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser R+3+comble (ou R+3+attique), soit 16 m (secteur UA de Villers-Bocage)*
- *Secteur dans lequel la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser R+2+comble (ou R+2+attique), soit 13 m (secteur UA de Noyers-Bocage)*
- *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :*

  *A Villers-Bocage :*
  *- à l'alignement dans le secteur bâti de la Reconstruction hormis Place du Maréchal Leclerc au nord de la RD 675, où les constructions situées au nord et à l'ouest seront édifiées à une distance de 5 mètres en arrière de l'alignement*

  *A Noyers-Bocage :*
  *- en retrait de 5 m de l'alignement de la voie pour les constructions nouvelles en secteur UB le long de la Rue des Lilas*
  *- à l'alignement de la Place de l'Église, de la Rue des Écoles et de la Rue Notre-Dame*
- *Bande d'inconstructibilité de 45 m par rapport à l'axe de l'A84 au sein des secteurs UX et 1AUX de Villers-Bocage (Loi Barnier)*

### Autres prescriptions

- Espace Boisé Classé (Art.L113-1 CU)
- Emplacement réservé (Art.L151-41 CU)
- Périmètre de protection de captage d'eau potable
- Bande d'inconstructibilité autour des axes routiers classés à grande circulation:
  - 100 m de part et d'autre de l'A84
  - 75 m de part et d'autre des RD6 et RD675
- Secteur à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol (Art.R151-34, 2° CU)

### Informations

- Zones Humides (Source : DREAL Normandie , Janvier 2017)
- Zones Humides observées par PLANIS (Source : Etude Zone Humide 2018)
- Doutes prédispositions de zones humides levés (Source : Etude Zone Humide, PLANIS 2018)
- Zone de nuisance sonore (Art.R151-3 CU et L571-10 CE)
- Secteurs d'OAP

# DEPARTEMENT DU CALVADOS

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927-9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## PRÉ-BOCAGE INTERCOM
## SECTEUR EST

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Règlement graphique:
Plan d'assemblage

Modification n°1

APPROBATION

***Secteur 4***

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 27 septembre 2023,
Le Président

neopolis

## Zonage

- **UA** - Secteur urbain de centre dense des pôles principaux
- **UB** - Secteur urbain de centre-bourg constitué avec bâti ancien, équipements, extensions
- **UC** - Secteur urbain diffus constitué avec des extensions individuelles récentes
- **UE** - Secteur urbain à vocation d'équipement structurant (hors écoles maternelles et primaires, mairie, église ...)
- **UX** - Secteur urbain à vocation d'activités économiques (artisanat, industrie, travaux publics, agro-alimentaire...)
- **UXc** - Sous-secteur urbain à vocation économique (surfaces commerciales)
- **1AU** - Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'habitat
- **1AUX** - Secteur à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'activités économiques (artisanat, industrie, travaux publics, agro-alimentaire...)
- **2AU** - Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat
- **2AUX** - Secteur à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques (artisanat, industrie, travaux publics, agro-alimentaire...)
- **N** - Zone naturelle
- **NH** - Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées constructible en zone naturelle
- **NL** - Secteur accueillant des équipements de loisirs en zone naturelle
- **NX** - Secteur accueillant des artisans, industries, ... en zone naturelle
- **A** - Zone agricole
- **AD** - Secteur agricole inconstructible
- **AH** - Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées constructible en zone agricole
- **AL** - Secteur accueillant des équipements de loisirs en zone agricole
- **AX** - Secteur accueillant des artisans, industries, ... en zone agricole

## Prescriptions

- **Bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination (Art.L151-11, 2° CU)**

**Éléments patrimoniaux à préserver (Art.L151-19 CU)**

- *Bâti remarquable (lavoir, calvaire ...)*
- *Linéaire remarquable (bâti, boviduc ...)*
- *Secteur soumis à des règles architecturales particulières - secteur bâti de la Reconstruction*

**Éléments patrimoniaux à préserver (Art.L151-23 CU)**

- *Arbre remarquable*
- *Haies à préserver*
- *Haies à créer*
- *Éléments naturels (boisements, vergers, ...)*
- *Éléments naturels (étangs, douves ...)*
- *Mares (source : PRAM)*
- **Cheminements à conserver (Art.L151-38 CU)**
- **Cheminements à créer (Art.L151-38 CU)**
- **Linéaires de rez-de-chaussées commerciaux (Art.L151-16 CU)**

**Règles graphiques à portée règlementaire (art.R.151-11 CU) - Section II - Caractéristiques urbaines architecturales, environnementale et paysagère - Volumétrie et implantation des constructions**

- *Secteur dans lequel la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser R+3+comble (ou R+3+attique), soit 16 m (secteur UA de Villers-Bocage)*
- *Secteur dans lequel la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser R+2+comble (ou R+2+attique), soit 13 m (secteur UA de Noyers-Bocage)*
- *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :*

  *A Villers-Bocage :*

  *- à l'alignement dans le secteur bâti de la Reconstruction hormis Place du Maréchal Leclerc au nord de la RD 675, où les constructions situées au nord et à l'ouest seront édifiées à une distance de 5 mètres en arrière de l'alignement*

  *A Noyers-Bocage :*

  *- en retrait de 5 m de l'alignement de la voie pour les constructions nouvelles en secteur UB le long de la Rue des Lilas*
  *- à l'alignement de la Place de l'Église, de la Rue des Écoles et de la Rue Notre-Dame*
- *Bande d'inconstructibilité de 45 m par rapport à l'axe de l'A84 au sein des secteurs UX et 1AUX de Villers-Bocage (Loi Barnier)*

## Autres prescriptions

- **Espace Boisé Classé (Art.L113-1 CU)**
- **Emplacement réservé (Art.L151-41 CU)**
- **Périmètre de protection de captage d'eau potable**
- **Bande d'inconstructibilité autour des axes routiers classés à grande circulation:**
  **- 100 m de part et d'autre de l'A84**
  **- 75 m de part et d'autre des RD6 et RD675**
- **Secteur à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol (Art.R151-34, 2° CU)**

## Informations

- **Zones Humides (Source : DREAL Normandie , Janvier 2017)**
- **Zones Humides observées par PLANIS (Source : Etude Zone Humide 2018)**
- **Doutes prédispositions de zones humides levés (Source : Etude Zone Humide, PLANIS 2018)**
- **Zone de nuisance sonore (Art.R151-3 CU et L571-10 CE)**
- **Secteurs d'OAP**

N

0 250 mètres

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

DEPARTEMENT DU CALVADOS

SECTEUR EST

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

## COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PRÉ-BOCAGE INTERCOM SECTEUR EST

3

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## MODIFICATION N°1

| | |
|---|---|
| Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 27 septembre 2023 | **APPROBATION** |

planis
AMÉNAGEMENT · URBANISME · ENVIRONNEMENT

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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SOMMAIRE

**1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES....3**

**2. ETUDE LOI BARNIER L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME : ZONE D'ACTIVITES 1AUX – VILLERS-BOCAGE – A84....32**

**3. ETUDE LOI BARNIER L.111-6 DU CODE DE L'URBANISME : ZAC FONTAINE FLEURIE 1AU – VILLERS-BOCAGE – RD6....56**

**4. OAP SPECIALISEES SECTEUR 1 (N°1 à 10)....78**

Commune nouvelle d'AURSEULLES....79
Commune de SAINT-LOUET-SUR-SEULLES....146

**5. OAP SPECIALISEES SECTEUR 2 (N°11 à 19)....153**

Commune de VILLERS-BOCAGE....154
Commune de MAISONCELLES-PELVEY....171
Commune de TRACY-BOCAGE....186
Commune d'EPINAY-SUR-ODON....199
Commune de LONGVILLERS....206

**6. OAP SPECIALISEES SECTEUR 3 (N°22 à 32)....220**

Commune nouvelle de VAL-D'ARRY....221
Commune de MONTS-EN-BESSIN....261
Commune de PARFOURU-SUR-ODON....274

**7. OAP SPECIALISEES SECTEUR 4 (N°33 à 39)....288**

Commune de COURVAUDON....289
Commune de BONNEMAISON....295
Commune de la LANDE-SUR-AJON....306
Commune de MAISONCELLES-SUR-AJON....312
Commune nouvelle de MALHERBE-SUR-AJON....325

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

DEPARTEMENT DU CALVADOS

SECTEUR EST

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

## COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PRÉ-BOCAGE INTERCOM SECTEUR EST

3

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

## MODIFICATION N°1

planis
AMÉNAGEMENT · URBANISME · ENVIRONNEMENT

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

## Articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme :

**« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement,**
**l'habitat, les transports et les déplacements.**
**Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :**
**1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;**
**2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;**
**3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;**
**4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;**
**5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;**
**6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36».**

## Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont divisées en deux parties :

***1. Les OAP « thématiques »***

*Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire communautaire. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux développés. Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.*

***2. Les OAP « spatialisées »***

*Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant. Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matières de composition, programme et échéancier d'aménagement. Le demandeur devra justifier de la compatibilité de son projet avec les éléments développés dans l'OAP.*

*La compatibilité ne signifie pas un respect à la lettre des éléments présentés dans l'OAP mais plutôt un respect des objectifs globaux affichés.*

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SOMMAIRE GENERAL


## 1) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

*A – LE BOCAGE*
*B – ESPACES PUBLICS*
*C – GESTION DES EAUX PLUVIALES ET PROTECTION DES ZONES HUMIDES*
*D – FORMES URBAINES ET ENERGIE*
*E – ORIENTATIONS EN MATIERE D'HABITAT*

## 2) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SPATIALISEES

*A- LA CARTE DE LOCALISATION DES OAP*

*B – LE TABLEAU DESCRIPTIF DES SITES D'OAP*

*C - LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*

*D – LES SECTEURS D'ÉTUDE*

*1 – SECTEUR 1 : Aurseulles (Longraye,Anctoville, Orbois, Sermentot, Feugeurolles-sur-Seulles, Torteval-Quesnay et Saint-Germain d'Ectot), Saint-Louet-sur-Seulles*

*2- SECTEUR 2 : Villers-Bocage , Maisoncelles-Pelvey, Tracy-Bocage, Epinay-sur-Odon , Longvillers*

*3- SECTEUR 3 : Val d'Arry (Noyers-Bocage, Le Locheur, Tournay-sur-Odon, Missy), Monts-en-Bessin, Parfouru-sur-Odon*

*4- SECTEUR 4 : Courvaudon, Bonnemaison, Landes-sur-Ajon, Maisoncelles-sur-Ajon, Banneville-sur-Ajon*

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 1

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

*A – LE BOCAGE*
*B – ESPACES PUBLICS*
*C – GESTION DES EAUX PLUVIALES ET PROTECTION DES MILIEUX HUMIDES*
*D – FORMES URBAINES ET ENERGIE*
*E – ORIENTATIONS EN MATIERE D'HABITAT*

Accusé de réception préfecture
01-200066-21-03-01-27-20-20-21-DRAF
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## *A – LE BOCAGE*

## A1 – Le bocage

**PADD – Orientation 3 : mieux prendre en compte le cadre de vie et l'environnement pour protéger le patrimoine et préserver les ressources du territoire**

Axe 1.a - Une gestion durable des richesses naturelles du territoire face à l'accroissement des consommations énergétiques (carburant, chauffage, eau, déchets…)

Promouvoir un urbanisme durable veillant à l'intégration du développement urbain

Axe 2.a - Mettre en valeur les éléments d'intérêt du paysage, participant à son identité

**Objectifs (en complément du PADD)**

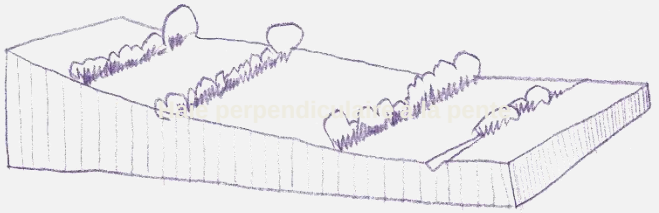
- Préserver les qualités et l'identité du paysage bocager
- Préserver les fonctions hydrauliques du bocage
- Intégrer les opérations d'aménagement et de construction dans la trame paysagère constituée par le bocage
- Règlementer la création sur certains tronçons de nouveaux éléments permettant d'améliorer les continuités paysagères et les lisières végétales

**Prescriptions**

- Protéger des haies bocagères identifiées au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Règlementer les conditions des interventions admises et les mesures compensatoires exigées le cas échéant
- Préserver/ régénérer ou planter des haies bocagères arborées pour intégrer les nouveaux quartiers depuis le lointain
- Règlementer la plantation des haies bocagères en transition entre l'espace agricole et l'espace bâti créé

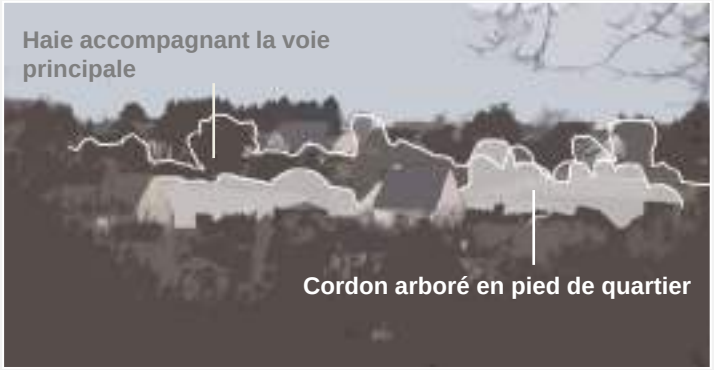
**Dispositions du règlement en lien avec cette thématique**

- Section I / Partie 1 : article « Interdiction et limitation de certains usages et affectations du sol, constructions et activités, destinations et sous-destinations »
- Section II / partie 3 : articles « Clôture végétale et haie bocagère, « Le patrimoine naturel protégé au titre de l'article L.151-23 »



**ROLES 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.




Depuis le lointain, Intégration du bâti par la trame bocagère. *Réalisation Planis*

**LISTE DE VÉGÉTAUX POUR UNE HAIE BOCAGÈRE:**

Frêne, orme, aubépine, érable champêtre, robinier, prunellier, sureau, chêne, noisetier, clématite, poirier, fusain, merisier, saule, ronce, lierre…

**LISTE DE VÉGÉTAUX POUR HAIE BASSE OU TAILLÉE EN LIMITE SÉPARATIVE OU SUR RUE**

Sureau, érable champêtre, aubépine, hêtre, noisetier, prunellier, saule, cornouiller, fusain d'Europe, viorne obier, chèvrefeuille, genêt à balai, églantier….

Accusé de réception préfecture
01-200068-21-DP-30127-20230127-DEAR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## *B – ESPACES PUBLICS*

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## B1 – Aménager des espaces publics de qualité et un traitement de leurs limites

**PADD - Orientation 3 : mieux prendre en compte le cadre de vie et l'environnement pour protéger le patrimoine et préserver les ressources du territoire**
Axe 1.b - Promouvoir un urbanisme durable veillant à l'intégration du développement urbain

### Objectifs (en complément du PADD)

- Valoriser les espaces publics et adapter leur traitement au contexte rural : Végétaliser les espaces par la conservation, la création de plantations (dont des arbres) dans toute nouvelle opération avec l'utilisation d'essences locales
- Veiller à disposer d'espaces publics ou communs paysagers de qualité participant à la valorisation du cadre de vie et où les habitants peuvent s'approprier facilement l'espace public
- S'inspirer de la structure et la morphologie du bâti existant pour construire l'espace public

### Prescriptions

- Imposer un traitement végétalisé au sein et en limite de l'espace public avec des essences locales et des arbres
- Règlementer des espaces publics permettant la rencontre et les échanges
- Aménager les parkings groupés accompagnés d'un aménagement paysager
- Dans les secteurs de centre bourg (UB) / centre-ville (UA) : Implanter les nouvelles constructions de façon à préserver la continuité des alignements bâtis sur rue ou s'inspirer des formes urbaines anciennes
- Aménager les frontages* (espace entre la chaussée et la façade bâtie) de façon qualitative tant sur l'espace public que sur l'espace privé
- Mettre en valeur les vues sur les éléments patrimoniaux
- *« Un frontage est le terrain compris entre la base d'une façade et la chaussée. Il peut être composé de deux frontages. D'abord le frontage privé qui est formé par le terrain privé situé entre la limite de propriété et la façade du bâtiment en retrait tournée vers la rue. »

### Recommandations

- Préconiser des matériaux traditionnels en clôtures dans les secteurs d'habitat ancien

### Dispositions du règlement en lien avec cette thématique

Section II / Partie 1 : articles « Volumétrie et implantation des constructions », Partie 2 : « Esthétique générale », Clôtures et murs »
Section II / Partie 3 : « Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco-aménageables »
Section III « Equipements et réseaux »

**ESPACE DE RENCONTRE**
*(réalisation Planis)*

**PARKING GROUPÉ et PAYSAGER**

**CLOTURE ET VÉGÉTATION**
entre espace public et espace privé
*(réalisation Planis)*

**FRONTAGES QUALITATIFS**
L'espace bâti en étroite relation avec la voie

**FRONTAGES QUALITATIFS**
Image référence

## B2 – Adapter le traitement des voies à leur usage

**PADD – Orientation 3 : mieux prendre en compte le cadre de vie et l'environnement pour protéger le patrimoine et préserver les ressources du territoire**

Axe 1.b - Promouvoir un urbanisme durable veillant à l'intégration du développement urbain

**Objectifs (en complément du PADD)**

- Intégrer des actions initiées par le contrat de territoire notamment en faveur des modes de déplacements alternatifs à l'automobile : liaisons douces, co-voiturage, intermodalité,…
- Veiller à disposer d'espaces publics ou communs paysagers de qualité participant à la valorisation du cadre de vie et où les habitants peuvent s'approprier facilement l'espace public
- Sécuriser les déplacements de tous les usagers

**Prescriptions :**

- Hiérarchiser les voies dans les OAP spatialisées
  - Voie principale : rôle de liaison interquartier
  - Voie secondaire : rôle de desserte d'un quartier ou groupe d'habitations
  - Voie de desserte de type ruelle, venelle, cour pour quelques habitations
  - Liaison douces en site propre
- Rompre le caractère rectiligne des circulations automobiles (dans la forme du tracé ou par la présence végétale)
- Garantir des traitements en cour, placette, venelle où la vitesse est réduite et permet les accroches des liaisons piétonnes vers les autres quartiers urbanisés
- Limiter les surfaces imperméabilisées en minimisant notamment l'espace de chaussée
- Règlementer les plantations, notamment d'arbres, aux abords de voie

**Dispositions du règlement en lien avec cette thématique**

• Section II / Partie 1 : articles « Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

• Section III « Equipements et réseaux »

**LES VOIES PRINCIPALES** ou dans un contexte urbain: les liaisons douces sont identifiées, si possible avec une séparation végétale (noue, haie, bande en herbe, haie…)

**VOIES SECONDAIRES** s'inspirant des routes et chemins typiques ruraux. L'espace de circulation est partagé entre véhicules et piétons/cycles : emprise de chaussée minimale, accotement en herbe, bande centrale en herbe, fossé ou caniveau.

LIAISONS DOUCES

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# *C – GESTION DES EAUX PLUVIALES ET PROTECTION DES MILIEUX HUMIDES*

Accusé de réception préfecture
01-200066-21-08-01-22-20210121-DEA
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## C1 – Gestion des eaux pluviales

**PADD - Orientation 3 : mieux prendre en compte le cadre de vie et l'environnement pour protéger le patrimoine et préserver les ressources du territoire**

Axe 1.b - Avoir une réflexion d'ensemble sur la qualité environnementale des futures zones d'urbanisation, en lien avec l'identité du territoire

Axe 3 - Des nuisances à limiter et des risques à minimiser

**Objectifs (en complément du PADD)**

- Contribuer dans le document d'urbanisme à la réduction des risques ou à la maîtrise du ruissellement : limiter l'imperméabilisation des sols
- Optimiser et soutenir une meilleure gestion de l'eau en adaptant des solutions techniques adaptées (écoulement et phénomènes de ruissellement)

**Prescriptions**

- Mettre en place des actions en faveur de la limitation du ruissellement à l'échelle du territoire dans les conditions fixées au règlement pour certaines zones et secteurs
- Minimiser es surfaces imperméabilisées sur l'espace public
- Règlementer la gestion des eaux pluviales à l'échelle des lots seront, si possible:
  - Infiltration à la parcelle et / ou récoltées dans une citerne pour un usage domestique (arrosage, lavage des sols, chasse d'eau...)
  - Tamponnement régulier des eaux de l'espace public ou rejetées sur l'espace public afin d'éviter un débit de fuite trop important en point bas de l'opération
  - Végétalisation (engazonné ou planté de plantes spécifiques) des ouvrages aériens des aménagements de gestion des eaux pluviales
- Maintenir une partie de l'unité foncière en pleine terre dans les conditions fixées au règlement pour certaines zones et secteurs
- Prévoir l'emprise ou de bandes enherbées pour la création de nouvelles voies de desserte dans le cas d'urbanisation à plus long terme

**Dispositions du règlement en lien avec cette thématique**

- Section I / Partie 1 : article « Interdiction et limitation de certains usages et affectations, usages du sol, constructions et activités, destinations et sous-destinations »
- Section II / Partie 3 : article « Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco-aménageables »
- Section III « Equipements et réseaux »

QUAND LES ESPACES VERTS GÈRENT LES EAUX PLUVIALES

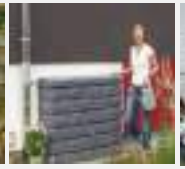
DES MATERIAUX PERMEABLES

**VEGETATION SPECIFIQUE** pour un ouvrage de gestion des eaux pluviales (liste non exhaustive)

**Dans le fond du bassin :** Iris pseudoacorus, Caltha palustris, Lithrum salicaria, Equisetum pratense, Alisma plantago-aquatica, Glyceria maxima, Typha latifolia, Phalaris arundinacea, Glyceria maxima, Phragmites australis …

**Sur les berges :** Lobelia syphilitica, Lysimachia punctata, Salix alba, Salix cinerea, Salix caprea, Epilobium, Eupatorium cannabineum, Filipendula ulmaria…

Des récupérateurs d'eaux pluviales intégrés à la construction



Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## C2 – Protection des milieux humides

**PADD - Orientation 3 : mieux prendre en compte le cadre de vie et l'environnement pour protéger le patrimoine et préserver les ressources du territoire**

Axe 2.b - Conforter les corridors écologiques et biologiques entre les habitats naturels et maintenir le potentiel de biodiversité

### Objectifs (en complément du PADD)

- Conforter les corridors écologiques et biologiques entre les habitats naturels et maintenir le potentiel de biodiversité par le respect d'une trame verte et bleue formée par les continuités écologiques identifiées et les grands ensembles paysagers
- Protéger les milieux humides en évitant toute urbanisation dans les zones humides avérées ou par réalisation d'études complémentaires

### Prescriptions

- Protection des zones humides avérées identifiées au règlement graphique (Pièce n° 4.2.2)
- Maintenir des espaces de perméabilité par la vérification de la fonctionnalité des milieux humides (sauf pour les secteurs déjà étudiés dans le cadre de l'étude de délimitation des zones humides, annexée au PLUi)
- Prise en compte des dispositions sur les secteurs concernés du règlement du SAGE Interdir l'assèchement, le remblais, l'enfrichement ou autre action visant à dénaturer le milieu, sauf dispositions particulières précisés au règlement du PLUi
- Secteurs sensibles où la capacité d'infiltration des eaux doit être préservée :
  – Interdire les sous-sols
  – Imposer des matériaux poreux pour les espaces de circulation et de stationnement
  – Limiter le coefficient d'imperméabilisation pour les zones d'habitat et de développement économique

### Dispositions du règlement en lien avec cette thématique

- Section I / Partie 1 : article « Interdiction et limitation de certains usages et affectations du sol, constructions et activités, destinations et sous-destinations »
- Section II / Partie 3 : article « Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco-aménageables » et « Le patrimoine naturel protégé au titre de l'article L.151-23 »
- Section III / articles 1 et 2 : Equipements et réseaux

### RESTAURATION D'UNE ZONE HUMIDE EN TANT QU'ESPACE DE RENCONTRE, PÉDAGOGIQUE

Faune des zones humide

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## *D – FORMES URBAINES ET ÉNERGIE*

Arrivée préfecture : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## D1 – Economiser le foncier et les réseaux

**PADD - Orientation 3 : mieux prendre en compte le cadre de vie et l'environnement pour protéger le patrimoine et préserver les ressources du territoire**

Axe 1.b - Promouvoir un urbanisme durable veillant à l'intégration du développement urbain

### Objectifs (en complément du PADD)

- Le développement de l'urbanisation doit être orienté en suivant une logique de connexions sur les réseaux urbains (voirie, réseaux) : Réduire le linéaire de voiries et réseaux divers
- Privilégier des formes urbaines moins consommatrices d'espace (mitoyenneté, densité, simplicité des volumes) : Optimiser l'utilisation du foncier et rechercher une densification sur des espaces desservis par les réseaux

### Prescriptions

- Rechercher une implantation facilitant les possibilités d'extension et de densification : La maison doit pouvoir évoluer en fonction des besoins et permettre un redécoupage ultérieur de la parcelle pour y accueillir une nouvelle construction
- Rechercher une densification sur les espaces proches des équipements et transports en commun
- Optimiser les espaces de jardin par un positionnement judicieux de la construction principale sur la parcelle
- Assurer une certaine homogénéité et une qualité architecturale dans l'aménagement des zones économiques. La volumétrie des bâtiments auront des aspects et teintes discrets pour une unité dans le paysage urbain
- Dimensionner la largeur des voies et des espaces publics au plus près des besoins
- Mutualiser les espaces pour différents usages pour éviter toute surconsommation foncière (stationnement, espaces verts et gestion des eaux pluviales par exemple)
- Limiter le nombre de points lumineux ou adopter une gestion de l'éclairage économe en énergie

### Dispositions du règlement en lien avec cette thématique

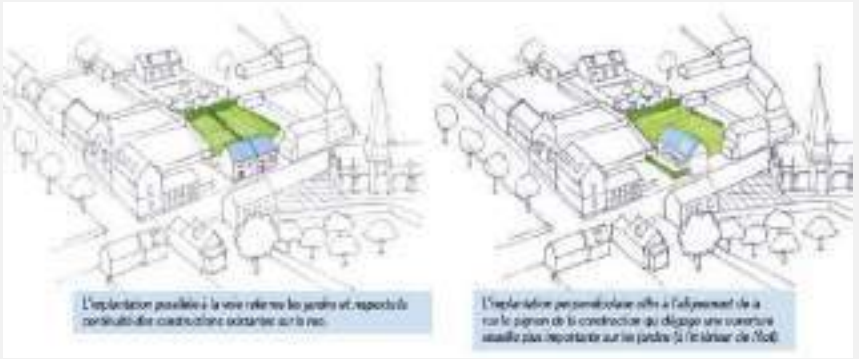
- Section II / Partie 1 : articles « Volumétrie et implantations des constructions », Partie 2 « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères » - Section III « Equipements et réseaux »

### IMPLANTATION DE L'HABITAT INDIVIDUEL (source: CAUE 76)

Maison proche de la voie et proche d'une limite : L 'espace dégagé sur le côté permet une extension ultérieure de la construction

Maison en milieu de parcelle ne privilégiant pas d'espace important : La voie d'accès au garage est plus longue et pénalise le jardin à l'avant

L'implantation de la construction est plus libre : Située à proximité des limites, elle permettra éventuellement une division ultérieure de la parcelle



### L'HABITAT SEMI-COLLECTIF OU COLLECTIF

Moins consommateur d'espace, l'habitat groupé apporte une réponse qualitative aux objectifs de densité, de diversification et de gestion de la consommation d'espace.

Accusé de réception préfecture
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## D2 –Economiser l'énergie

**PADD - Orientation 3 : mieux prendre en compte le cadre de vie et l'environnement pour protéger le patrimoine et préserver les ressources du territoire**

- Axe 1 - Vers une gestion durable des richesses naturelles du territoire face à l'accroissement des consommations énergétiques

**Objectifs (en complément du PADD)**

- Avoir une réflexion d'ensemble sur la qualité environnementale des futures zones d'urbanisation, en lien avec l'identité du territoire
- Permettre la mise en œuvre de programmes d'habitat respectueux de l'environnement et de ses ressources, et du cadre de vie
- Promouvoir l'utilisation de ressources énergétiques renouvelables, mais à condition de faire preuve d'une intégration soignée dans tous types de paysages

**Prescriptions**

- Concevoir la desserte des constructions de façon à favoriser un ensoleillement optimal des terrains en tenant compte des ombres portées des constructions les unes par rapport aux autres
- Permettre les constructions simples, voire en mitoyenneté limitant les déperditions de chaleur
- Protéger les éléments de paysage assurant un rôle bioclimatique (protection contre les vents dominants par exemple par des plantations de végétaux de type coupe vent avec limitation des ouvertures face aux vents)

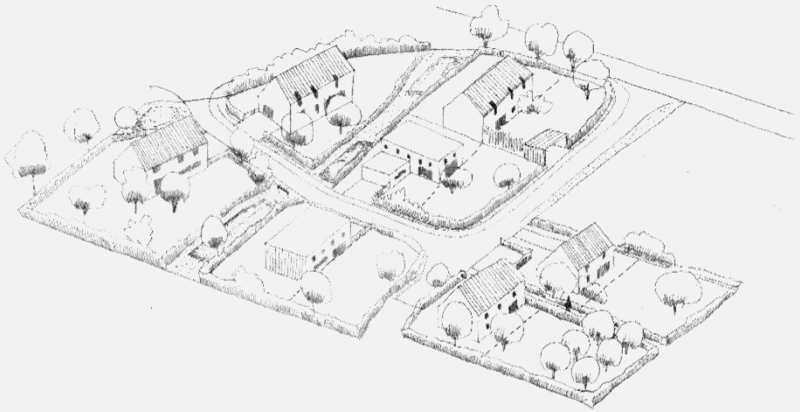
**Recommandations**

- Consulter un architecte conseil du CAUE pour être accompagné dans les projets de construction et d'aménagement (ex : CAUE du Calvados)
- Privilégier une orientation Sud des façades et ouvertures

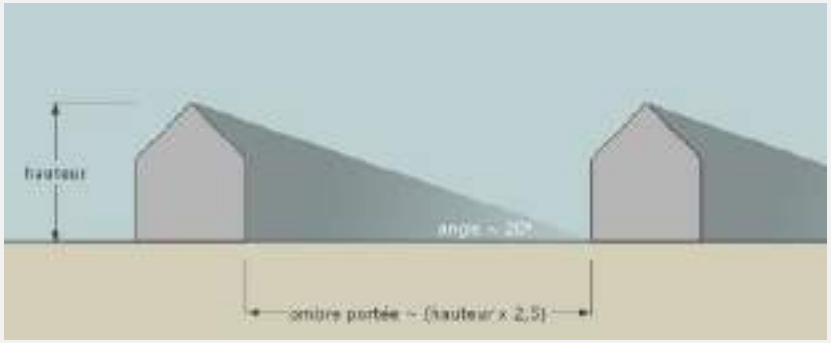
**Dispositions du règlement en lien avec cette thématique**

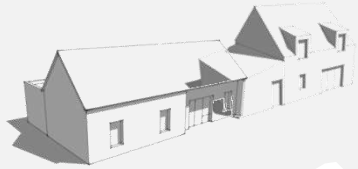
• Section II / Partie 1 : articles « Volumétrie et implantations des constructions », Partie 2 « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères »
• Section III « Equipements et réseaux »

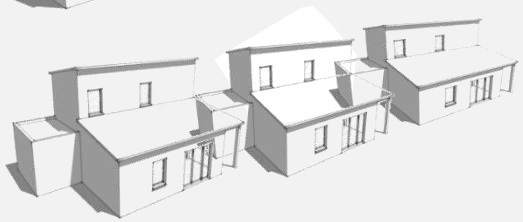
Des façade qui s'offre au soleil *(Réalisation Planis)*



**ESTIMATION DE L'OMBRE PORTÉE DANS LE CAS LE PLUS DÉFAVORABLE**





Mitoyenneté et volumétrie simple des constructions limitant les déperditions de chaleur *(Réalisation AMVT)*

Accusé de réception préfecture
01-200066-21-20-20-20-20-20-21-DEAF
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## D3 – Intégrer des dispositifs d'énergie renouvelable

**PADD - Orientation 3 : mieux prendre en compte le cadre de vie et l'environnement pour protéger le patrimoine et préserver les ressources du territoire**

Axe 1 - Vers une gestion durable des richesses naturelles du territoire face à l'accroissement des consommations énergétiques (carburant, chauffage, eau, déchets…)

**Objectifs (en complément du PADD)**

- Promouvoir l'exploitation des énergies solaires et photovoltaïques sans dénaturer le paysage environnant et le bâti existant

**Prescriptions**

- Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage
- Couvrir intégralement un pan de toiture plutôt que la pose partielle d'éléments
- Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade
- Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans)
- Etre attentif aux teintes des panneaux afin d'éviter de trop forts contrastes avec la toiture d'origine.

**Recommandations**

- Consulter un architecte conseil du CAUE pour être accompagné dans les projets de construction et d'aménagement (ex : CAUE du Calvados)

**Dispositions du règlement en lien avec cette thématique**

• Section II / Partie 2 « Esthétique générale », « Obligations en matière de performance énergétique »

• Section II / Partie 3 « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions »

Implantation satisfaisante des panneaux photovoltaïques. Source CAUE76

Source : PNR Loire Anjou Touraine

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## *E – ORIENTATIONS EN MATIÈRE D’HABITAT*

Accusé de réception préfecture
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## E – Orientations en matière d'habitat

**PADD - Orientation 1 : Conforter l'armature urbaine pour contribuer au rayonnement du territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est**

Axe 3 - L'affirmation des dynamiques et des équilibres socio-démographiques : Accueillir de nouveaux habitants dans un souci de vitalité sociale du territoire

### Objectifs (en complément du PADD)

- Prévoir un développement de l'habitat par pôles : Soutenir l'accueil de nouveaux habitants : Assurer une production de 1440 logements sur PBI secteur Est à l'horizon 2035 (1040 logements en 2030) pour atteindre l'objectif démographique dans le respect de l'armature urbaine définie dans le projet de territoire
- Une croissance régulière à promouvoir : 80 logements par an en moyenne
- Produire des logements répondant aux besoins spécifiques des ménages
- Promouvoir un habitat durable contribuant à l'attractivité du territoire

### Prescriptions

- Assurer une production de 1407 logements sur la période 2018-2035 couvrant les besoins en résidences principales :
- La production de logements sera réalisé pour l'essentiel en extension urbaine (zones 1 AU), les objectifs en nombre de logements à produire définis sur chaque OAP spatialisée est à respecter et devront faire l'objet d'une conception d'ensemble.

- Définir une densité de logements pour chaque pôle

La densité moyenne devra être d'au moins :

- 15 logements / ha pour le pôle de niveau 1,
- 12 logements / ha pour le pôle de niveau 2
- 10 logements / ha pour le pôle de niveau 3
- 10 logements / ha pour le pôle de niveau 4

- Produire des logements en faveur d'une offre diversifiée répondant aux besoins de chaque catégorie de population :
- Encourager la prise en compte d'une démarche de qualité environnementale dans les nouveaux projets dans le but de renforcer l'attractif du territoire et conforter le cadre de vie : Respecter les principes définis aux OAP thématiques, notamment dans les fiches A1, B1, C1, D1, D2 et D3

### Recommandations

- Assurer une production de logements sur la période 2013-2035 couvrant les besoins en résidences principales :
  - Mettre en œuvre une stratégie foncière par les collectivités publiques
  - Mettre en œuvre les outils de maîtrise foncière sur les pôles urbains / bourgs équipés de l'armature urbaine, et notamment les secteurs situés à l'intérieur des pôles disposant d'équipements, de commerces, de transports en commun
  - Favoriser la création de logements par changement de destination des bâtiments existants
- Produire des logements en faveur d'une offre diversifiée répondant aux besoins de chaque catégorie de population :
  - Mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat permettant une analyse de la conjoncture du marché immobilier, un suivi de la demande de logement locatif social, un suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.
  - Produire une offre adaptée pour les personnes âgées, à mobilité réduite proches des services
- Encourager la prise en compte d'une démarche de qualité environnementale dans les nouveaux projets dans le but de renforcer l'attractif du territoire et conforter le cadre de vie :
  - Développer un partenariat avec les différents organismes (CAUE, DDTM)

### Dispositions du règlement en lien avec cette thématique

• Section I / Partie 1 : article « Interdiction et limitation de certains usages et affectations du sol, constructions et activités, destinations et sous-destinations », article « Mixité fonctionnelle et sociale »

• Section II : articles « Volumétrie et implantations des constructions », Partie 2 « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères »

• Section III « Equipements et réseaux »

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230512-20230512-19-DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SPATIALISÉES

*A- LA CARTE DE LOCALISATION DES OAP DE SECTEURS*

*B – LE TABLEAU DESCRIPTIF DES SITES AU*

*C - LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*

*D – LES SECTEURS D'ÉTUDE*

*1 – SECTEUR 1 : Aurseulles (Anctoville, Orbois, Sermentot, Feugeurolles-sur-Seulles, Torteval-Quesnay et Saint-Germain d'Ectot)*

*2- SECTEUR 2 : Villers-Bocage , Maisoncelles-Pelvey, Tracy-Bocage, Epinay-sur-Odon , Longvillers*

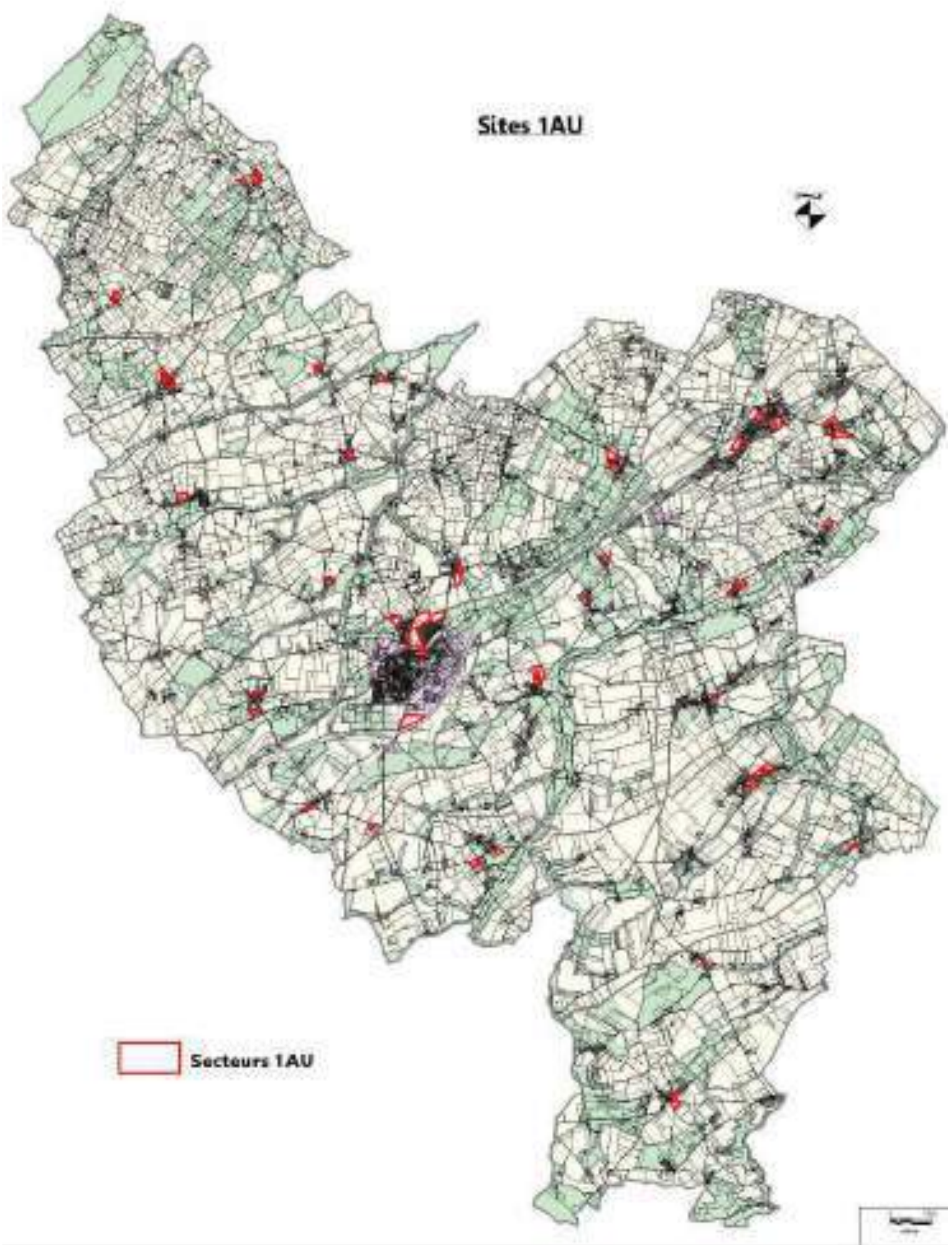
*3- SECTEUR 3 :Val d'Arry (Noyers-Bocage, Le Locheur, Tournay-sur-Odon, Missy), Monts-en-Bessin, Parfouru-sur-Odon*

*4- SECTEUR 4 : Courvaudon, Bonnemaison, Landes-sur-Ajon, Maisoncelles-sur-Ajon, Malherbe-sur-Ajon (Banneville-sur-Ajon)*

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## *A – LA CARTE DE LOCALISATION DES SECTEURS 1AU VALANT OAP*

## *39 SITES POUR UN TOTAL DE 80,8 HA*



Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## *B – LE TABLEAU DESCRIPTIF DES SITES 1AU*

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023


Ce tableau et ceux pages suivantes détaillent les objectifs en terme de production de logement sur chaque secteur soumis à OAP

| Numéro de l'OAP au plan de zonage | COMMUNE | COMMUNE DÉLÉGUÉE/SITE | Niveau PADD | Surface (partie habitat uniquement et surfaces zones humides déduites) | Objectif en nombre de logements | Zonage au PLU | Secteur |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | AURSEULLES | LONGRAYE / Site "Église" | 4 | 0,9 | 9 | 1AU | 1 |
| 2 | AURSEULLES | LONGRAYE / Site "Mairie" | 4 | 1,9 | 19 | 1AU | 1 |
| 3 | AURSEULLES | ANCTOVILLE | 3 | 2,4 | 24 | 1AU | 1 |
| 4 | AURSEULLES | ORBOIS | 4 | 0,9 | 9 | 1AU | 1 |
| 5 | AURSEULLES | SERMENTOT | 4 | 1,2 | 12 | 1AU | 1 |
| 6 | AURSEULLES | FEUGUEROLLES-SUR-SEULLES | 4 | 1,1 | 11 | 1AU | 1 |
| 7 | AURSEULLES | TORTEVAL-QUESNAY | 4 | 1,7 | 20 | 1AU | 1 |
| 8 | AURSEULLES | SAINT-GERMAIN-D'ECTOT / Site Nord | 3 | 2,1 | 20 | 1AU | 1 |
| 9 | AURSEULLES | SAINT-GERMAIN-D'ECTOT / Site Sud | 3 | 1 | 10 | 1AU | 1 |
| 10 | SAINT-LOUET-SUR-SEULLES | SAINT-LOUET-SUR-SEULLES | 4 | 1 | 10 | 1AU | 1 |
| 11 | VILLERS-BOCAGE | Site de la ZAC Habitat "La Fontaine Fleurie" | 1 | 18,5 | 310 | 1AU | 2 |
| 12 | VILLERS-BOCAGE | Site Activités | 1 | ***6,2*** | | 1AUX | 2 |
| 13 | MAISONCELLES-PELVEY | Site "Le Bourg" | 1 | 0,7 | 7 | 1AU | 2 |
| 14 | MAISONCELLES-PELVEY | Site "Le Parc Neuf" Activités | 1 | ***1,1*** | | 1AUX | 2 |
| 15 | TRACY-BOCAGE | Site "Le Bourg" | 4 | 0,7 | 7 | 1AU | 2 |
| 16 | TRACY-BOCAGE | Site "La Belle Croix" | 4 | 0,7 | 7 | 1AU | 2 |
| 17 | ÉPINAY-SUR-ODON | ÉPINAY-SUR-ODON | 1 | 4,3 | 50 | 1AU | 2 |
| 18 | LONGVILLERS | Site "Le Bourg" | 4 | 1,1 | 11 | 1AU | 2 |
| 19 | LONGVILLERS | Site "La Crête Oseille" | 4 | 1,7 | 17 | 1AU | 2 |

| Numéro de l'OAP au plan de zonage | COMMUNE | COMMUNE DÉLÉGUÉE/SITE | Niveau PADD | Surface (partie habitat uniquement et surfaces zones humides déduites) | Objectif en nombre de logements | Zonage au PLU | Secteur |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22 | VAL D'ARRY | NOYERS-BOCAGE / Site de la ZAC | 2 | 4,2 | 65 | 1AU | 3 |
| 23 | VAL D'ARRY | NOYERS-BOCAGE / Site "Le Relais" | 2 | 3 | 36 | 1AU | 3 |
| 24 | VAL D'ARRY | LE LOCHEUR | 4 | 1,4 | 15 | 1AU | 3 |
| 25 | VAL D'ARRY | TOURNAY-SUR-ODON / Site 1 (Est) | 4 | 1,5 | 15 | 1AU | 3 |
| 26 | VAL D'ARRY | TOURNAY-SUR-ODON / Site 2 (Ouest) | 4 | 0,6 | 5 | 1AU | 3 |
| 27 | VAL D'ARRY | MISSY / Site Nord | 4 | 1,8 | 18 | 1AU | 3 |
| 28 | VAL D'ARRY | MISSY / Site Sud | 4 | 0,9 | 8 | 1AU - NL | 3 |
| 29 | MONTS-EN-BESSIN | Site "1" | 4 | 2,4 | 24 | 1AU | 3 |
| 30 | MONTS-EN-BESSIN | Site "2" | 4 | 0,9 | 9 | 1AU | 3 |
| 31 | PARFOURU-SUR-ODON | Site "Haut Laurent" | 4 | 1,1 | 10 | 1AU | 4 |
| 32 | PARFOURU-SUR-ODON | Site "Bourg" | 4 | 0,9 | 10 | 1AU | 4 |
| 33 | COUVAUDON | COUVAUDON | 4 | 0,6 | 6 | 1AU | 4 |
| 34 | BONNEMAISON | BONNEMAISON | 4 | 3 | 30 | 1AU | 4 |
| 35 | LANDES-SUR-AJON | LANDES-SUR-AJON | 3 | 0,4 | 4 | 1AU | 4 |
| 36 | MAISONCELLES-SUR-AJON | Site "Bourg" | 4 | 0,3 | 4 | 1AU | 4 |
| 37 | MAISONCELLES-SUR-AJON | Site "Ancien stade" | 4 | 0,7 | 7 | 1AU | 4 |
| 38 | MALHERBE-SUR-AJON | BANNEVILLE-SUR-AJON / Site Nord | 3 | 3,5 | 35 | 1AU | 4 |
| 39 | MALHERBE-SUR-AJON | BANNEVILLE-SUR-AJON / Site Sud | 3 | 1,1 | 10 | 1AU | 4 |

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## *C – LE CONTENU DES ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*

Accusé de réception préfecture
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## *C - LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*

### C1 – Les dispositions générales

**Les orientations d'aménagement et de programmation dites spatialisées sont structurées de la manière suivante :**

- **Une fiche d'identité relevant les grands principes d'occupation et d'utilisation de l'espace et les composantes paysagères**

- **Un schéma d'orientation structuré autour de la répartition de la production d'habitat, les principes d'accessibilité, de qualité urbaine, paysagère et environnementale, la programmation de l'aménagement**

- **A titre indicatif, une esquisse d'aménagement ou d'ambiance, une coupe de principe, des images références**

***La mention "à titre indicatif" dans la légende accompagnant le schéma d'aménagement permet de sécuriser la constructibilité future de la parcelle et ne remet pas à cause l'obligation d'y réaliser l'aménagement ou la préservation inscrite dans la légende et le schéma d'aménagement.**
***→ Exemple : le tracé des voies à créer reste indicatif : il convient de retenir l'objectif de liaison sans obligatoirement respecter le tracé exact affiché au schéma.***

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# C - LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## C2 – La définition des grands principes d'aménagement

### 1- Définition des grands principes d'accessibilité et de déplacements

Ces principes précisent comment les projets s'organisent et s'intègrent dans leur environnement : La qualité des dessertes tous modes avec des précisions éventuelles sur la qualité des aménagements recherchée.

Ces principes doivent permettre de ménager les transitions fonctionnelles et morphologiques, d'animer l'espace. Elles s'intéressent à la limitation des déplacements et au développement des relations de proximité ainsi qu'à la maîtrise des consommations énergétiques et spatiales (mutualisation du stationnement).

**→ La création de voiries en impasse devra autant que possible être évitée dans les nouvelles opérations d'aménagement. A défaut, une recherche de connexions pour les liaisons douces devra être menée.**

**→ Dans un objectif de clarté vis-à-vis des porteurs de projets et aménageurs, le Département souhaite que toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements relatifs à la desserte des opérations d'urbanisation depuis les routes départementales, y compris la passation d'une convention (relative aux engagements de chacune des parties en matière de réalisations, de financement et d'entretien), doivent être établies préalablement au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme.**

### ➢ Principes de desserte, mobilité et sécurité

- Accès-véhicules principal
  La voie (ou les voies) de desserte interne au quartier aura(ont) une emprise « modérée »
- Accès-véhicules secondaire
- Carrefour à sécuriser
- Connexion sur voirie de desserte des quartiers résidentiels existants
- Création de placettes, elles seront une accroche pour la voirie secondaire
- Connexion existante pour modes doux
- Connexion douce existante à sécuriser
- Accès agricole au champ en limite de parcelle
- Connexion à prévoir pour éventuelle urbanisation future du reste de la parcelle
- Parking groupé en entrée de parcelle pour les visiteurs et limiter le stationnement le long des voies et des parcelles
- Aménagement qualitatif (sécurité et paysage): gestion des circulations piétonnes et du stationnement
- Emplacement réservé à créer ou existant

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# *C - LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*

## C2 – La définition des grands principes d'aménagement

## 2 - Définition des grands principes de répartition de la production

Il s'agit de :

- préciser les moyens d'optimiser le foncier afin de tenir les objectifs en matière de modération de consommation d'espace,
- mettre en œuvre un contrôle vertueux de la densité de logements par hectare dans les nouveaux programmes de logements, afin d'y garantir une densité minimale.

Pour l'habitat, la densité minimale brute affichée par opération est complétée avec des indications sur l'intensité des constructions dans les espaces d'extension. Cette approche s'accompagne d'une réflexion sur la qualité et le traitement de la mitoyenneté traduite dans le règlement.

## 3 – Programmation du développement urbain

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation indiquent les différentes tranches envisagées pour la réalisation des aménagements. Le PLUi étant élaboré au regard des enjeux d'évolution du territoire à **2035**, il n'est pas toujours possible d'indiquer une échéance précise de réalisation.
Dans ce cas, les OAP indiquent la perspective d'une réalisation.

### ➢ Principes de répartition de la production de logements et de mixité des fonctions

**La densité moyenne en extension devra être d'au moins:**

- **15 logements / ha pour les communes de niveau 1**
- **12 logements / hectare pour les communes de niveau 2**
- **10 logements / hectare pour les communes de niveau 3**
- **10 logements / hectare pour les communes de niveau 4**

Périmètre de l'OAP

**Densité moyenne : Lots libres.** Les nouvelles constructions prennent en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement et recherchent une conception bioclimatique.

**Densité moyenne :** Supérieure à la densité préconisée sur le secteur. Maisons dont l'implantation et la volumétrie sont inspirées des codes architecturaux du bourg ancien permettant une bonne intégration dans le tissu urbain

Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# C - LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## C2 – La définition des grands principes d'aménagement

### 3 - Définition des grands principes assurant la qualité urbaine et environnementale des projets (espaces naturels ou paysagers à préserver, identification d'éléments naturels d'intérêt à conserver …)

**QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

Sont précisés les éléments qui concourent à traiter les impacts des projets sur l'environnement et à maintenir voire améliorer les éléments participant à la fonctionnalité de la trame verte et bleue : traitement des zones de contact entre espacée construits et espaces de nature, traitement de l'eau, traitement des nuisances, maintien des éléments de bocage … Le bocage dont l'inventaire est précisé dans le rapport de présentation et repris sous forme de grands principes dans les OAP et se traduit dans le règlement sous forme d'éléments d'intérêt paysager à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

**RELATION ESPACES BÂTIS / NATURELS**

La qualité des projets passe aussi par l'attention portée au bâti, à son implantation, au paysage urbain qui est créé.

Recréer une lisière végétale et veiller à la qualité végétales des clôtures à l'échelle des sites OAP (plantations de haies en limite de parcelle, plantations d'arbres à l'échelle des parcelles à bâtir) va contribuer à adoucir le rapport entre les paysages agricoles et les nouvelles constructions qui lui tournent le dos.

### Principes de qualité urbaine, paysagère et environnementale

- Haie bocagère à préserver
- Haie bocagère à créer : Transition végétale entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles
- Allée d'arbres accompagnant d'un aménagement urbain
- Arbres à conserver/ régénérer
- Arbres de haut-jet/ arbre fruitier: plantation d'au moins un arbre de haute-tige (arbre fruitier…) sur chacune des parcelles en acquisition
- Espace public / placette : aménagement qualitatif aux usages multiples
- Fenêtre sur le paysage
- Tableau urbain ou naturel : Cône de vue à préserver
- Aménagement de noues, fossés pour la gestion des eaux pluviales sur les lisières en contact avec la plaine agricole
- Plantation d'arbres
- Mur à conserver/ restaurer
- Terrain compris entre la base d'une façade ou d'un pignon et la chaussée. Il peut être composé de deux frontages privé ou public
- Zone humide fonctionnelle à préserver : Les aménagements légers favorisant la protection, la conservation, l'accès, la découverte et la mise en valeur de ces milieux naturels spécifiques sont envisageables.

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## *D – LES SECTEURS D'ÉTUDE*

**OAP SECTEUR 1 : OAP n° 1 à 10**

**OAP SECTEUR 2 : OAP n° 11 à 19**

**OAP SECTEUR 3 : OAP n° 22 à 32**

**OAP SECTEUR 4 : OAP n° 33 à 39**

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

DEPARTEMENT DU CALVADOS

SECTEUR EST

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

## COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PRÉ-BOCAGE INTERCOM SECTEUR EST

3

# ETUDE LOI BARNIER
# L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME

## ZONE D'ACTIVITÉ 1AUX – VILLERS-BOCAGE – A 84

planis
AMÉNAGEMENT · URBANISME · ENVIRONNEMENT

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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SOMMAIRE

**1. Introduction....34**
1.1. Objet de l'étude....35
1.2. Article L111-8 du Code de l'Urbanisme....36
1.3. Situation géographique et économique....37

**2. Analyse de la sécurité et des nuisances générées par l'A 84....38**
2.1. Le trafic sur l'A84....39
2.2. La desserte de la zone : typologie des voies....40

**3. Diagnostic du site....41**
3.1. L'architecture et l'urbanisme aux abords du site....42
3.2. L'architecture et l'urbanisme des bâtiments d'activités....43
3.3. Environnement : description du site....44
3.4. Le site dans le paysage....45
3.7. Le rôle du végétal....46
3.8. Le végétal dans l'espace public....47

**4. Le projet urbain : Présentation....48**
4.1. Le projet d'aménagement....49
4.2 Image de référence....50

**5. Projet urbain: Justifications....51**
5.1. Disposition réglementaire au regard des cinq critères de la loi....52

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_19_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Etude L.111-8

Extension
de la zone d'activités
sur la Communauté de
Communes de Pré-Bocage
Intercom Secteur Est dans le
périmètre de l'A84

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DEAR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

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

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

- **Orientation 1 : Conforter L'ARMATURE URBAINE pour contribuer au rayonnement du territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est**
- **Orientation 2 : Stimuler le développement socio-économique du territoire pour assurer son dynamisme et son bon fonctionnement**
- **Orientation 3 : Mieux prendre EN COMPTE le CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT POUR PROTÉGER LE PATRIMOINE ET PRÉSERVER LES RESSOURCES du territoire**

Dans ce cadre, les élus envisagent d'étendre un secteur à vocation d'activités économiques dans le prolongement de la ZA des Noires Terres.

Ce secteur se situe en bordure de l'A84, classée voie à grande circulation. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une étude d'urbanisme particulière, en application de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

ROUTES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION
(source DDTM Calvados)

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

Secteur d'étude

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

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

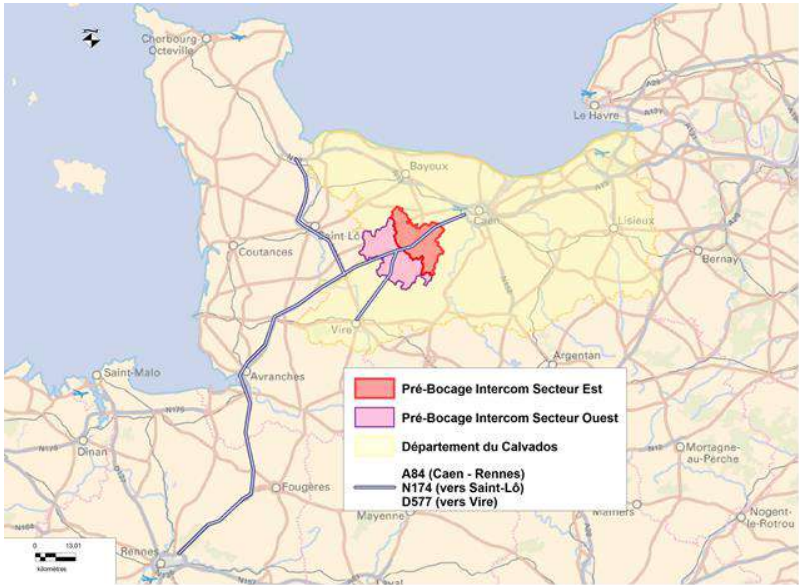
La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995, appelée « **loi Barnier** » comprend un article 52 dont l'objectif est essentiellement de **revaloriser la qualité de l'urbanisation** sur les espaces périphériques **le long** des autoroutes ou **des voies à grande circulation**. Cet article 52 de la loi a créé l'article L.111-8 au Code de l'Urbanisme.

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

L'A84 est considérée comme un axe à grande circulation. Les terrains attenants sont donc concernés par une servitude d'inconstructibilité de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voirie.
Cependant, s'il est démontré dans une étude que le projet se justifie et est compatible au regard des cinq critères retenus par la loi (prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et la qualité de l'urbanisme et des paysages), des règles d'implantation différentes de celles édictées par le présent article peuvent être fixées et un recul de l'implantation de nouvelles constructions est possible (45m).

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_1_DESAR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## SITUATION DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PRÉ-BOCAGE INTERCOM DANS SA RÉGION




## EXTRAIT DU ZONAGE DU PLUI – Commune de Villers-Bocage

*Périmètre Loi Barnier*

*Secteur d'étude 1 AUX*

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

Situé sur l'axe Caen-Rennes, l'A84 traverse d'Est en Ouest le territoire, le territoire de Pré-Bocage Intercom SE n'est pas traversé par une ligne ferroviaire.

L'activité économique intercommunale s'articule principalement autour des activités industrielles, agro-alimentaires, artisanales, commerciales et agricoles. Villers-Bocage est aujourd'hui reconnu comme un véritable pôle agroalimentaire, dans le département du Calvados voire dans la région Normandie (Soviba, Brocéliande, Sofrino, Adria, Institut de l'élevage, Cirviande, Ilvenuc, SCI les Hauts Vents...). Cette vocation est confirmée par le SCoT Pré-Bocage qui identifie Villers-Bocage en tant que commune dont une des vocations est d'être une vitrine de la dynamique économique du territoire et d'attirer les projets exogènes.

Le développement économique constitue un enjeu majeur pour la Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom. Le PLUi prévoit l'urbanisation de **35** hectares répartis sur les communes de Villers-Bocage, la commune déléguée de Tournay-sur-Odon et Maisoncelles-Pelvey, une vingtaine d'hectares sont localisés en abord de l'A 84. L'objectif de la Communauté de Communes est de pouvoir répondre aux besoins d'espace toujours plus importants des sociétés industrielles, artisanales et commerciales, qui constituent les plus gros employeurs du Pré-Bocage SE. En outre, ces entreprises choisissent leur implantation en grande partie en fonction de la desserte offerte. La frange Est de la commune de Villers-Bocage offre une implantation permettant de rejoindre plus aisément l'A84 et la RD6 et apparaît dès lors comme l'espace le plus attractif du territoire communal.

Ce secteur, objet de la présente étude, bénéfice de la proximité immédiate d'un échangeur complet en prise directe avec l'A84. L'Autoroute A84 longe le secteur 1AUX sur toute sa partie sud, tout comme elle longe la zone d'activités existante réalisée par la ville de Villers-Bocage lors de ces dernières années.

Le secteur 1AUX du PLUi a été créé sur des terrains classés 2AUE au PLU de la commune afin de prolonger les zones d'activités existantes et de bénéficier d'un accès rapide à l'autoroute A84, de sorte que les poids lourds n'aient pas à traverser le centre ville.

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

**Etude L.111-8**

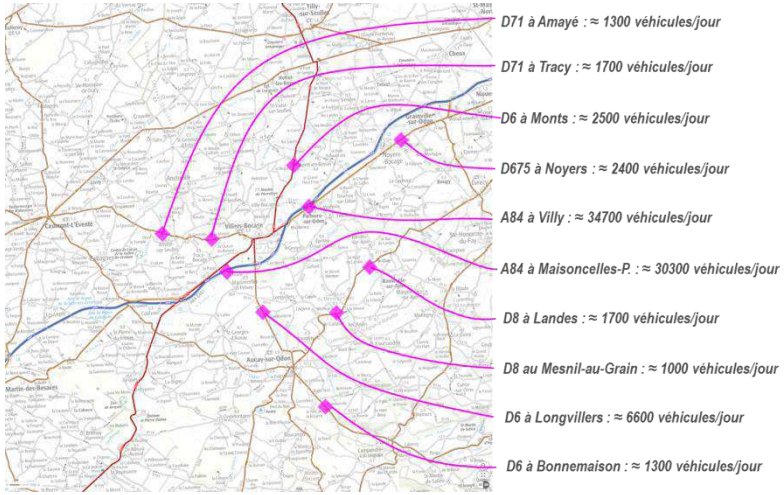
Extension
de la zone d'activités
sur la Communauté de
Communes de Pré-Bocage
Intercom Secteur Est dans le
périmètre de l'A84

Accusé de réception en préfecture
014-200065624-20231027-2023092-DE
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

### L'A84 EST UNE VOIE DÉPARTEMENTALE D'INTÉRÊT STRUCTURANT POUR LA DESSERTE ET LE TRANSIT À L'ÉCHELLE DU DÉPARTEMENT

L'A84, vue en direction de CAEN sur le pont qu'emprunte la RD6, à la limite Sud du territoire communal de Villers-Bocage.

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




Le territoire est desservi par un axe majeur du réseau viaire, l'A84 (E401). Cette autoroute est gratuite et relie Rennes à Caen en traversant le territoire sur 14,5km. Celui-ci dispose de 4 échangeurs sur cet axe (soit un échangeur tous les 3,6km) et ne présente donc aucun « effet tunnel » pour le territoire. Cette facilité d'accès explique pourquoi le territoire tout entier s'organise autour de cet axe qui occupe une place importante dans le quotidien des habitants. **L'A84 présente un caractère routier fort dans sa traversée du territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est.**

De façon générale, on observe que le réseau viaire traduit la proximité d'un bassin de vie important : le bassin de vie caennais.
L'A84 représente logiquement l'axe qui enregistre le plus fort trafic sur le territoire (plus de 30 000 véhicules/jour). Sa fréquentation s'accroit au fur et à mesure qu'on avance vers Caen.

Cette infrastructure routière est un atout majeur pour le développement économique du territoire dont le bassin d'emploi rayonne à quelques dizaines de kilomètres. La majorité des emplois sont basés sur la commune de Villers-Bocage. Cette commune concentre 25% de la population du territoire et 71,3% de ses emplois, notamment dans les zones d'activités de la Cour aux Marchands et des Noires Terres.

La vitesse parfois excessive enregistrée sur cet axe peut générer un sentiment d'insécurité routière. Notons que la vitesse est largement favorisée par la linéarité de la route et la visibilité dégagée.
Entre 2011 et 2015, environ 14 accidents ont été enregistrés sur la portion Maisoncelles-Pelvey / Noyers-Bocage dont 2 graves à la jonction RD 6 / A84. (données CD14).
Enfin, sont relevées des nuisances sonores pour l'habitat (existant ou potentiellement à développer) à proximité de l'A84 et de la RD675.
Le site est concerné par la loi Bruit (source DDTM). Le bruit des véhicules empruntant l'A84 est perceptible depuis le secteur d'étude.

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## L'A84

L'A84 présente une emprise d'une vingtaine de mètres où la chaussée est bordée de part et d'autre par des accotements en herbe surmontés de talus de 3,00m environ au niveau de la parcelle d'étude.

Le secteur d'étude ne bénéficie d'aucun accès direct depuis l'A84 mais est approché par l'Allée des Châtaigniers raccordée au Boulevard du XXI$^{ème}$ siècle desservant la zone d'activités « Cour aux Marchands » raccordée à l'A84 via la RD6 et RD6A et leurs deux giratoires.

**Une aire de co-voiturage** en entrée de ville le long de la RD 6 est en projet au PLUi et fait l'objet d'un emplacement réservé afin de compléter l'offre existante située de l'autre côté de l'échangeur à Maisoncelles-Pelvey. Facilement accessible par le chemin agricole et les futures liaisons qui seront poursuivies sur le secteur, sa localisation est privilégiée et favorise l'intermodalité.

## L'allée des Châtaigniers et le Boulevard du XXI$^{ème}$ siècle

L'allée des Châtaigniers permet la desserte de la zone commerciale (Lidl) comprise entre le boulevard du XXI$^{ème}$ siècle, les terres agricoles et la future zone d'extension projetée.

La chaussée de cette voie est largement dimensionnée et longée, de part et d'autre, de liaisons douces séparées de la chaussée par une haie basse.

L'allée des Châtaigniers se termine par un giratoire aménagé et un espace de stationnement.

Le Boulevard du XXI$^{ème}$ siècle a été aménagé qualitativement tant par ses usages (liaisons douces de part et d'autre de la chaussée) que par son traitement paysager.

## Le chemin agricole

Au Sud-Ouest du site, il longe l'A84 et est accessible depuis la RD6. De faible emprise, il est adapté au passage des véhicules agricoles. C'est le seul accès à la parcelle d'étude aujourd'hui. Il est nécessaire à l'entretien de la voirie autoroutière. Au sortir de cette voie, la visibilité est pleinement dégagée.

## La liaison piétonne

Elle longe le boulevard du XXI$^{ème}$ siècle, bifurque le long du bassin de rétention; au-delà, le cheminement n'est plus clairement matérialisé ni sécurisé et disparaît rapidement.

Elle se prolonge le long de l'allée des Châtaigniers en passant les surfaces commerciales. Ce réseau se poursuit à l'échelle de la ZA existante.

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Etude L.111-8

Extension
de la zone d'activités
sur la Communauté de
Communes de Pré-Bocage
Intercom Secteur Est dans le
périmètre de l'A84

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

- Secteur d'étude
- Surface commerciale (Leclerc)
- Zones d'Activités
- Zone d'habitat pavillonnaire
- Zone d'habitat pavillonnaire en cours
- Secteur du château avec inscription aux Monuments Historiques
- Boisement protégé (ancienne voie ferrée)
- Champs cultivés
- Axes routiers structurants : A 84 et RD 6
- Boulevard urbain (route d'Aunay, Bd du XXIème siècle, Bd du 13 Juin 1944)
- Desserte interne ZA

Le secteur d'étude est marqué par un environnement à la fois agricole en proximité immédiate et urbain dans sa partie nord.
Au sud (passé l'A84), à l'Ouest et au Nord, ce sont les champs cultivés qui ceinturent le secteur d'étude.

De par la liaison qu'elle offre avec l'A84, la RD6 a subi plusieurs aménagements et raccordements routiers (RD6a, boulevard du XXIème siècle …) permettant la desserte de la ZA Cour aux Marchands et les zones pavillonnaires.
Plus à l'Ouest (passé la RD6) se situe le secteur patrimonial du Château avec lequel il n'y a aucune perspective visuelle depuis le secteur d'étude.
Le site à urbaniser ne comprend aucune habitation à proximité (moins de 100 mètres).
Les habitations les plus proches sont les zones pavillonnaires développées autour de l'enseigne commerciale Leclerc, de part et d'autre du boulevard du 13 Juin 1944 et la Route d'Aunay. Les maisons d'habitation de chacun de ces ensembles sont de forme pavillons individuels implantés au milieu de la parcelle et en retrait des voies de desserte + toiture 2 pans+ enduit clair. Ils sont visibles depuis le boulevard du 13 Juin 1944 malgré un petit talus planté bordant le boulevard.

Accusé de réception en préfecture
017-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

Des volumes simples dans un camaïeu de gris clairs parfois rehaussés d'une couleur sur une façade ou en arête ou bien par l'enseigne de l'entreprise

Des architectures, matériaux et couleurs plus contemporains sur les dernières entreprises installées dans la zone Cour aux Marchands

Des toitures à toit plat même sur les bâtiments les plus anciens

Publicité avec signalétique qualitative
Éléments techniques de faible emprise souvent mal intégrés en dehors de la parcelle

Les bâtiments d'activités de la Cour aux Marchands présentent des volumes simples à toit terrasse ou à 2 pans et de faible pente caché par des acrotères, relevant une ambiance homogène et harmonieuse.

Dans cette ZA, le PLU de la commune de VILLERS-BOCAGE prévoit une hauteur maximale des bâtiments de 12 mètres au faîtage, y compris les éoliennes. Toutefois, les bâtiments dépassent rarement les 6m et la hauteur maximale observée est de 12 mètres (Agrial).

**L'implantation du bâti le long du Boulevard du XXIème siècle:**
Au Nord de ce Bd, les bâtiments **sont alignés sur une même ligne reculée d'une vingtaine de mètres environ** de l'axe de la chaussée.
Au Sud de l'axe, l'implantation des bâtiments ne répond pas à une distance ou une orientation spécifiques. Toutefois, le bâtiment reste proche est visible de la voie.

**L'implantation du bâti le long de l'A84** présente 2 séquences:

- Une séquence où le bâti s'inscrit aléatoirement tant en termes de distance de l'A84 ( de 55m à 95m de l'axe de l'autoroute) qu'en termes d'orientation (façades en oblique ou non par rapport à l'axe de la voie).
- Une séquence où les façades du bâti s'inscrivent parallèlement à l'axe de l'autoroute avec une distance relativement réduite de 35 à 50m.

Pour ces deux séquences les bâtiments sont séparés de l'A84 par une haie bocagère dense et ne sont donc pas visibles depuis celle-ci.

La publicité « sauvage » est très exceptionnelle.

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

Les hautes haies protègent de la co-visibilité avec la zone d'activités et la station d'épuration

La haute haie de châtaignier au nord du secteur d'étude

Les aménagements nécessaires à la gestion du pluvial

## 3.3.1 La topographie

Le secteur d'étude se situe sur une parcelle de culture sur un plateau marqué par une faible pente et un talus en limite sud avec l'A84.
Le secteur est situé en moyenne sur la courbe des 160 mètres NGF.

## 3.3.2 L'environnement

Implanté sur la partie Sud du territoire communal, le terrains visé par le projet d'extension donne une image verdoyante de la ville située en arrière. Les courbes et l'ouverture des terres agricoles sont dynamisées par divers boisements.

La bande boisée sur le tracé de l'ancienne voie ferrée est composée de prunelliers, ormes champêtres, saules Marsault, sureaux noirs, bouleaux verruqueux, aubépines, merisiers, frênes communs, chênes, noisetiers.

Les hautes haies bocagères, ceinturant le secteur, composées au nord et à l'Est d'essences variées : châtaigniers situés dans la moitié Est de la haie, prunelliers, aubépines, sureaux, d'ormes, de frênes, et de merisiers.

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

## 3.3.3. La présence de zones humides

Les zones humides sont des espaces de transition entre terre et eau sur lesquels se font les crues. Elles régulent le volume des eaux et des écoulements et limitent ainsi l'impact des inondations.
Le secteur ne présente aucune prédisposition à la présence de zone humide. Une étude complémentaire n'est donc pas nécessaire.

## 3.2.2. La gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales de la cour aux Marchands sont gérées par un ouvrage aérien et un système de noues.

Accusé de réception en préfecture
014-200069321-20231027-2023027_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

Depuis l'allée des Châtaigniers, le site est caché par une haute et dense haie de châtaigniers.

Depuis l'A84, en longeant la zone d'activités existante

Depuis l'A84, en longeant le site

Depuis le site

## 3.5.1. Le site depuis la zone d'activités existante

Depuis l'allée des Châtaigniers, le site est caché par une haie dense et haute de châtaigniers.

## 3.5.2. Le site depuis le lointain

Le secteur est en partie cerné par de hauts éléments végétaux et présente un double intérêt dans le paysage: ils isolent les constructions et créent un événement visuel et paysager depuis l'A84. Le secteur d'étude est très peu exposé à la vue lointaine depuis l'A84.

Depuis Epinay sur Odon, le secteur à urbaniser s'inscrit dans une succession de massifs collinaires du bocage traversés par l'A84.

Depuis la commune d"Epinay-sur-Odon, le bocage et les vallons masquent la ligne de crête sur laquelle est implantée la zone d'activités existante.

Le secteur d'étude n'est pas visible depuis le lointain.

## 3.5.3. Covisibilité avec l'A84

Le secteur d'étude n'est pas **visible depuis le lointain** que ce soit en provenance de Caen ou de Rennes.

**En longeant le site dans le sens Caen - Rennes**

Passé l'entreprise Brocéliande, en venant de Caen, après la sortie Villers-Bocage, une haute haie plantée, dense ne permet pas d'apercevoir les bâtiments de la zone d'activités (et notamment la station d'épuration) située en arrière.

A mesure que l'on se dirige vers l'extrémité Est de l'extension projetée, l'importance des plantations diminue. Le talus complété d'une haie clairsemée n'est pas suffisant pour masquer le secteur d'étude. Une partie du site se découvre ensuite pleinement du fait de sa relation directe avec l'A84: les habitacles des camions et autres véhicules assez hauts peuvent permettre de voir la zone d'activités .

**En longeant le site dans le sens Rennes - Caen**

Le site est perceptible. D'éventuelles constructions situées en retrait de cette haie seraient donc visibles.

**Perception depuis le site**

Depuis le secteur d'étude, l'A84 est perceptible. En retrait de la limite Sud du site, à environ une cinquantaine de mètres, l'A84 n'est plus perceptible visuellement (12).

# 3.5 LE RÔLE DU VÉGÉTAL DANS L'INSCRIPTION PAYSAGÈRE DES BÂTIMENTS

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

La haie bocagère et la bande boisée bordant le secteur d'étude au nord et à l'ouest protège de la co-visibilité entre la zone d'activités actuelle et l'A84.

La haie bocagère au nord du site vue depuis le bassin de rétention

La verticalité des éléments végétaux et leur densité dans le paysage leur confère une fonction « signal » : Repères à l'horizon, ces « arbres-totem » sous-entendent une intervention, un évènement sur le territoire.

**LA TRAME BOCAGÈRE ANCIENNE PARTIELLEMENT CONSERVÉE, SOUS FORME DE HAIE OU BOSQUET, JOUE SON RÔLE DANS L'INTÉGRATION DES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS, DEPUIS LE LOINTAIN OU LE PLUS PRÉS.**

La station d'épuration

Constructions d'habitation derrière le secteur du château

Les zones pavillonnaires en arrière de Leclerc

Agrial

Leclerc

Agrial

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## *L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER DES DIFFÉRENTES VOIES DE LA ZONE D'ACTIVITÉS PROCHE DU SECTEUR*

La ZA Cour aux Marchands :
Les aménagements paysagers sont généreux. Ils consistent en des bandes engazonnées (et bordurées) longeant les clôtures des entreprises, les voies de communication et les liaisons douces. Quelques arbres de haut jet ont été conservés lors de la construction de la zone.
Ces aménagements se font toujours en accompagnement des voies de circulations motorisées.

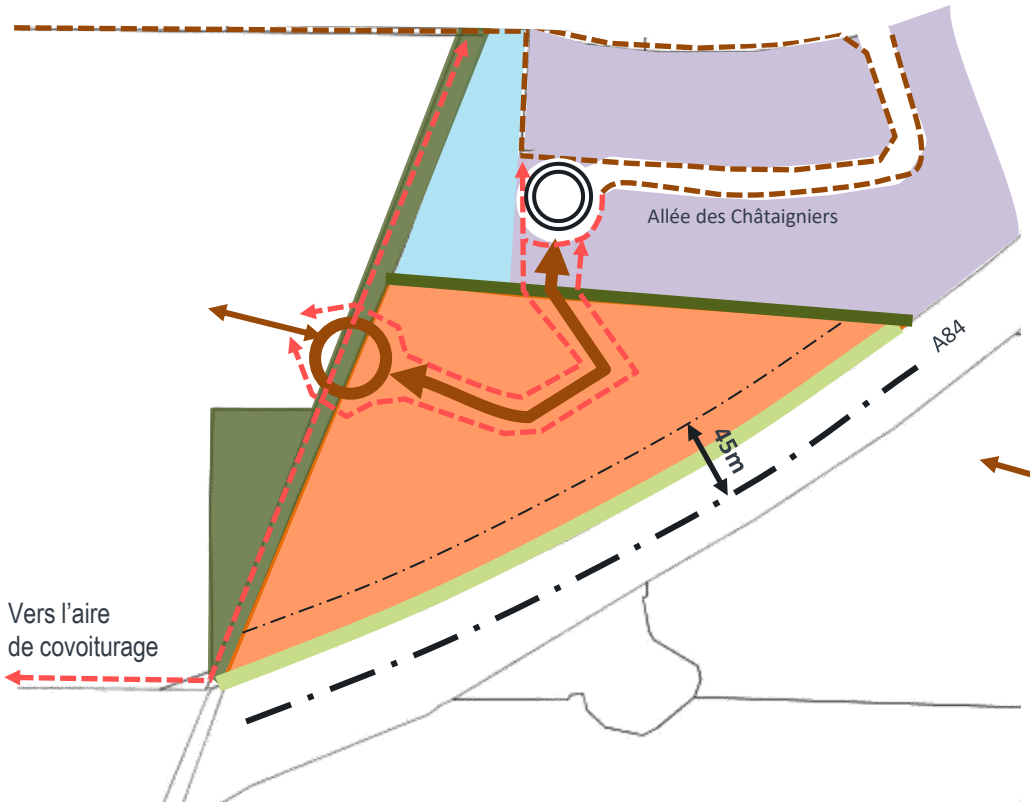
On observe un langage routier atténué avec la présence de de liaisons piétonnes latérales à toutes les voies.

Accusé de réception en préfecture
074-200069524-20231027-2023092_8-DE-1-1
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## Etude L.111-8

Extension
de la zone d'activités
sur la Communauté de
Communes de Pré-Bocage
Intercom Secteur Est dans le
périmètre de l'A84

Accusé de réception en préfecture
014-200067213-20230927-2023027_6_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023




## MIXITÉ DES FONCTIONS

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

## DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

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

## PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

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

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

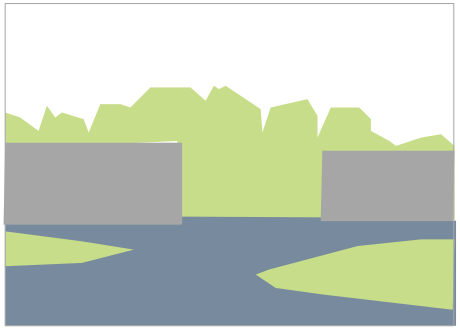
**OAP Thématiques à prioriser :** A1, B2, C1, D1, D2, D3

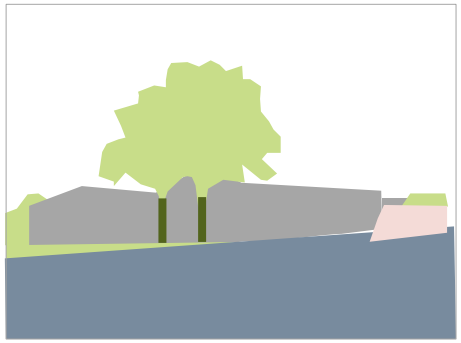
**Echéancier :** Le secteur peut être aménagé immédiatement

# 4.2 IMAGE DE RÉFÉRENCE – A TITRE ILLUSTRATIF (NON RÈGLEMENTAIRE)

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

La préservation de la haie de châtaigniers et du boisement de l'ancienne voie de chemin de fer permettra d'asseoir le bâti ou les éléments minéraux comme les voies et parkings ci-dessous des images de référence (en 1, ZA de la Papillonnière à Vire, 14); en 2, Actiparc de la Sablonnière au Lion d'Angers, 49; en 3 et 4, ZA de l'Hermitage à la Richardais, 35)





Anciennes voies de chemins de fer réouvertes en liaison douce

Ouvrage de gestion des eaux pluviales et sa végétation spontanée participe au cadre de vie du Parc d'activités des Collines à Mulhouse

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Etude L.111-8

Extension
de la zone d'activités
sur la Communauté de
Communes de Pré-Bocage
Intercom Secteur Est dans le
périmètre de l'A84

Accusé de réception en préfecture
011-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## 5.1 Justifications au regard des nuisances liées AU BRUIT

Etant donnée la destination de la zone d'activités (activités des secteurs secondaires ou tertiaires, commerces et activités de services), les nuisances sonores représentent un enjeu relativement faible.
Toutefois, des aménagements concernant la loi bruit concerné doivent être pris : la marge de recul prévue des bâtiments (45 m minimum par rapport à l'axe de la voie) et la végétation envisagée limiteront les éventuelles nuisances sonores de la voie.

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

## 5.2 Justifications au regard des nuisances liées A LA SECURITE

Tout accès sur l'A 84 est interdit.

L' accès au secteur d'étude à urbaniser sera accroché aux aménagements déjà réalisés (giratoire de l'Allée des Châtaigniers).
La voie (ou les voies) de desserte interne du site sera(ont) accompagnée(s) d'une liaison douce (de part et d'autre de la voie, à l'instar de l'Allée des Châtaigniers et du Boulevard du XXIème siècle). Cette liaison douce reliera les zones d'activités à la future aire de covoiturage projetée à moyen terme.
A plus long terme, cette liaison reliera la zone à urbaniser située à l'Ouest du site.

Accusé de réception en préfecture
011-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

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

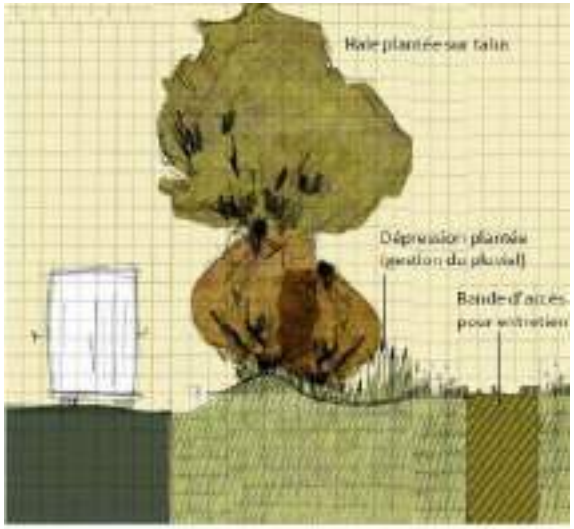
Relativement éloigné des habitations, le secteur d'études s'insère entre la Zone d'Activités de la Cour aux Marchands et l'A84.
Les bâtiments d'entreprise de la ZA existante présentent des volumes simples. Il en sera de même pour les bâtiments du futur secteur à urbaniser.

HAUTEUR:
La hauteur totale des bâtiments ne dépassera pas 12 mètres pour être dans la continuité des bâtiments déjà existants le long de cet axe. Mais qu'on ne voit pas… par ailleurs.
Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, silo, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, éolienne, etc).
TOITURE:
A l'instar des bâtiments des zones existantes, les toitures seront de faible pente, elles pourront être cachées par des acrotères.
FACADE:
Pour des raisons d'unité dans le paysage urbain, les couleurs vives et le blanc sont interdits (sauf pour les enseignes, détails architecturaux tels que les menuiseries).
Les façades visibles depuis l'espace public auront un traitement qualitatif ( voie de desserte interne, A84, Allée des Châtaigniers et liaisons douces).
ENSEIGNES:
Les enseignes seront positionnées sur les façades, sans dépasser le faitage du bâtiment. Une grande liberté est laissée quant aux matériaux et couleurs de cet élément dans la mesure où il ne concerne qu'une part limitée du bâtiment entier. Toutefois, sa définition-même doit porter le concepteur à un effort particulier.
Les panneaux publicitaires sont interdits, ne seront autorisées que les enseignes avec nom, raison sociale et logo de l'Entreprise.

*En termes d'organisation urbaine, le projet d'extension de la zone d'activités s'inscrit dans la continuité des zones d'activités existantes.*
*En termes d'architecture, les bâtiments longeant l'A84, répondront à la volumétrie des bâtiments déjà présents sur le site, avec des aspects et teintes discrets pour une unité dans le paysage urbain.*

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## 5.4 Justifications au regard du PAYSAGE




Le cordon planté prendra la forme d'une haie bocagère (dans la continuité de l'existant) et d'une épaisseur plantée (celle-ci pourra accueillir les ouvrages de rétention des eaux pluviales et un accès pour l'entretien, voire des arbustes).

Pour séparation visuelle et sonore entre l'A84 et la zone d'activités, un cordon boisé d'une largeur de 10m sera planté dans le prolongement de la haie existante (Cf. illustration).

Les bâtiments auront une marge de recul minimum de 45m par rapport à l'axe de la voie.
Les aires de stockage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public (voie de desserte créée, A84).
Les aires de stationnement vues depuis l'espace public seront accompagnées d'un aménagement paysager.

La trame bocagère du site (cordon boisé de l'ancienne voie de chemin de fer et haie de châtaigniers) sera conservée sauf au niveau des accès afin de faire un jeu d'association entre le végétal et l'architecture de certains bâtiments. Quelques ouvertures sur la trame végétale existante seront ménagées de telle sorte qu'elle soit visible depuis l'espace public.

*L'intégration du projet par des haies bocagères typiques, l'espace généreux auquel le projet donne place en transition de la voie et de la future zone d'activités assureront la qualité d'aménagement.*

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## 5.5 Justifications au regard de l'ENVIRONNEMENT

La haie de châtaigniers et le cordon boisé existant à l'Ouest du site seront conservés dans un souci de préservation (partielle) de la biodiversité et dans un souci de cadre de vie.

La gestion des eaux pluviales se fera (si possible techniquement) dans des réseaux aériens intégrés à l'aménagement paysager du site. Les ouvrages ne seront pas bâchés et pourront laisser s'exprimer la flore spontanée.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement à la composition des façades. Les panneaux visibles depuis l'espace public doivent être un élément de la composition architecturale (en façade ou toiture) et non pas des éléments simplement rapportés.

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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

DEPARTEMENT DU CALVADOS

SECTEUR EST

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

## COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PRÉ-BOCAGE INTERCOM SECTEUR EST

3

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

planis
AMÉNAGEMENT · URBANISME · ENVIRONNEMENT

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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

**SOMMAIRE** ..... **57**

**1. Introduction** ..... **58**

1.1. Objet de l'étude ..... 59
1.2. Article L.111-6 du Code de l'Urbanisme ..... 60
1.3.Situation géographique ..... 61

**2. Analyse de la sécurité et des nuisances générées par la RD6** ..... **62**

2.1. Le trafic sur la RD6 ..... 63
2.2. La desserte de la zone : typologie des voies ..... 64

**3. Diagnostic du site** ..... **65**

3.1. Le diagnostic de l'existant ..... 66
3.2. L'architecture et l'urbanisme aux abords du site ..... 67
3.3. Environnement : description du site ..... 68
3.4. Le site dans le paysage ..... 69
3.5. Le rôle du végétal ..... 70

**4. Le projet urbain : Présentation** ..... **71**

4.1. Le projet d'aménagement ..... 72

**5. Projet urbain: Justifications** ..... **73**

5.1. Disposition réglementaire au regard des cinq critères de la loi ..... 74

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_19_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## Etude L.111-6

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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DEAR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

ROUTES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION
(source DDTM Calvados)

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

Secteur d'étude

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

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

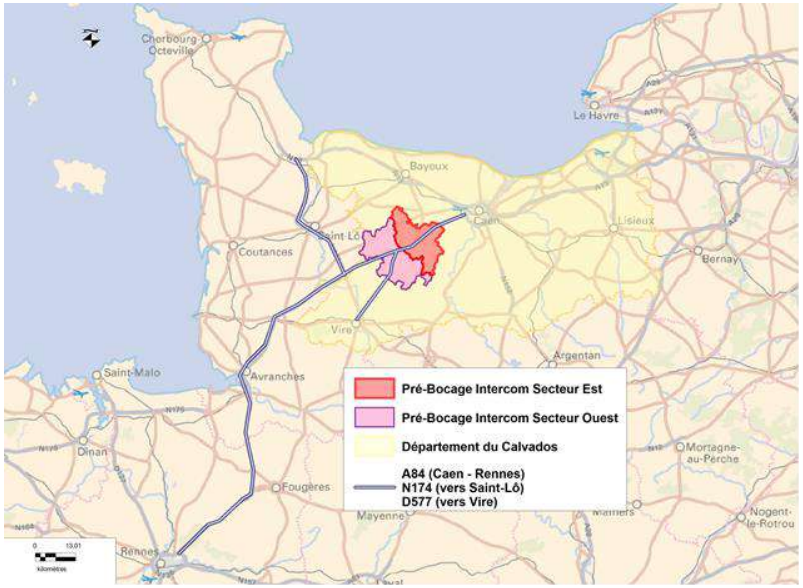
La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995, appelée « **loi Barnier** » comprend un article 52 dont l'objectif est essentiellement de **revaloriser la qualité de l'urbanisation** sur les espaces périphériques **le long** des autoroutes ou **des voies à grande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

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

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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

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




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

*Périmètre Loi Barnier*

*Secteur d'étude 1AU*

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

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Etude L.111-6

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

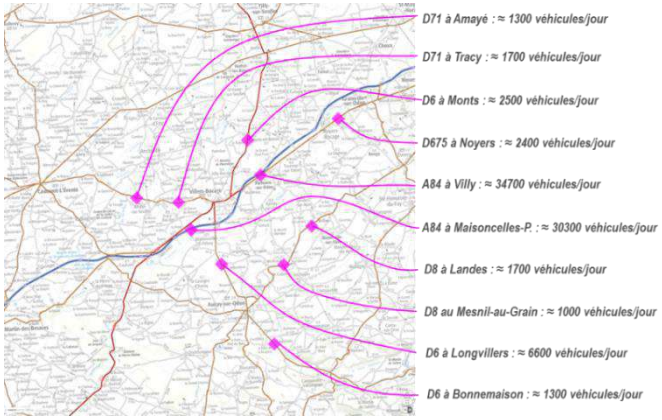
Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 2.1 LE TRAFIC SUR LA RD6

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

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

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




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

*Source : Pré-Bocage Intercom*

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

*Source : Pré-Bocage Intercom*

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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

(Photoaérienne, Géoportail)



Source : Pré-Bocage Intercom

## La RD6

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

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

## Des accès secondaires

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

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

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

## Des connexions aux voiries existantes

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

## La liaison piétonne

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

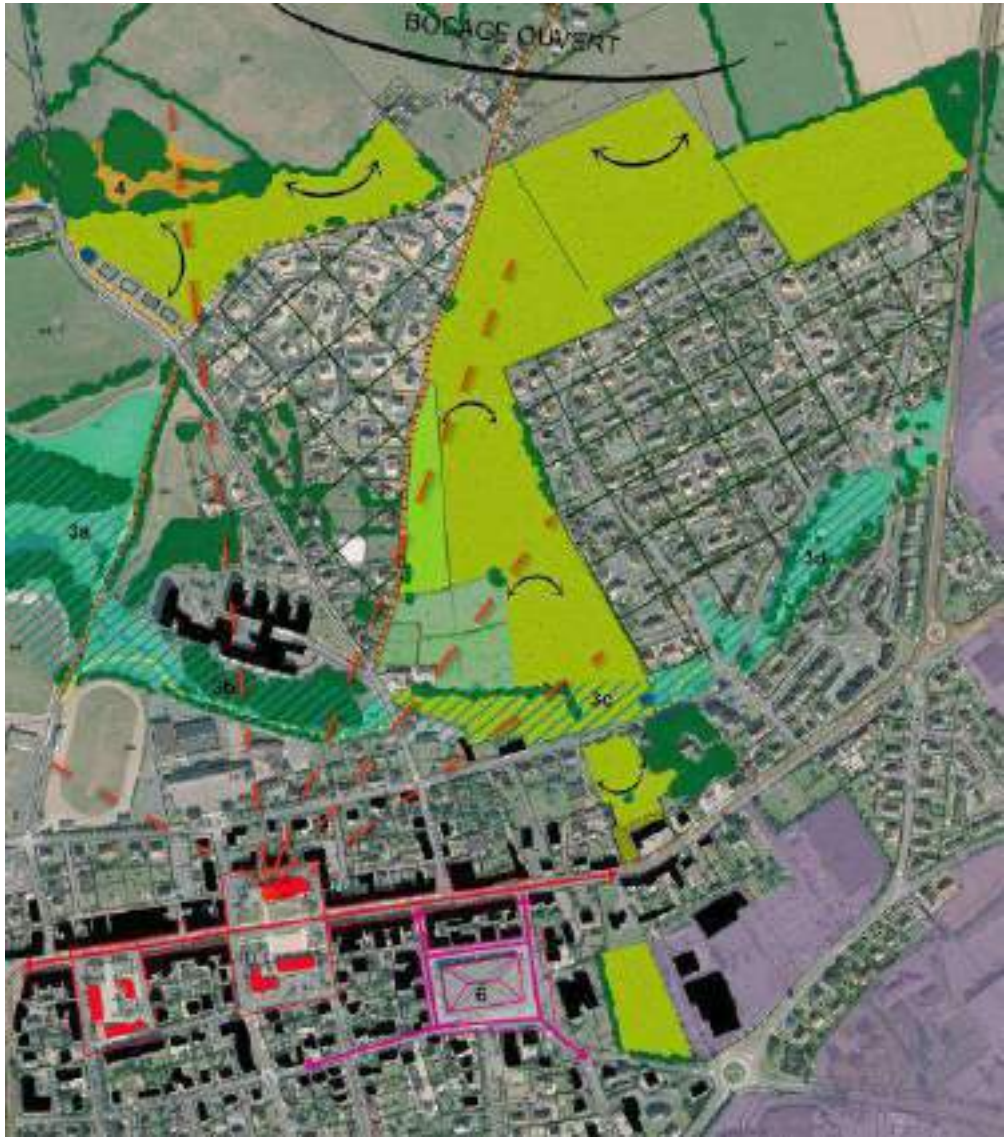
Aucune connexion piétonne n'est prévue sur la RD6 car il n'y a pas d'espace dédié pour ce type de mobilité sur cette route et afin également de permettre aux piétons de circuler vers le bourg.

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Etude L.111-6

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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023




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

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

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

**2. Les vues sur le clocher de l'Eglise**

**3. Le vallon aux différents paysages**

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

3b. Le vallon jardin (maison de retraite)

3c. Le vallon sans ruisseau : champ ouvert

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

**4. Les anciennes ardoisières**

**5. Les quartiers pavillonnaires**

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

**7. Le paysage des zones industrielles ou commerciales**

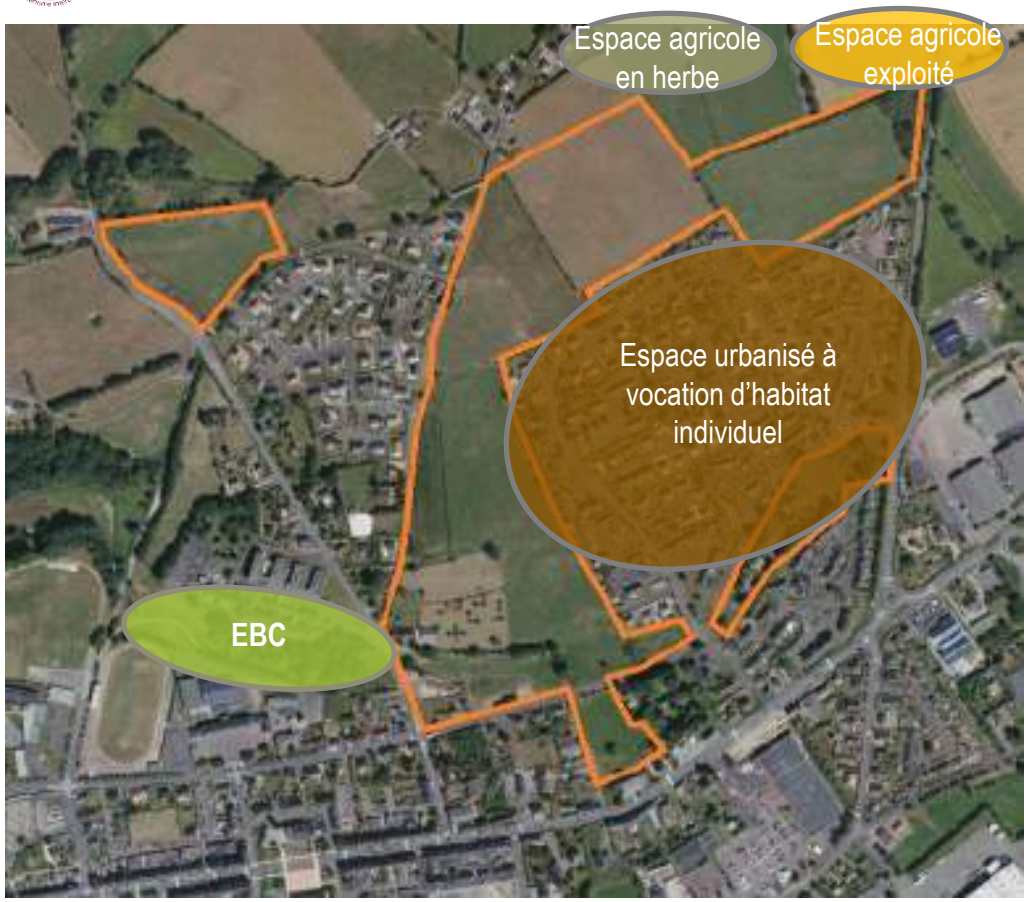
**8. Les éléments ponctuels marquant le paysage à l'intérieur du périmètre d'étude**

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

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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

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




*Source : Pré-Bocage Intercom*

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

*Source : Pré-Bocage Intercom*

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

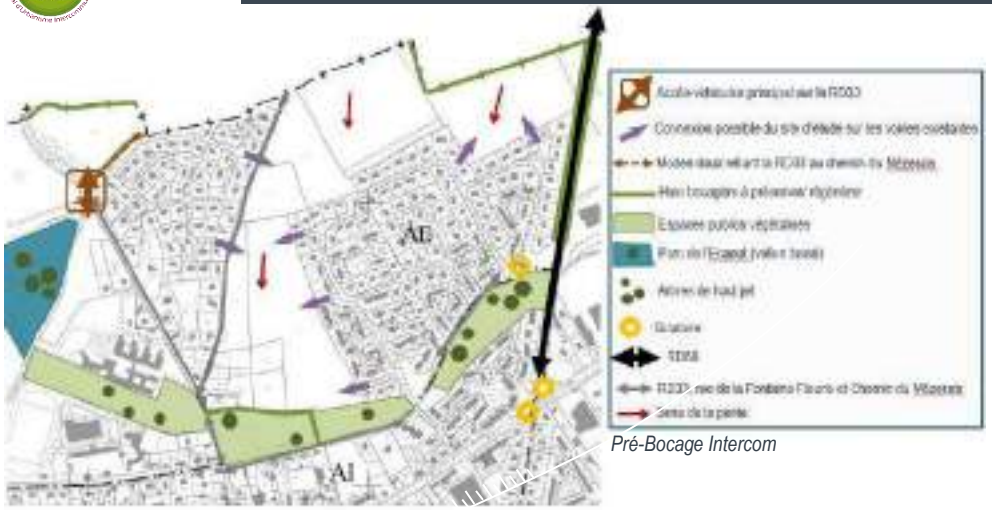
Le paysage est ouvert. Dès que le relief le permet (points hauts, ruptures de pente), il ouvre des vues lointaines vers les environs ou vers le centre ville, compose une belle silhouette avec une agglomération de façades et de toits et dont ressort le clocher de l'église Saint Martin.

Il est à noter que le relief met en vis-à-vis les parties de la zone d'étude situées de part et d'autres de la rue de la Fontaine Fleurie. Aussi, la frange pavillonnaire marque fortement les limites de ce paysage.

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

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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023




Pré-Bocage Intercom

Source : Pré-Bocage Intercom

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

Source : Planis

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

Source : Pré-Bocage Intercom

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

## 3.3.1 La topographie

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

## 3.3.2 L'environnement

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

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

Elles sont complétées par des haies basses taillées qui limitent le parcellaire agricole ou faisant la jonction avec les quartiers qui enclavent l'espace rural.

Le verger et le jardin qui entourent la maison bourgeoise est vieillissant.

Beaucoup de pommiers ont disparus ou sont en mauvais état.

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

## 3.3.3. La présence de zones humides

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

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

## 3.3.4. La gestion des eaux pluviales

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

Accusé de réception en préfecture
014-200053211-20231027-2023027_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

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

*Source : Pré-Bocage Intercom*

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

*Source : Pré-Bocage Intercom*

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

*Source : Pré-Bocage Intercom*

Depuis le site

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

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

## 3.4.2. Le site depuis le lointain

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

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

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

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

Vu depuis la rue de la Fontaine Fleurie

*Source : Pré-Bocage Intercom*

## 3.4.3. Covisibilité avec …

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

**Perception depuis le site**

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

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

# 3.5 LE RÔLE DU VÉGÉTAL DANS L'INSCRIPTION PAYSAGÈRE DES BÂTIMENTS

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

Source : Pré-Bocage Intercom

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

Source : Pré-Bocage Intercom

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

Source : Planis

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

Vue au Nord depuis la rue de la Fontaine Fleurie

Source : Planis

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

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

Source : Pré-Bocage Intercom

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

Source : Pré-Bocage Intercom

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

Source : Pré-Bocage Intercom

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Etude L.111-6

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

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Orientation d'aménagement: Schéma opposable

*Source : Planis*

## MIXITÉ DES FONCTIONS

**Densité nette moyenne :** 15 à 20 logements/ha minimum
Une part de la production totale de logements sera à destination de l'habitat locatif social
Un phasage précis déterminera l'ouverture à l'urbanisation des sites qui se déroulera sur un temps approximatif entre 20 et 25 ans
*Environ 310 logements*

## DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

Accès-véhicules principal à doubles sens avec carrefour à sécuriser en lien avec la règlementation du schéma routier départemental (RD6) et des entrées de ville *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

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

Accès-véhicules secondaire à doubles sens avec carrefour à sécuriser, connexion sur voirie de desserte des quartiers résidentiels existants *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Connexion sur voirie de desserte des quartiers résidentiels existants *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Connexion pour modes doux du quartier

Connexion douce existante

## PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à préserver/ régénérer

Haie bocagère à créer en tenant compte des accès à créer

Aménagement paysager à réaliser en lien avec l'aménagement de l'entrée de ville et la ZAC *(emprise, emplacement et dessin à titre indicatif)*

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

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

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

**OAP Thématiques a prioriser :** A1, D1, D2, D3 et E

**Echéancier :** Les secteurs seront aménagés en plusieurs tranches successives

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Etude L.111-6

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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## 5.1 Justifications au regard des nuisances liées AU BRUIT

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

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

## 5.2 Justifications au regard des nuisances liées A LA SECURITE

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

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

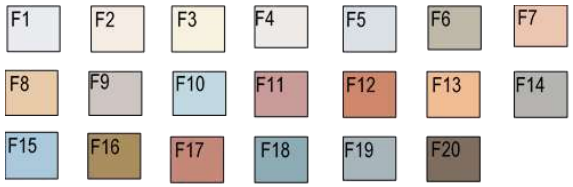
Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

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

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

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

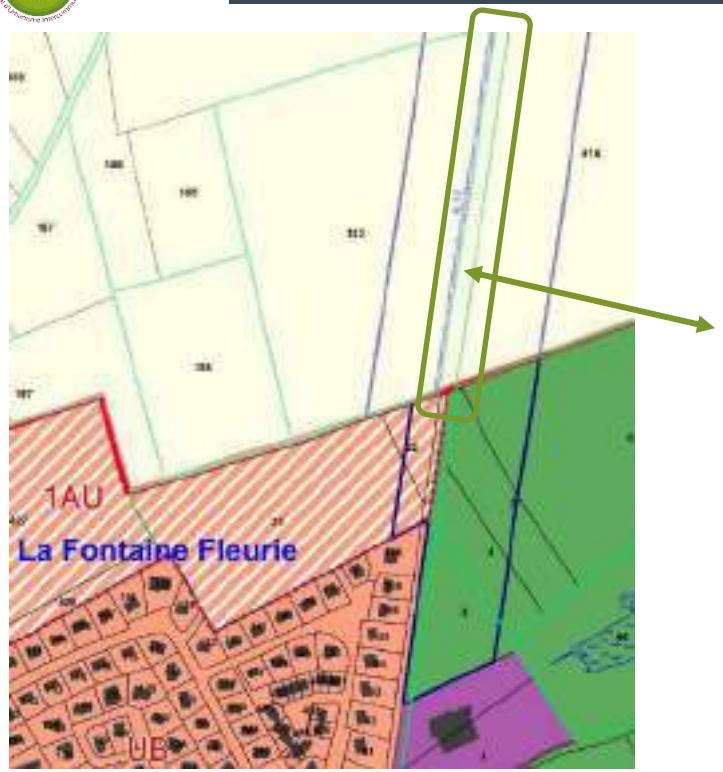
TOITURE :
A l'instar des constructions des zones existantes, les toitures auront un volume principal présentant 2 ou 3 pentes (croupe) et le faitage devra être parallèle à la plus grande façade.
D'autres formes de toitures (vitrages, toitures végétalisées) sont autorisées pour les annexes ou en complément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




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

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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023



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

## 5.4 Justifications au regard du PAYSAGE

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## 5.5 Justifications au regard de l'ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

DEPARTEMENT DU CALVADOS

SECTEUR EST

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

## COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PRÉ-BOCAGE INTERCOM SECTEUR EST

3

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## MODIFICATION N°1

### SECTEUR 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**

planis
AMÉNAGEMENT · URBANISME · ENVIRONNEMENT

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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 1: Commune nouvelle d'Aurseulles

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 1: Longraye

## 2 sites d'étude

Site « Eglise» - OAP n°1

Site « Mairie » -OAP n°2

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_0
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Extrait du plan de zonage

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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 1: Longraye

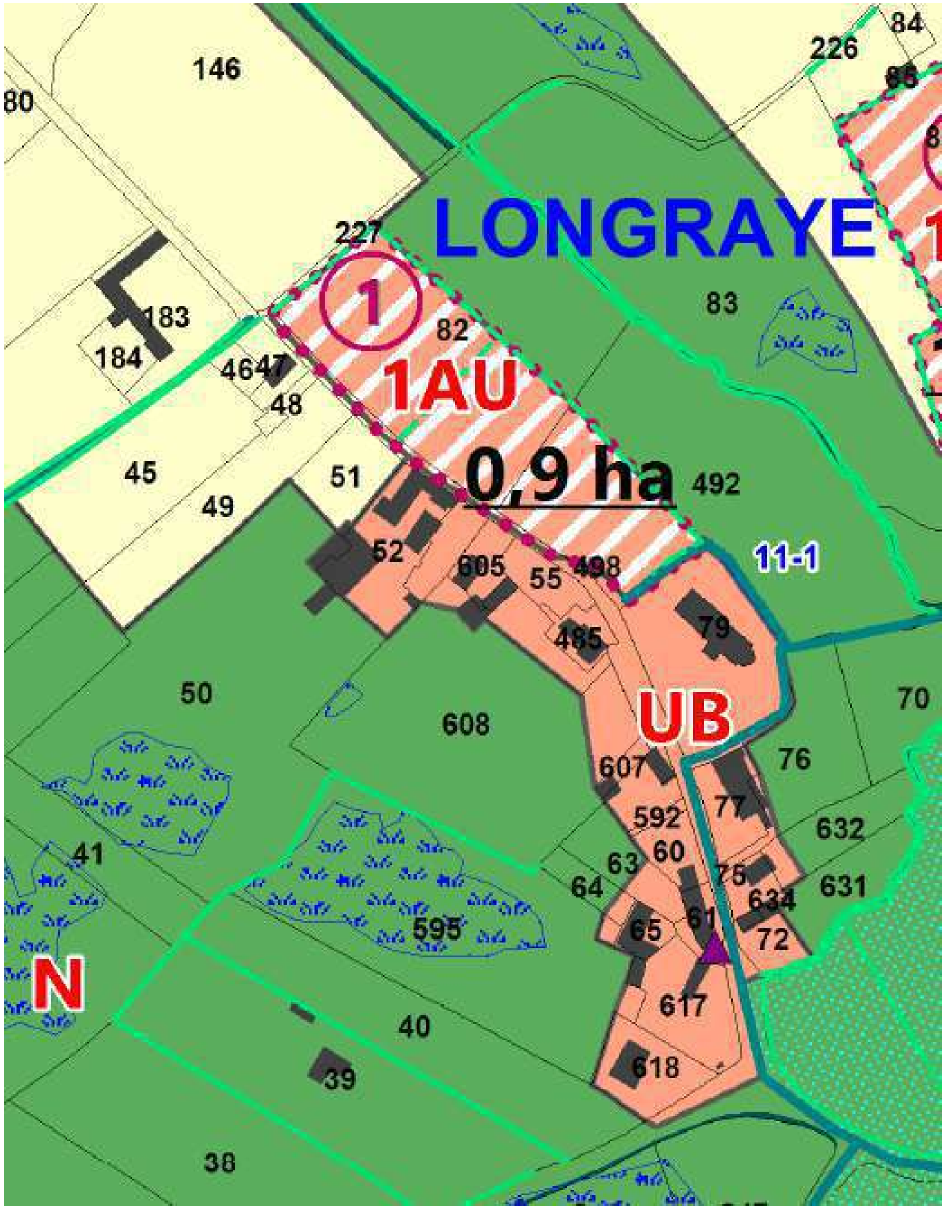
## Site « Eglise»

## OAP n°1

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# LONGRAYE: SITE 1

## Extrait du plan de zonage




Secteur UB

Zone 1AU

Zone N

Zone A

Chemin à protéger

Haie à protéger

Zone humide

Bâti à protéger

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 levé cette prédisposition. Le site ne présente pas de zones humides.

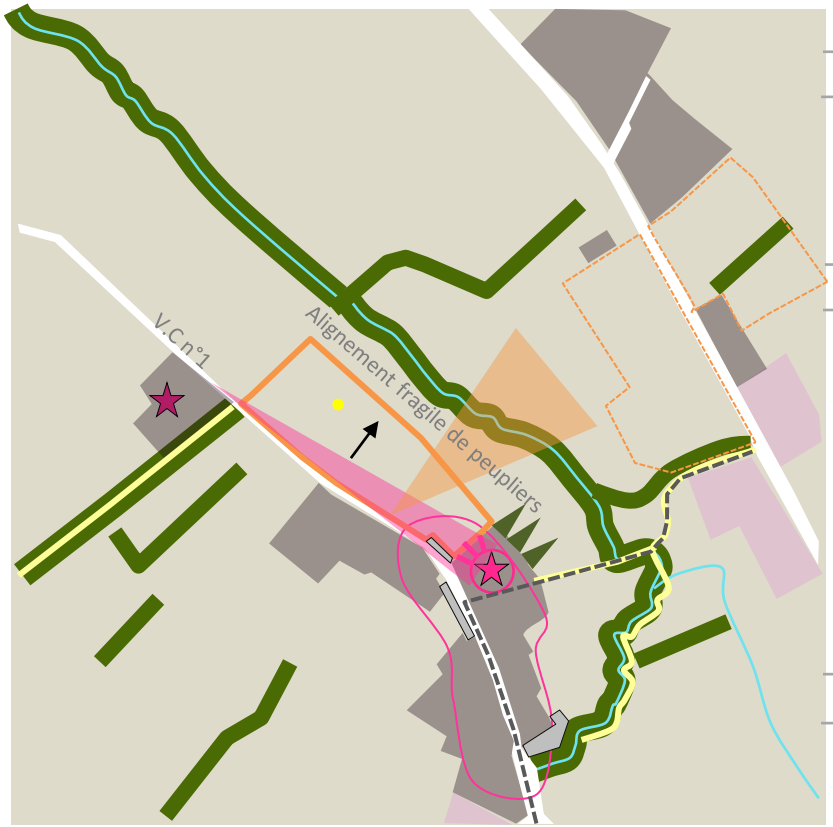
**Cette étude est à considérer comme mesure d'évitement**

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927-DELIB-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# LONGRAYE: SITE 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

Haie bocagère arborée/ ripisylve

Vue sur l'église

Vue sur autre site à urbaniser

Le Vession

Sens principal d'écoulement des eaux *(source Géoportail)*

Unité urbaine qualitative (implantation, mur, pierre…)

Porche de l'église donnant sur le site

Haie arborée de conifères

Poteaux/ réseau aérien

### DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

Routes et chemins enrobés

Chemin bocager

Parking

GRP Tour du Bessin, boucle 2

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927-DELIB-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Diagnostic des usages et du paysage

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

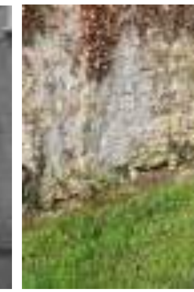
Le secteur d'étude et sa relation à l'église: depuis la rue de l'église (à gauche) et depuis le cimetière (à droite

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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-2023...
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023



## 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.

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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

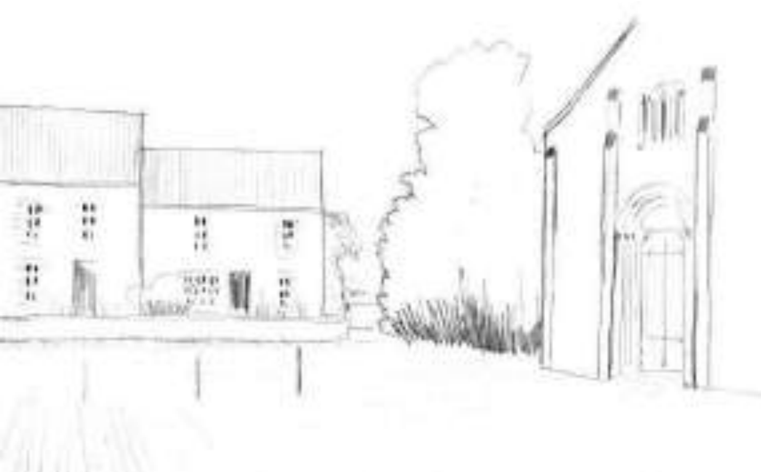
**Echéancier :** Le secteur peut être aménagé immédiatement

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023



# 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

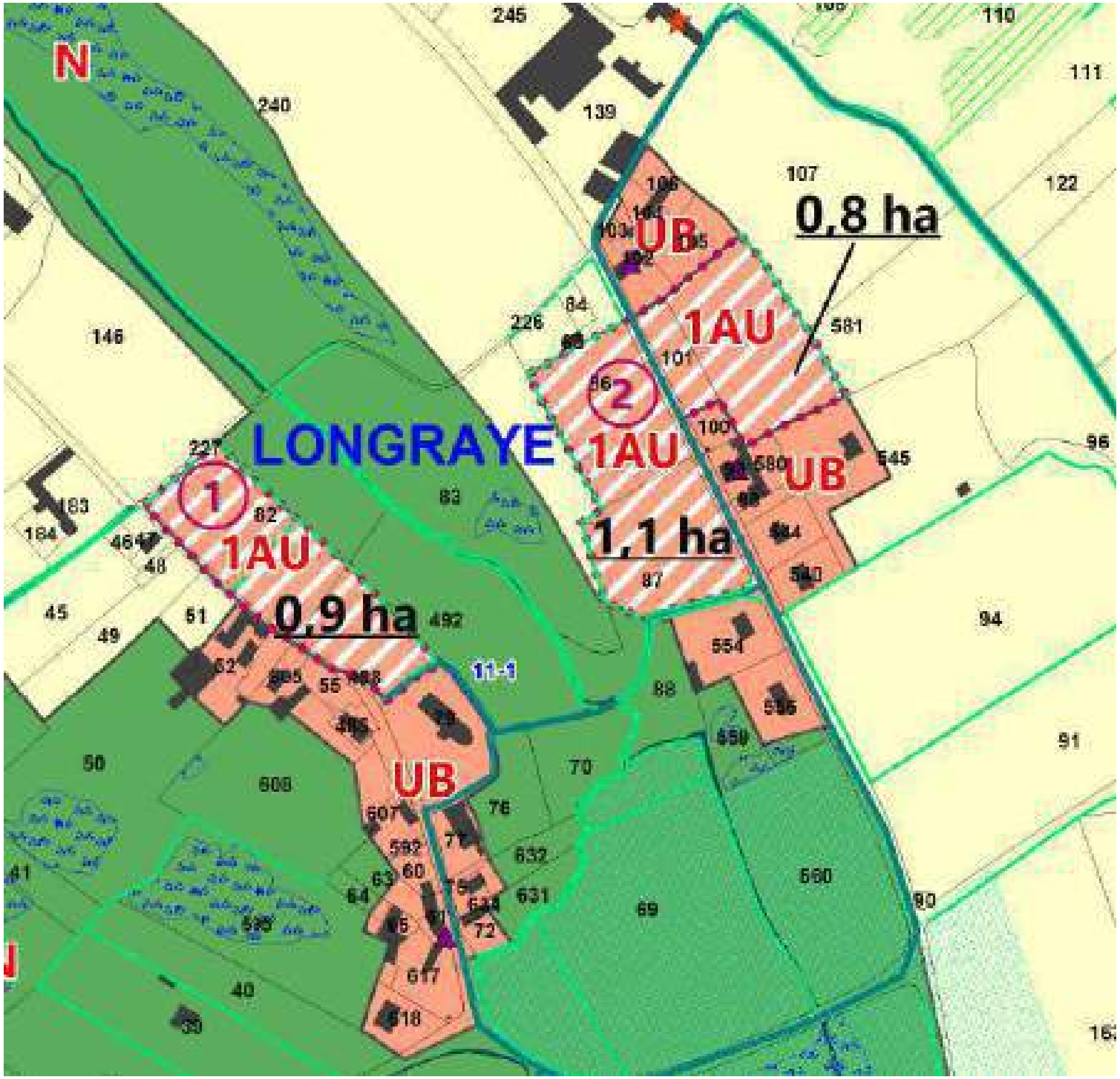
Date de transmission : 05/10/2022
Date de réception préfecture : 05/10/2022

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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023



## Extrait du plan de zonage




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

<u>Mesures d'évitement / de réduction / de compensation</u>

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 levé cette prédisposition. Le site ne présente pas de zones humides.

**Cette étude est à considérer comme mesure d'évitement**

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# LONGRAYE: SITE 2

## Diagnostic des usages et du paysage

**SUPERFICIE:** 1,9 ha
**ZONAGE:** Zone 1AU
**OCCUPATION DU SITE:** Prairies
**CONSTATS:** En dent-creuse 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

Périmètre d'étude

### OCCUPATION DU SOL:

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

### PAYSAGE :

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

### DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230[illegible]
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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

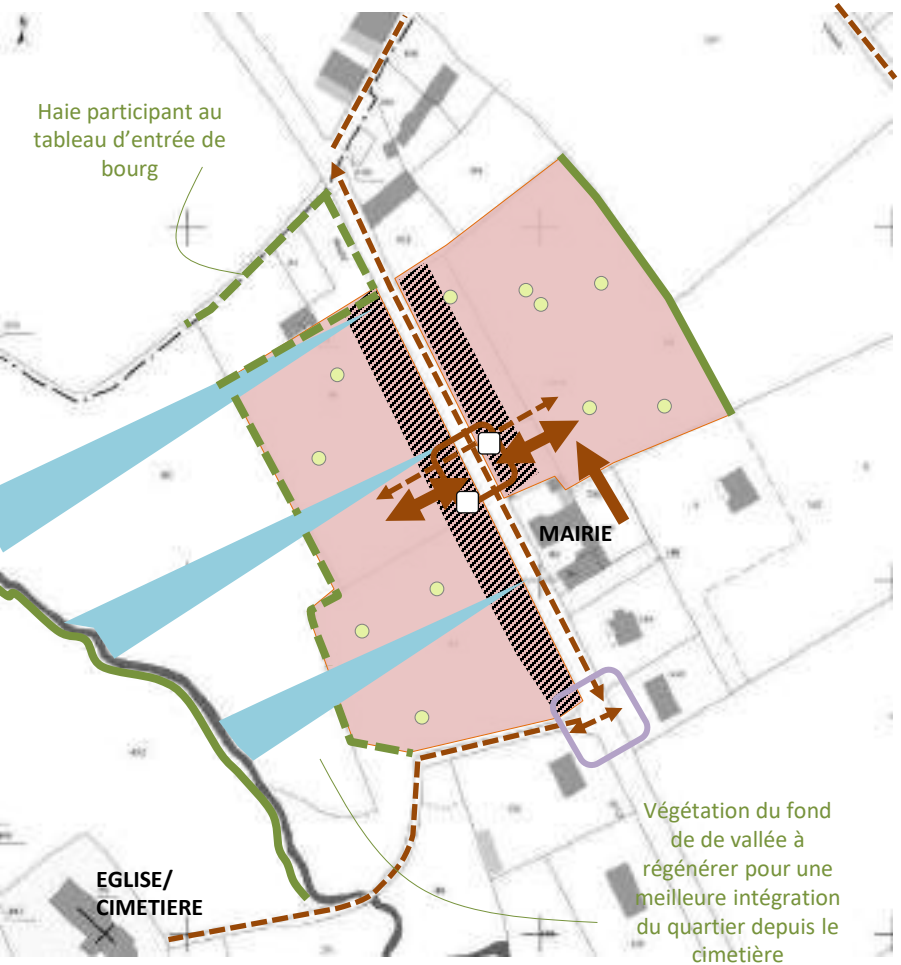
Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927-DELIB-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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?

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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)*

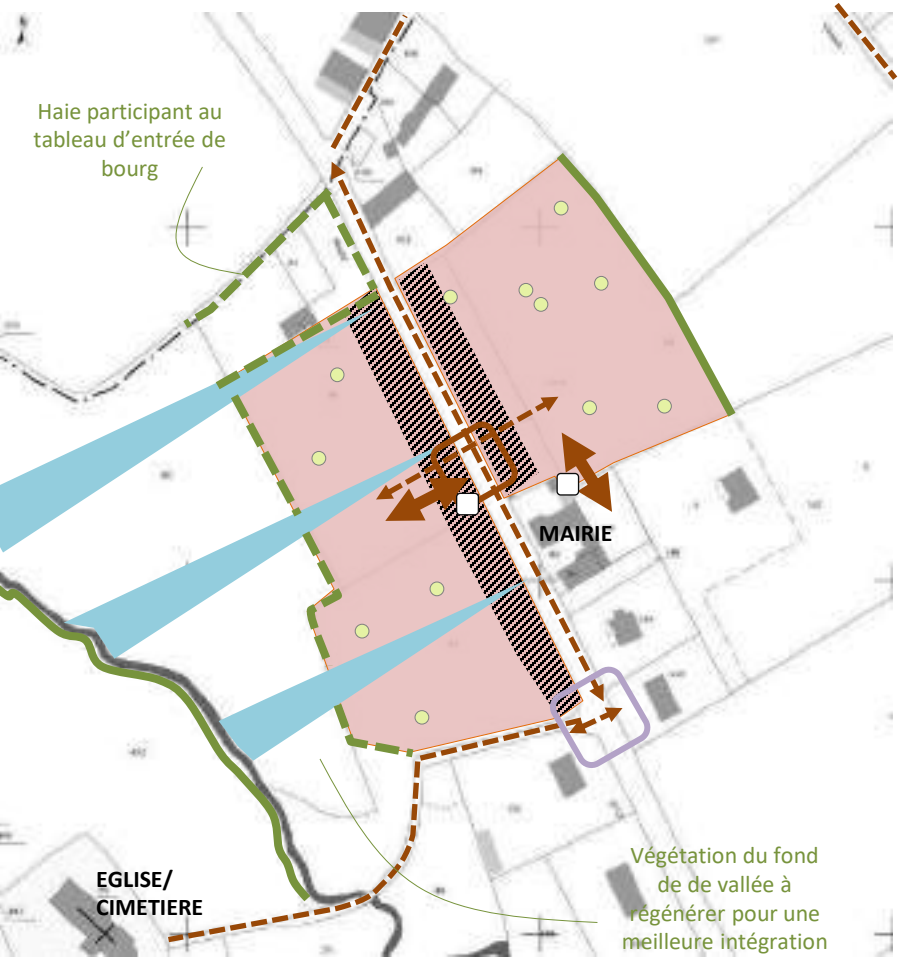
* FRONTAGE: Se reporter à la définition page 27 de la Pièce n°3

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

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

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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)*

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

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

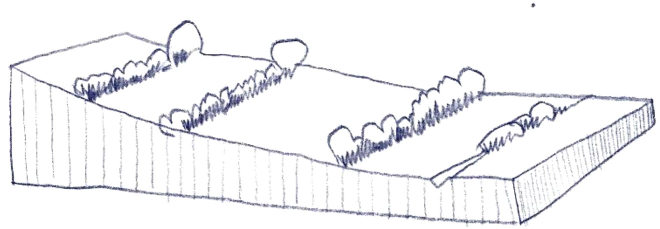
* FRONTAGE: Se reporter à la définition page 27 de la Pièce n°3

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023



## 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)



**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

Date de transmission : 05/10/2022
Date de réception préfecture : 05/10/2022

# 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

Date de transmission : 05/10/2022
Date de réception préfecture : 05/10/2022

# SECTEUR 1: Anctoville

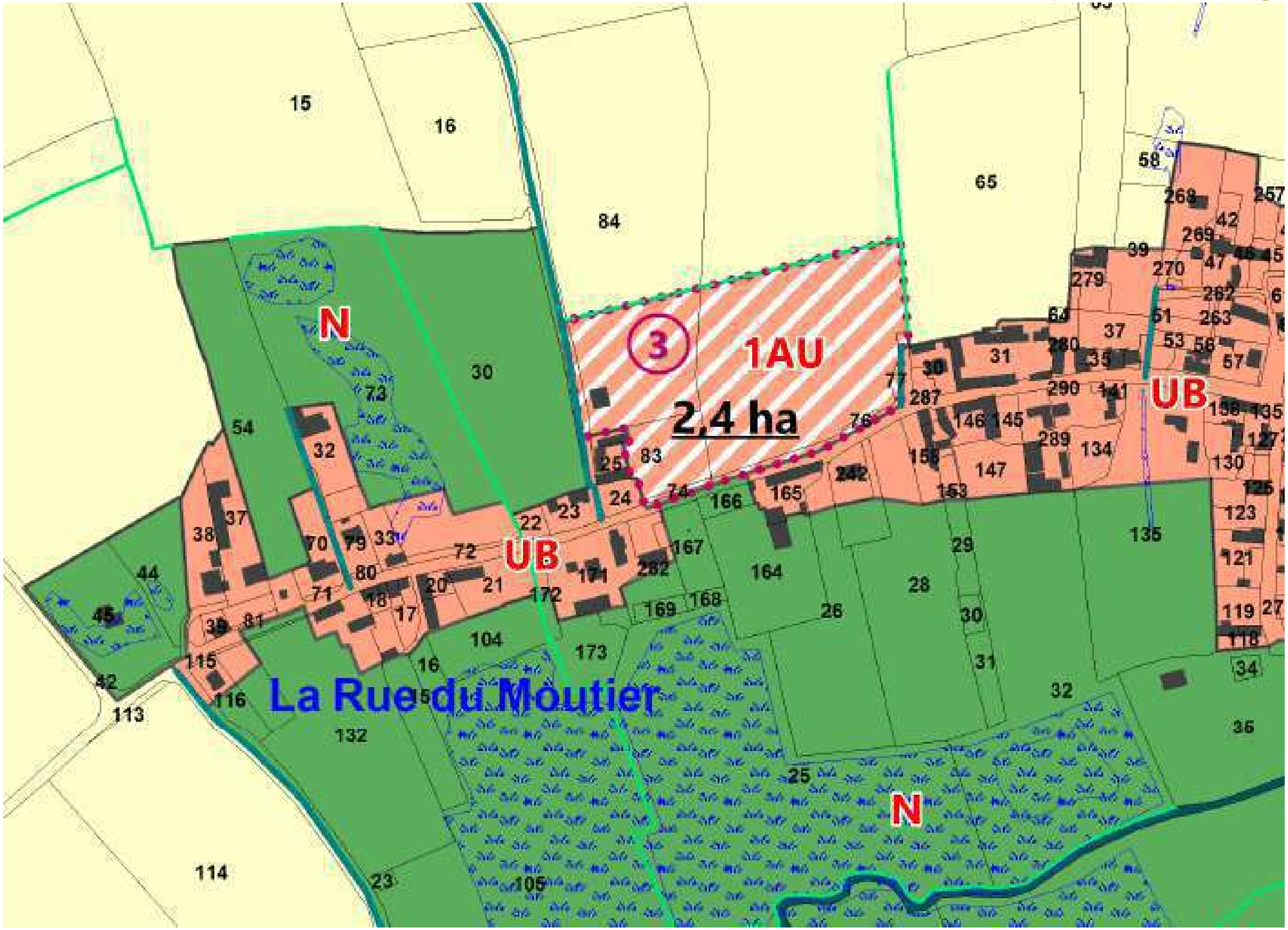
## Site « Anctoville »

## OAP n°3

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# ANCTOVILLE: SITE 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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20221005-[illegible]
Date de télétransmission : 05/10/2022
Date de réception préfecture : 05/10/2022

# 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
Chemin bocager
Trottoir
Conflit d'usage
1.Visibilité limitée à gauche en sortant du chemin

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230917-20230917-DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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 attenant à une habitation et clos pour chevaux

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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20221005-[illegible]
Date de télétransmission : 05/10/2022
Date de réception préfecture : 05/10/2022

# 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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20221005-[illegible]
Date de télétransmission : 05/10/2022
Date de réception préfecture : 05/10/2022

# 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*

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20[illegible]
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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

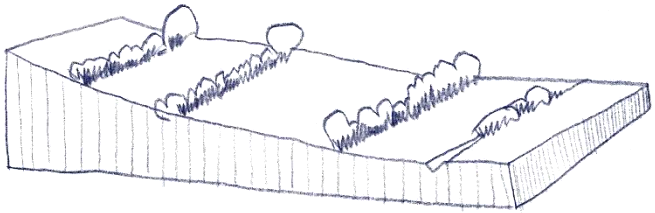
Frange où bâtiments et frontages* participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé *(emprise à titre indicatif)*

Arbres de haut-jet/ - arbres fruitiers à imposer à l'échelle des parcelles constructibles

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

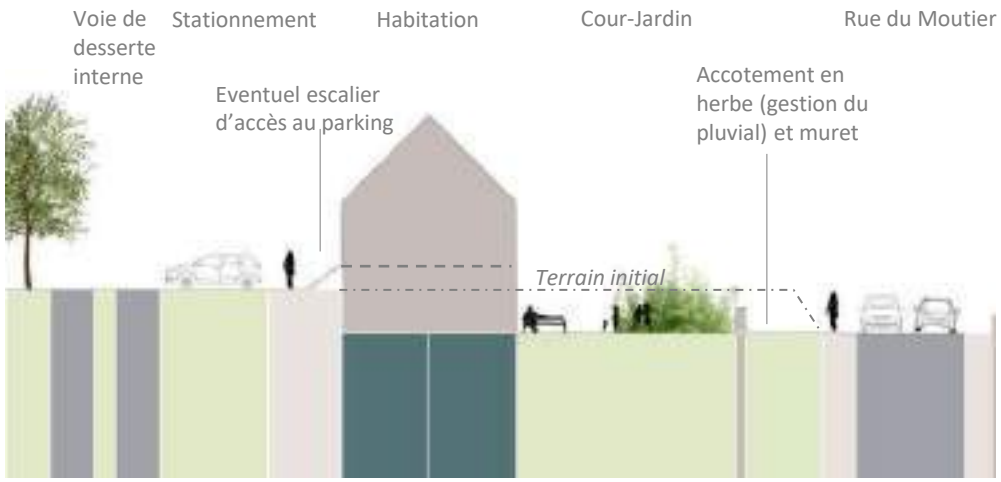
Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230917-20230927-9-DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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.

Date de transmission : 05/10/2022
Date de réception préfecture : 05/10/2022

# SECTEUR 1: Anctoville

## Site « Orbois »

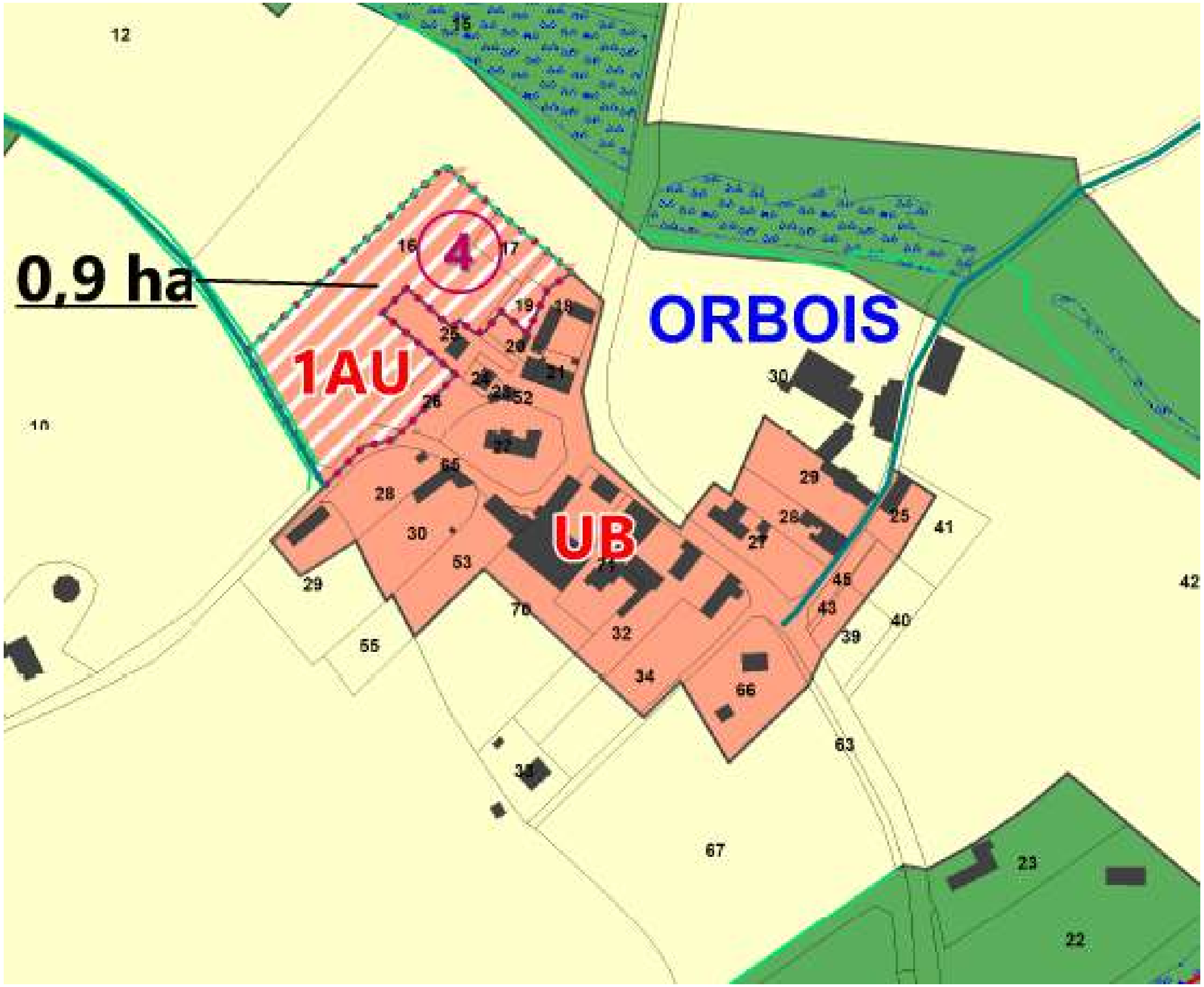
## OAP n°4

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# ANCTOVILLE: SITE 4

## Extrait du plan de zonage

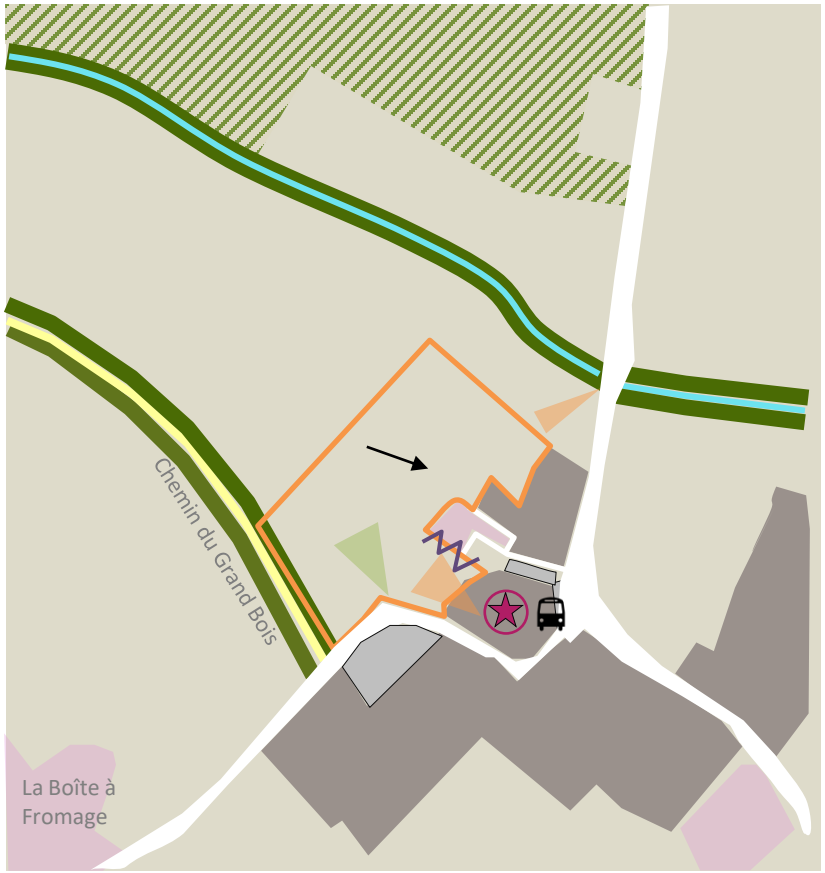
- Secteur Ub
- Zone 1AU
- Zone N
- Zone A
- Chemin à protéger
- Haie à protéger
- Zone humide



Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20221005-[illegible]
Date de télétransmission : 05/10/2022
Date de réception préfecture : 05/10/2022

# 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. Covisibilité 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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023



# Diagnostic des usages et du paysage

Vue sur le site depuis la RD33

Co-visibilité entre le site et le cimetière

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230917-20230927-9-DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230917-20230927-DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20221005-[illegible]
Date de télétransmission : 05/10/2022
Date de réception préfecture : 05/10/2022

# 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

Date de transmission : 05/10/2022
Date de réception préfecture : 05/10/2022

# SECTEUR 1: Anctoville

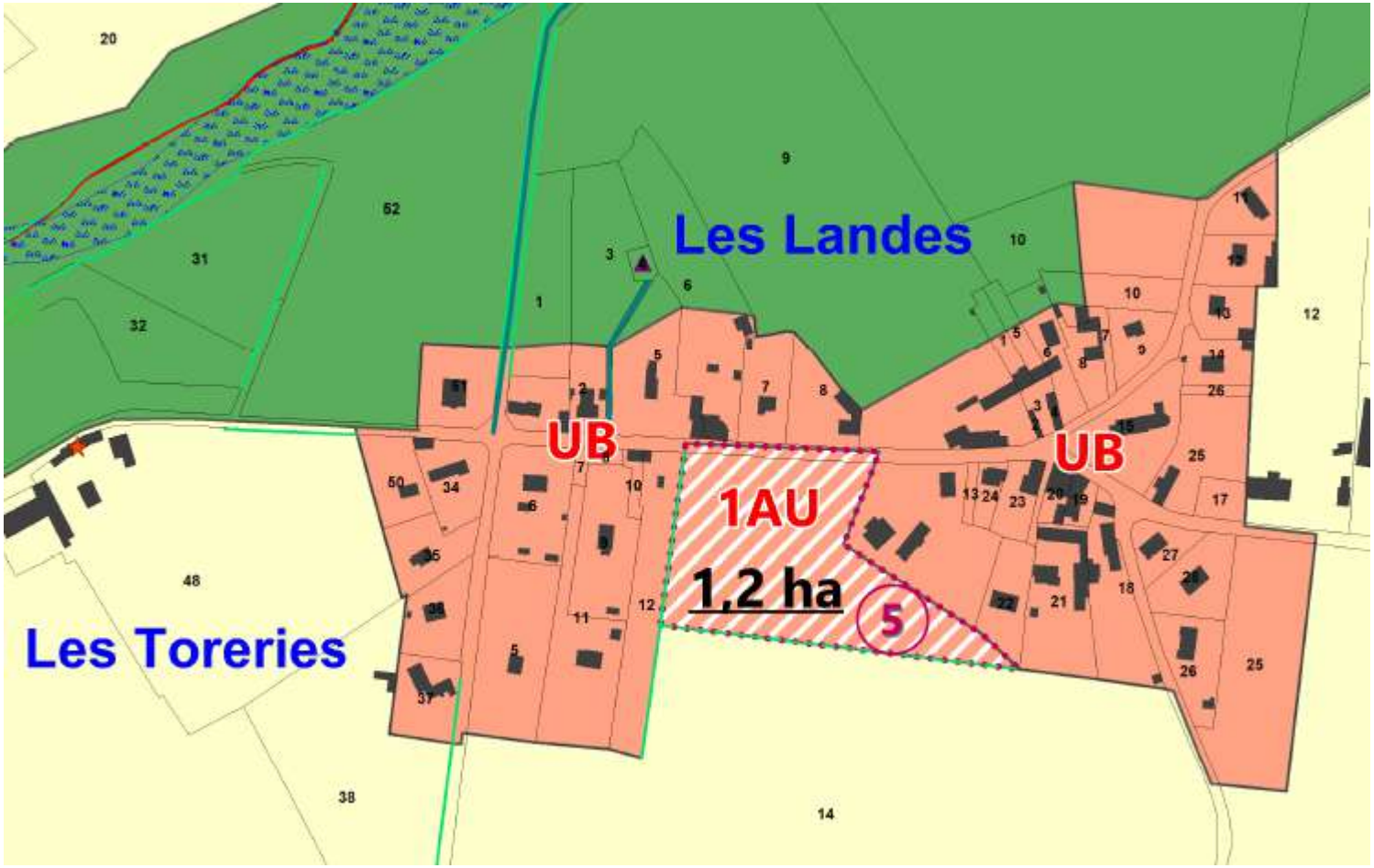
## Site 3 « Sermentot »

## OAP n°5

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20231005-[illegible]
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## Extrait du plan de zonage

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

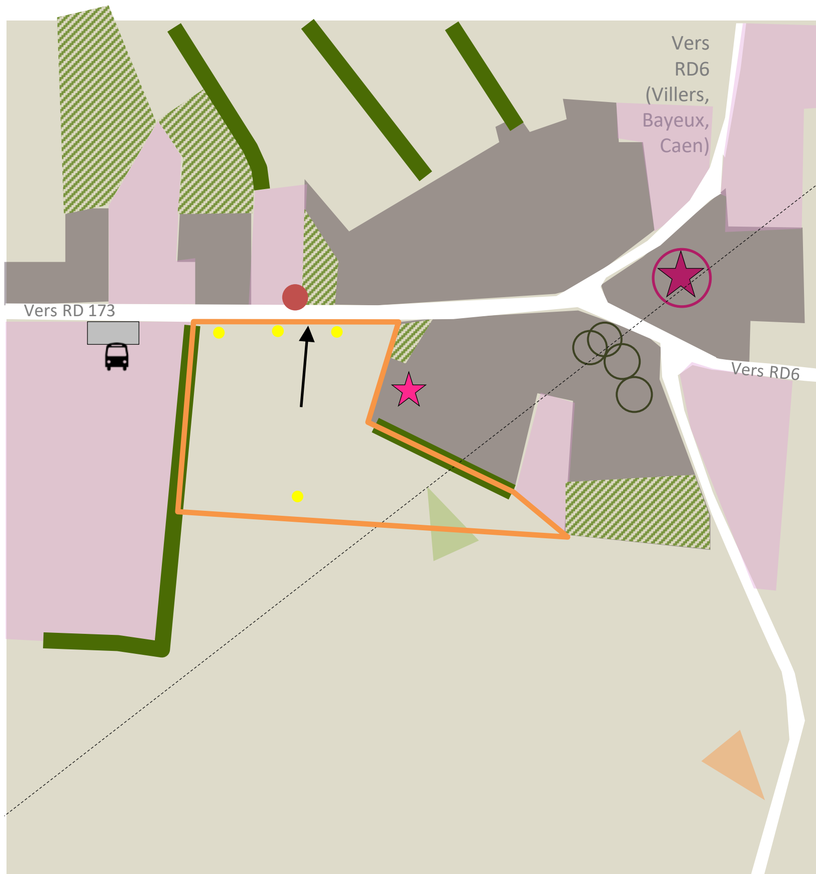


Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023



# 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




Périmètre 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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9-DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023



# 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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230917-20230917-DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

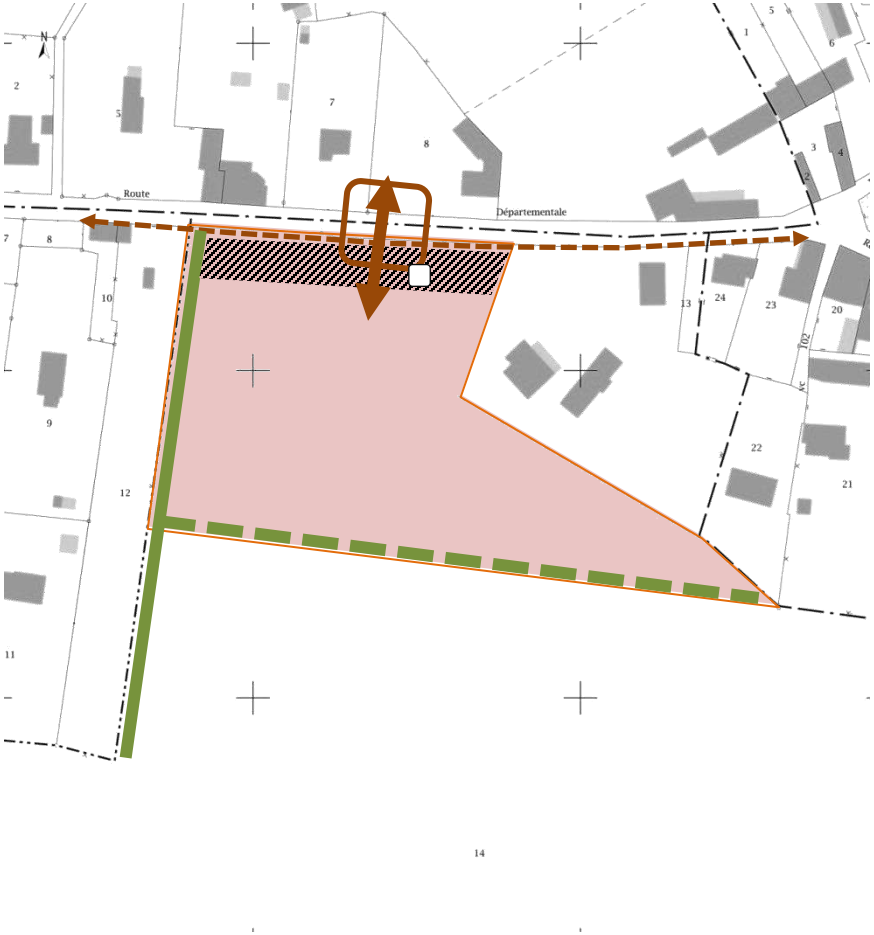
# Diagnostic des usages et du paysage

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.

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230917-20230917-9-DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20221005-[illegible]
Date de télétransmission : 05/10/2022
Date de réception préfecture : 05/10/2022

# 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*

Date de transmission : 05/10/2022
Date de réception préfecture : 05/10/2022

# SECTEUR 1: Anctoville

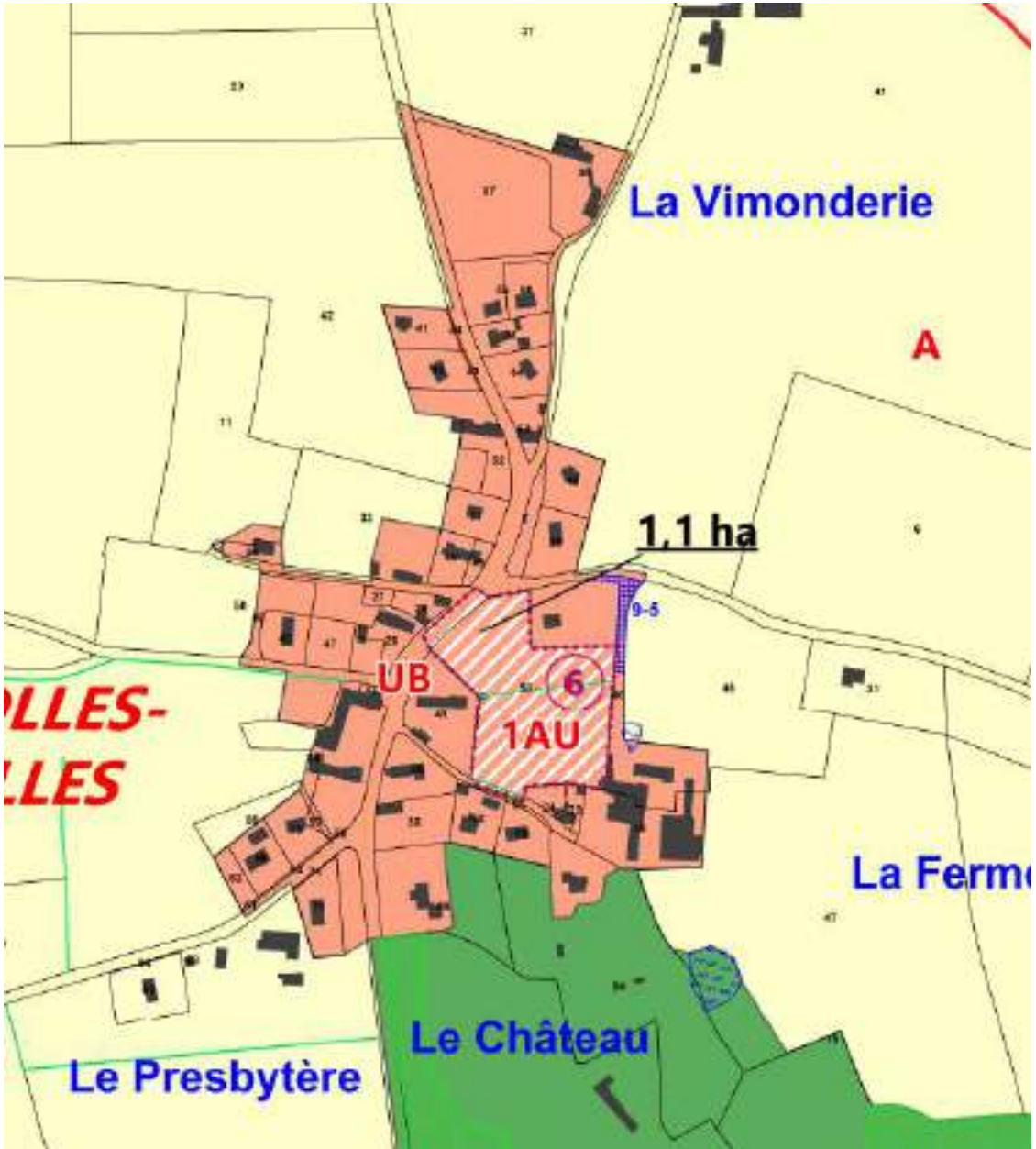
## Site 4 « Feuguerolles-sur-Seulles »

## OAP n°6

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230917-20230917-9-DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Extrait du plan de zonage

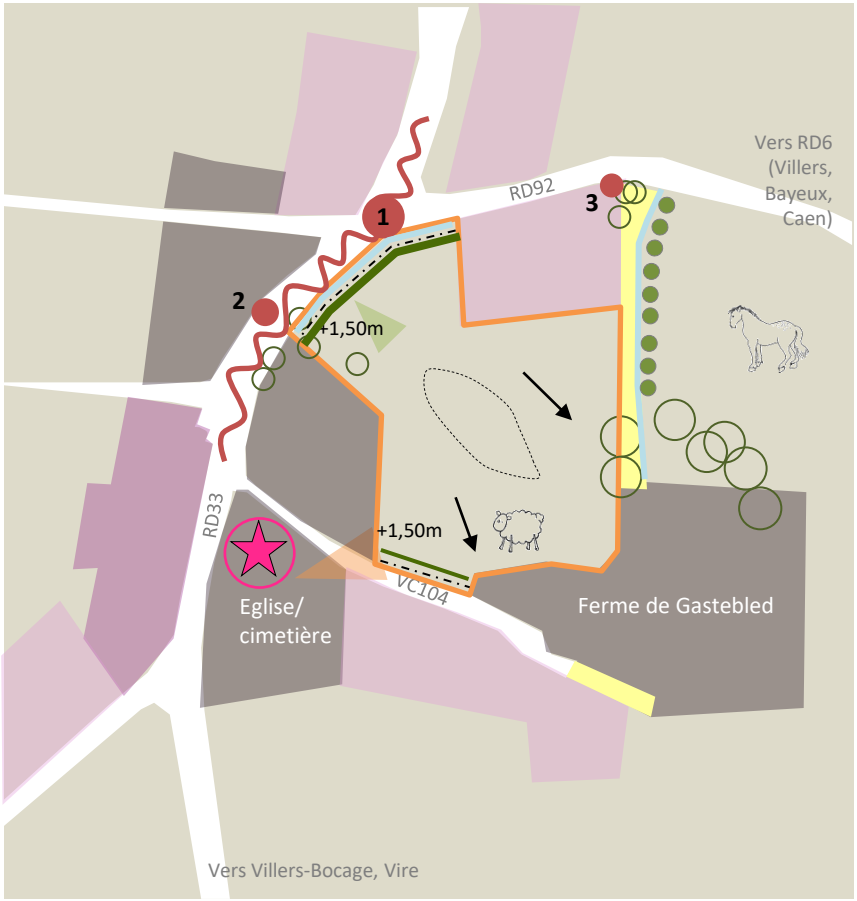
- Secteur UB
- Zone 1AU
- Zone N
- Zone A
- Bâti à protéger
- Zone humide



Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230917-2023-0-2-DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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 Gastebled
- Vitesse et fréquence de passage des VL

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230917-20230922-9-DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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 Gastebled

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 Gastebled.
Le long de la RD33 et en ceinture de la ferme de Gastebled

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20221005-[illegible]
Date de télétransmission : 05/10/2022
Date de réception préfecture : 05/10/2022

# 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 circulable en entrée (au niveau du mur du pavillon).
NB: présence d'un fossé.

En sortant du chemin de Gastebled: 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.

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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 scenario 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 Gastebled

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

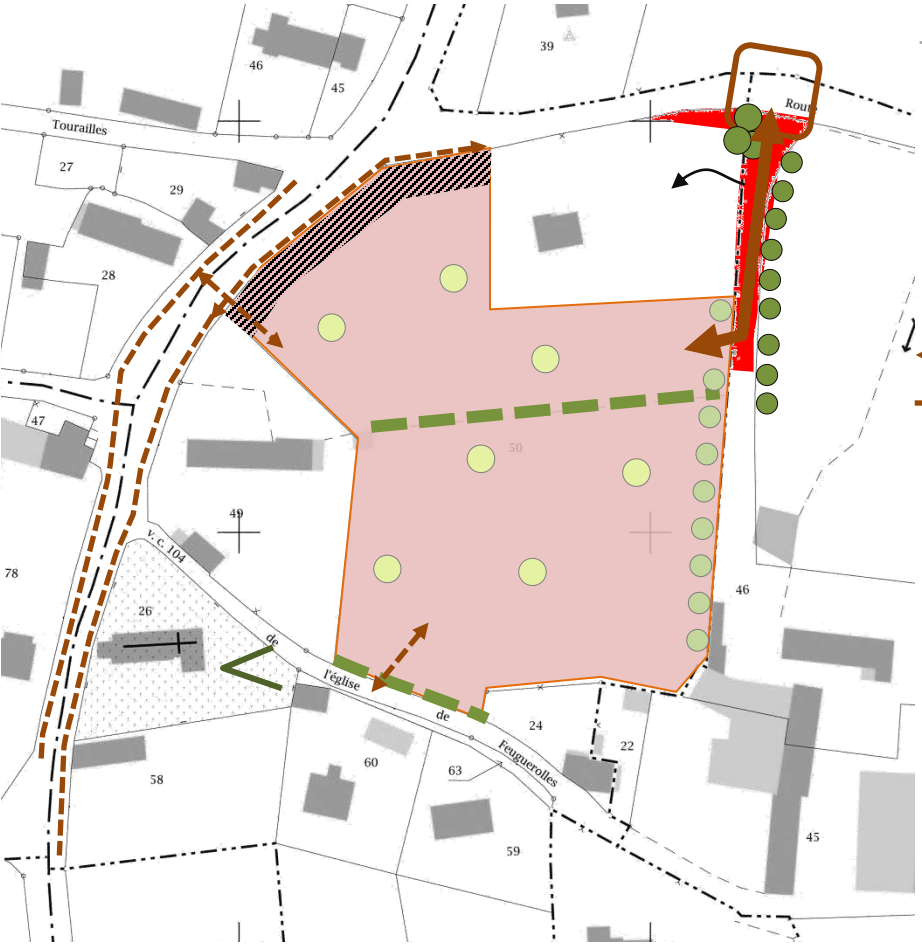
**OAP Thématiques à prioriser :** B1, B2, C1, D1, D2, D3 et E

**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

Transmis au contrôle de légalité le 05/10/2023
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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 scenario 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 Gastebled

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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230917-20230917-DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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.

Date de transmission : 05/10/2022
Date de réception préfecture : 05/10/2022

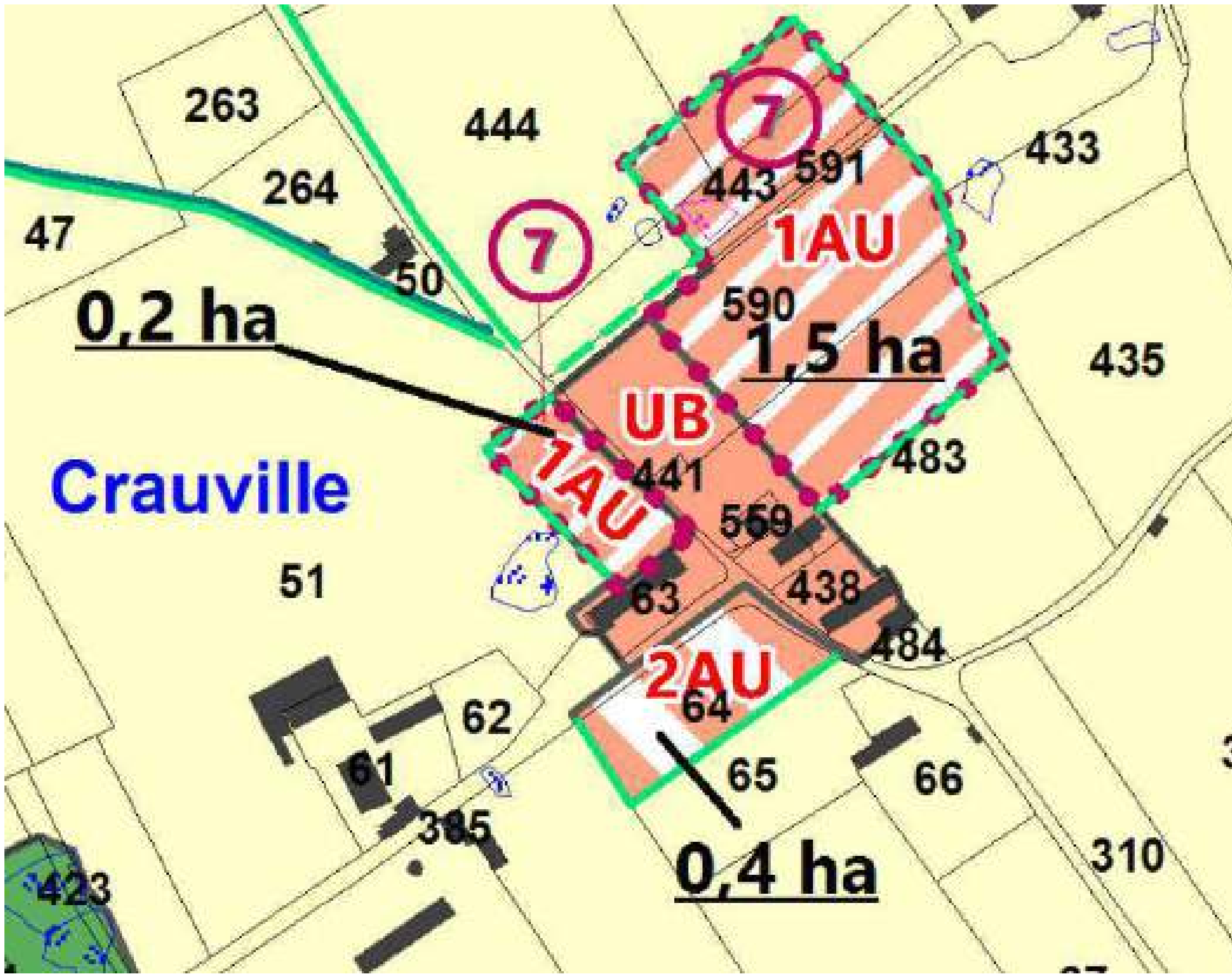
# SECTEUR 1 : Torteval-Quesnay
## OAP n°7

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023



## Extrait du plan de zonage

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




<u>Mesures d'évitement / de réduction / de compensation</u>

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**

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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 boulodrome 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

Objet de l'acte : PLUi
Date de télétransmission : 05/10/2022
Date de réception préfecture : 05/10/2022

# 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.

Acte rendu exécutoire - PLUi
Date de télétransmission : 05/10/2022
Date de réception préfecture : 05/10/2022

# 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.

Objet de l'avis : PLUi
Date de télétransmission : 05/10/2022
Date de réception préfecture : 05/10/2022

# 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.

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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)*

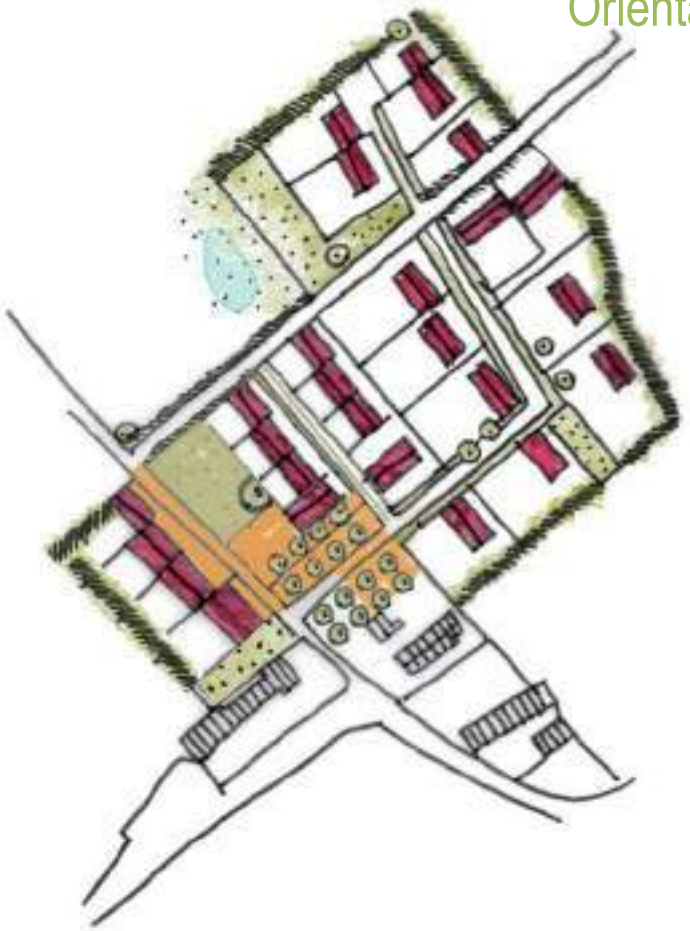
Ilot privilégiant l'implantation de constructions de type maisons de ville (R+1+combles) et / ou intermédiaire *(emprise à titre indicatif)* participant au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé

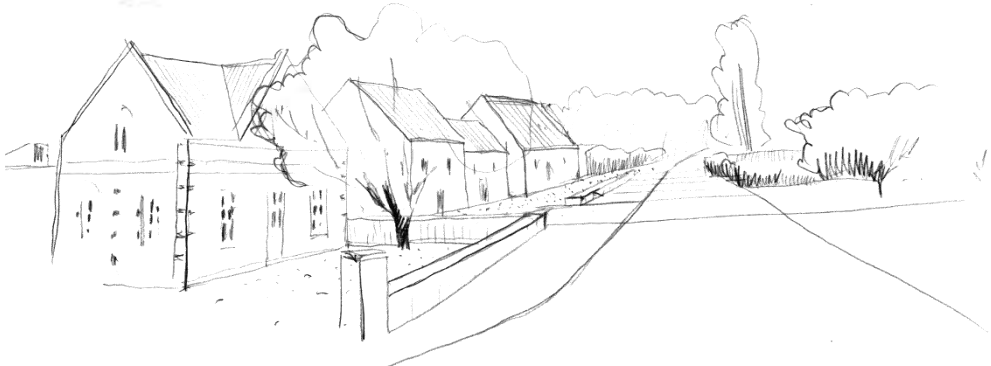
**OAP Thématiques à prioriser :** A1, B1, B2, C1, C2, D1, D2, D3 et E

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

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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

Date de transmission : 05/10/2022
Date de réception préfecture : 05/10/2022

# SECTEUR 1: St Germain d'Ectot

## 2 sites d'étude

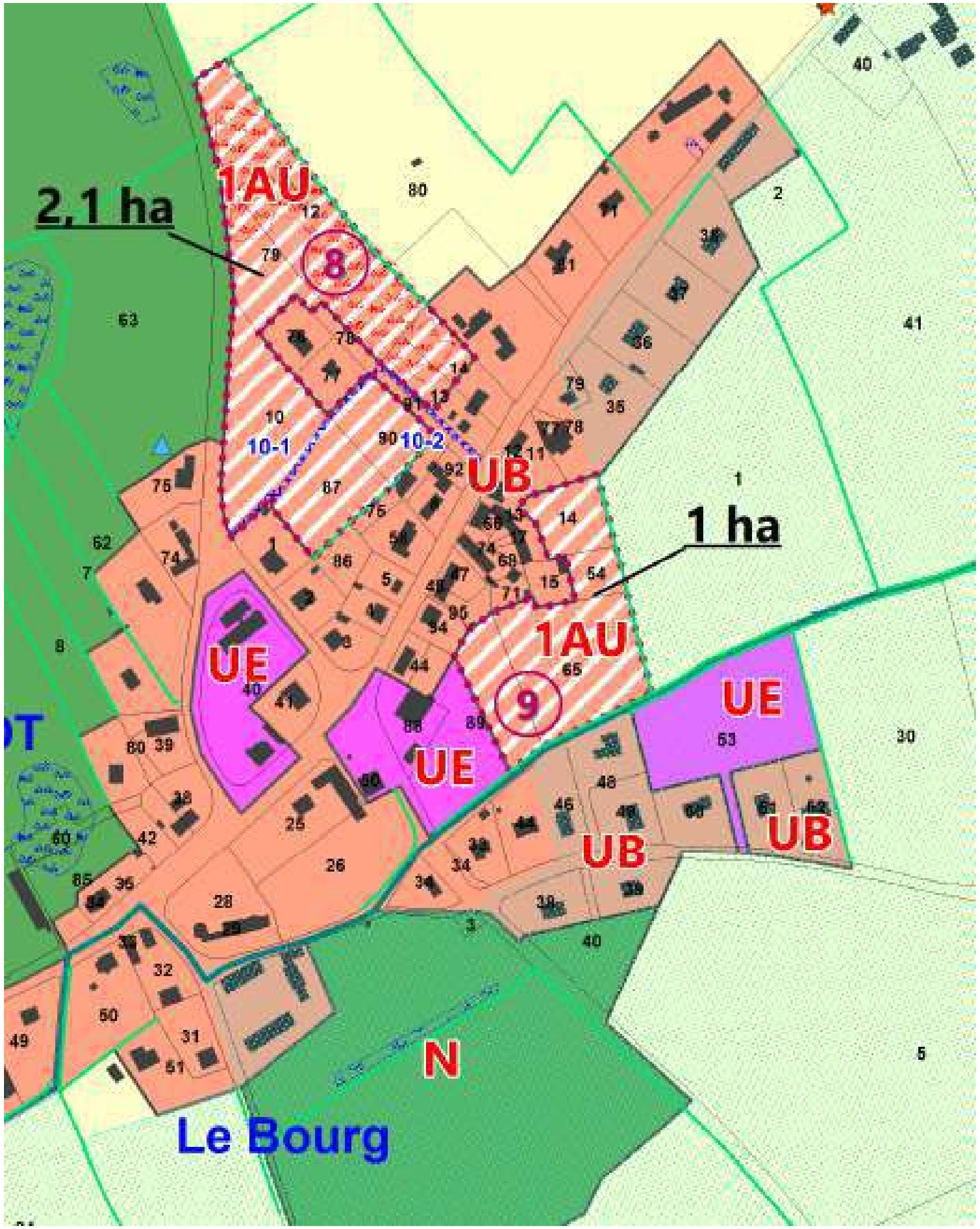
Site Nord - OAP n°8

Site Sud - OAP n°9

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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




<u>Mesures d'évitement / de réduction / de compensation</u>

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**

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 1: St Germain d'Ectot

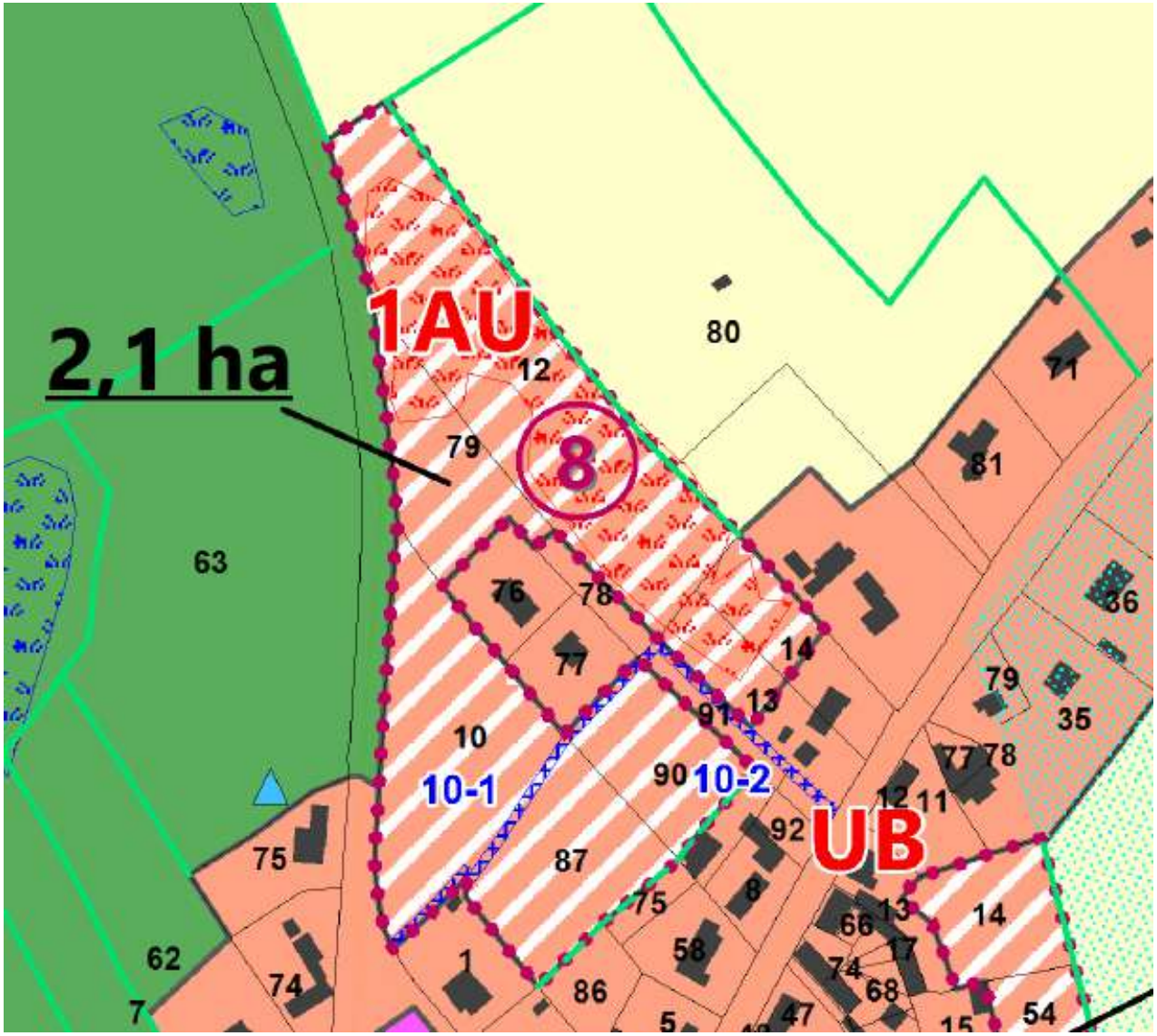
## Site Nord

## OAP n°8

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## Extrait du plan de zonage

- 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**

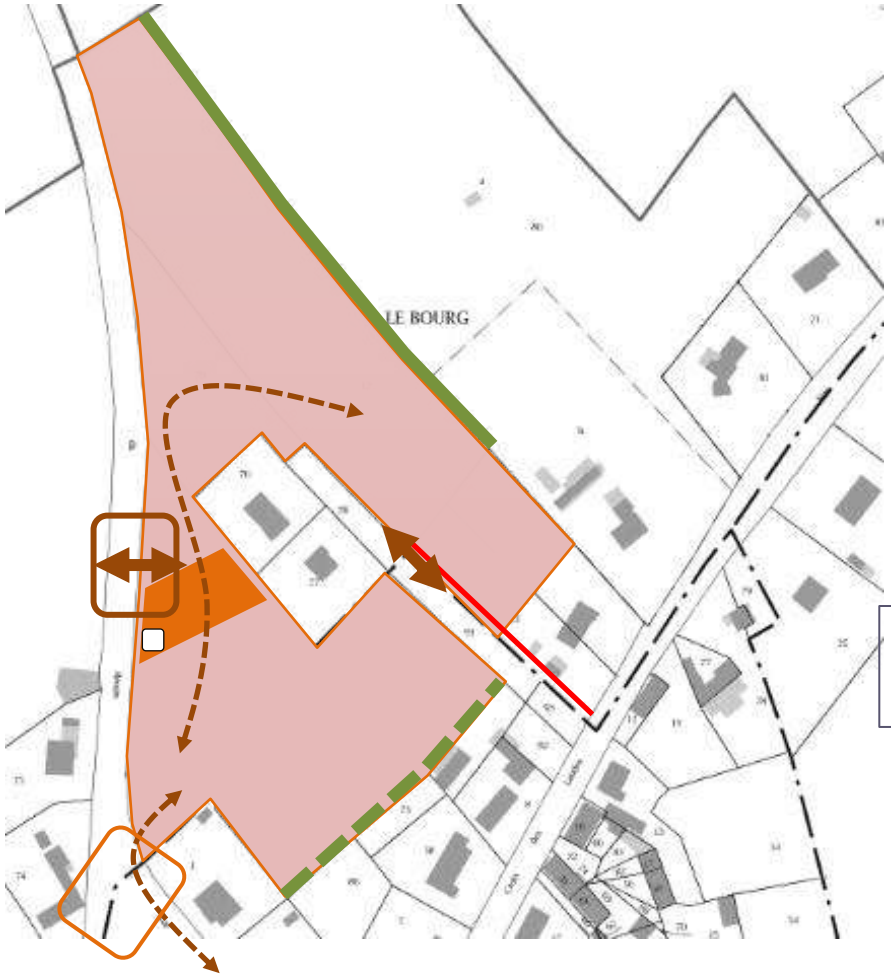
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## 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

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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

Date de transmission : 05/10/2022
Date de réception préfecture : 05/10/2022

# SECTEUR 1: St Germain d'Ectot

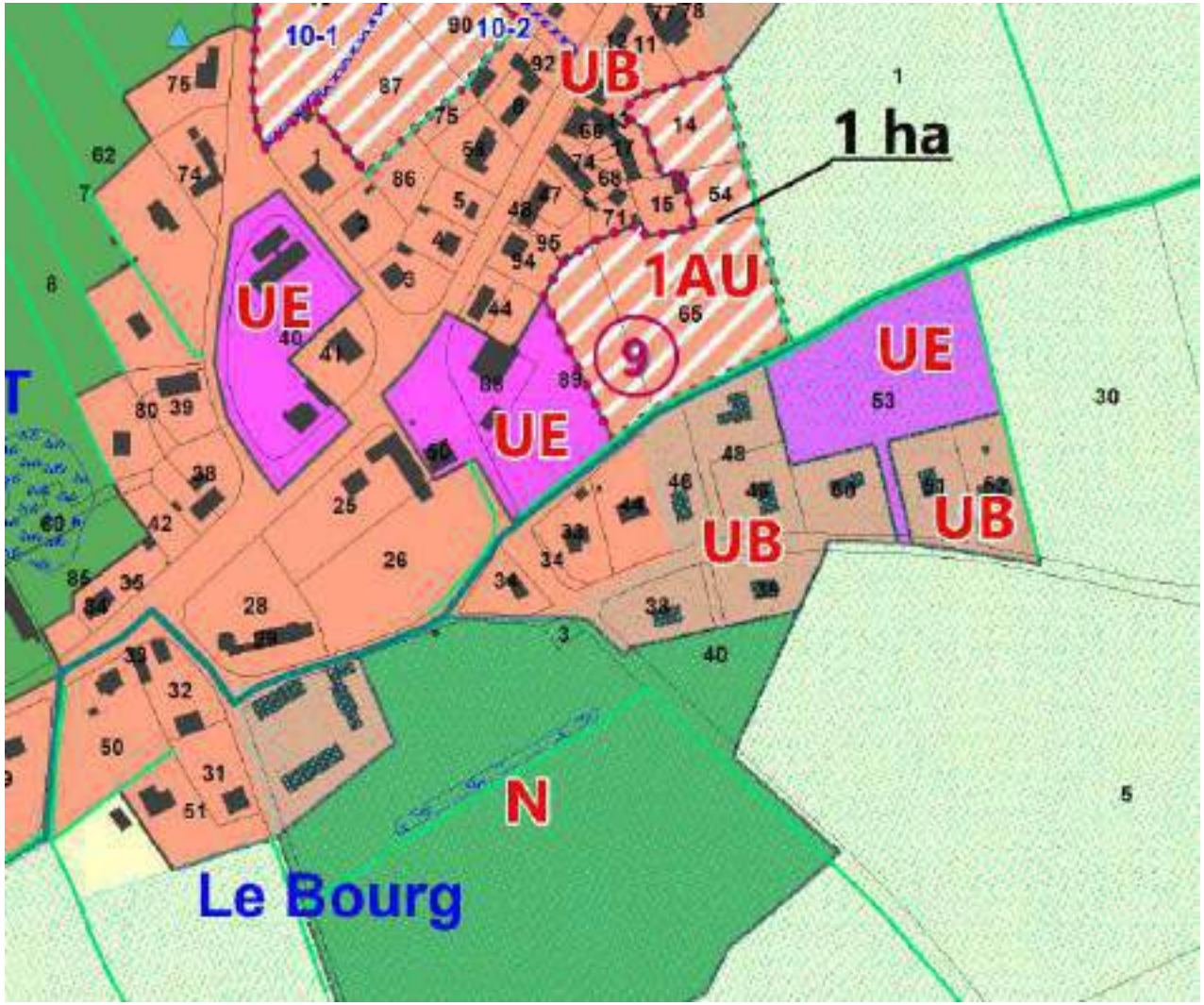
## Site Sud

## OAP n°9

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## Extrait du plan de zonage

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

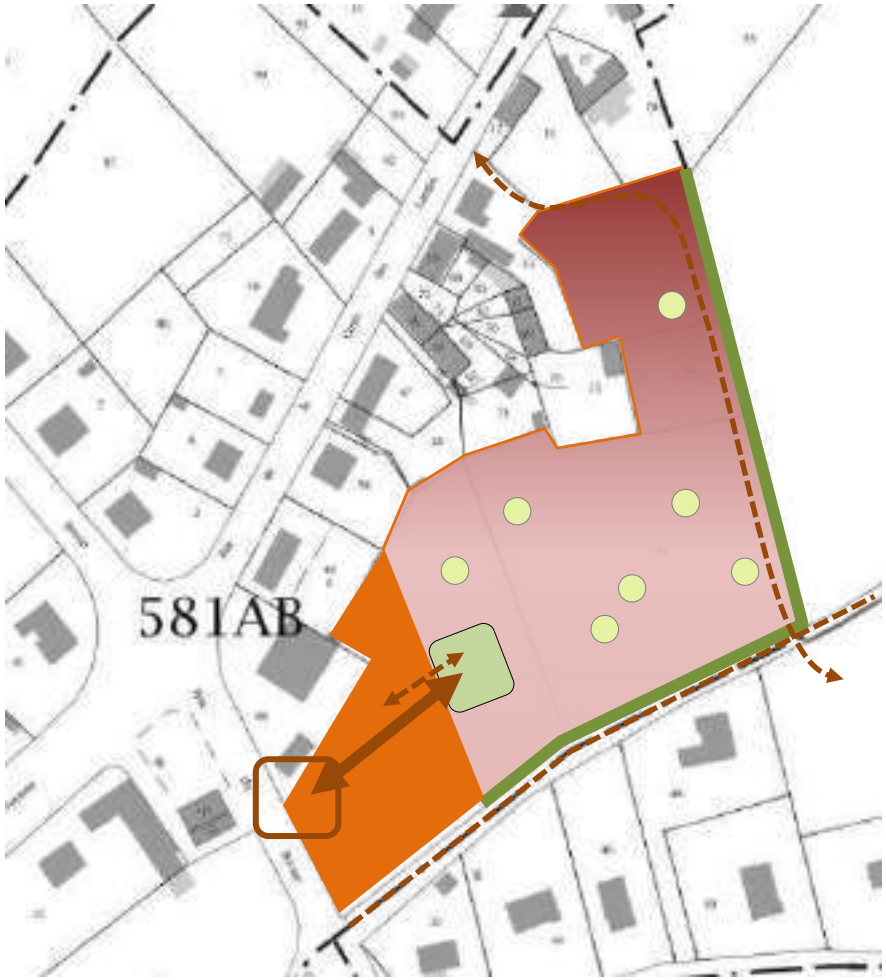


Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

**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

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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).

## DESSERTE/ 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

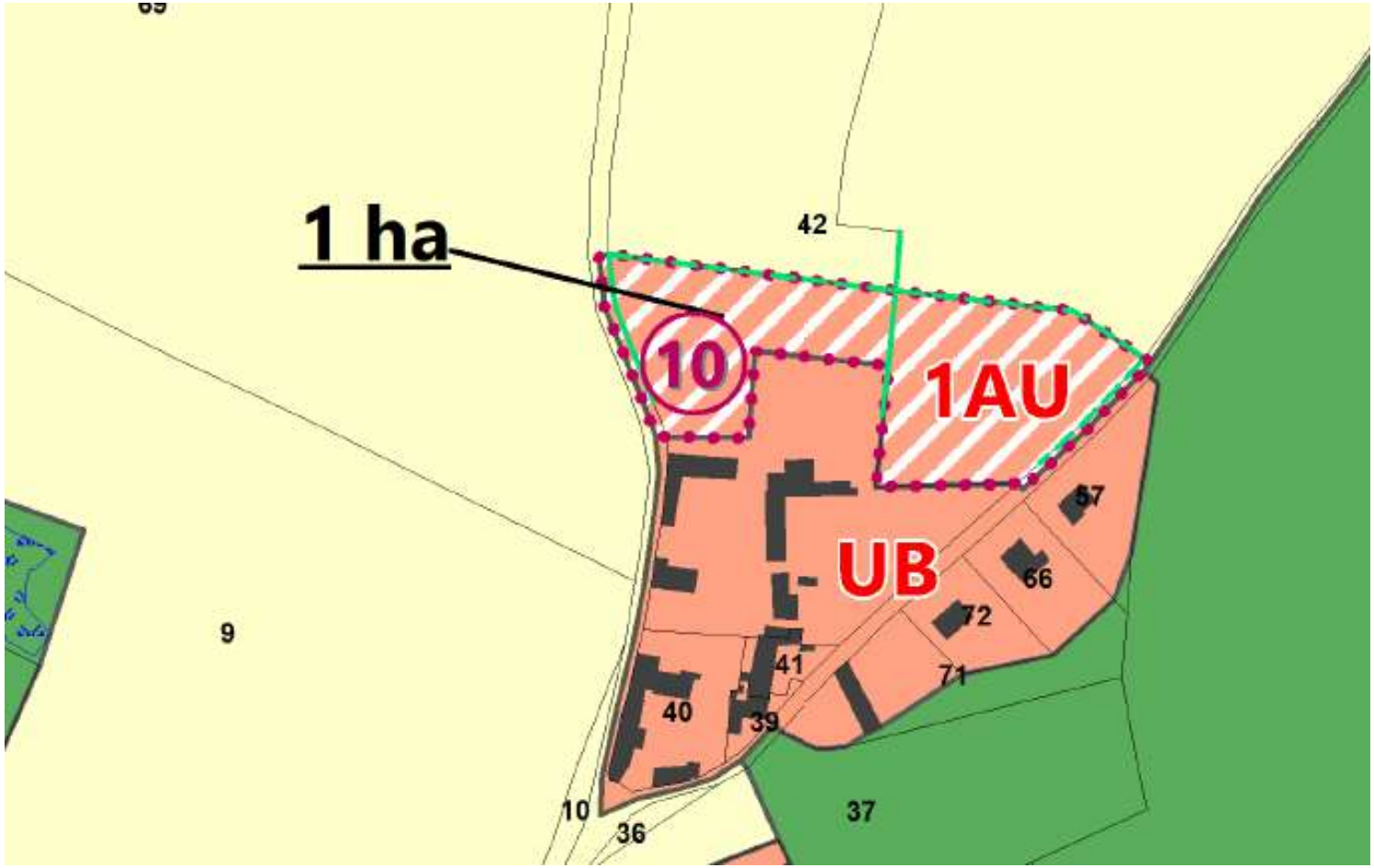
Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 1: Saint-Louet-sur-Seulles
# OAP n°10

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Extrait du plan de zonage

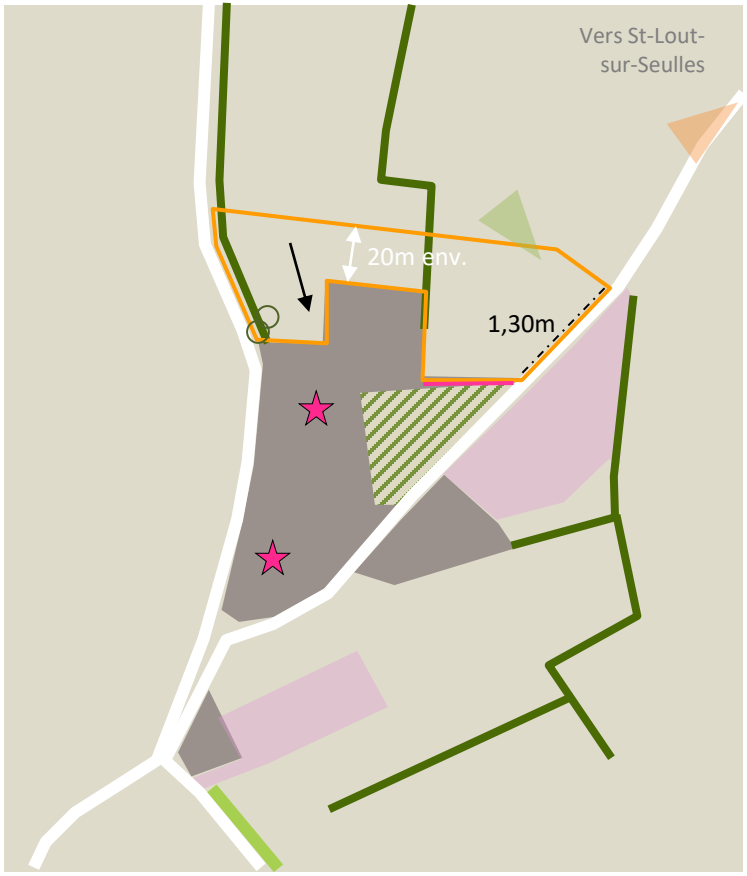
- Secteur UB
- Zone 1AU
- Zone N
- Zone A
- Haie à protéger
- Haie à créer
- Zone humide



Accusé de réception - Préfecture
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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




Périmètre d'étude

## OCCUPATION DU SOL:

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

## PAYSAGE :

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

## DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

- Routes et chemins enrobés

Acte rendu exécutoire après dépôt en préfecture
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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

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

Haie longeant le site à l'Ouest

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

Acte rendu exécutoire après
dépôt en préfecture le 05/10/2023
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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.

Acte rendu exécutoire après
dépôt en préfecture le 05/10/2023
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## 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

Acte transmis au contrôle de légalité
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## 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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

DEPARTEMENT DU CALVADOS

SECTEUR EST

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

## COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PRÉ-BOCAGE INTERCOM SECTEUR EST

3

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## MODIFICATION N°1

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

**Villers-Bocage - Maisoncelles-Pelvey - Tracy-Bocage - Epinay-sur-Odon – Longvillers**

planis
AMÉNAGEMENT · URBANISME · ENVIRONNEMENT

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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 2: Villers-Bocage

## 2 sites d'étude

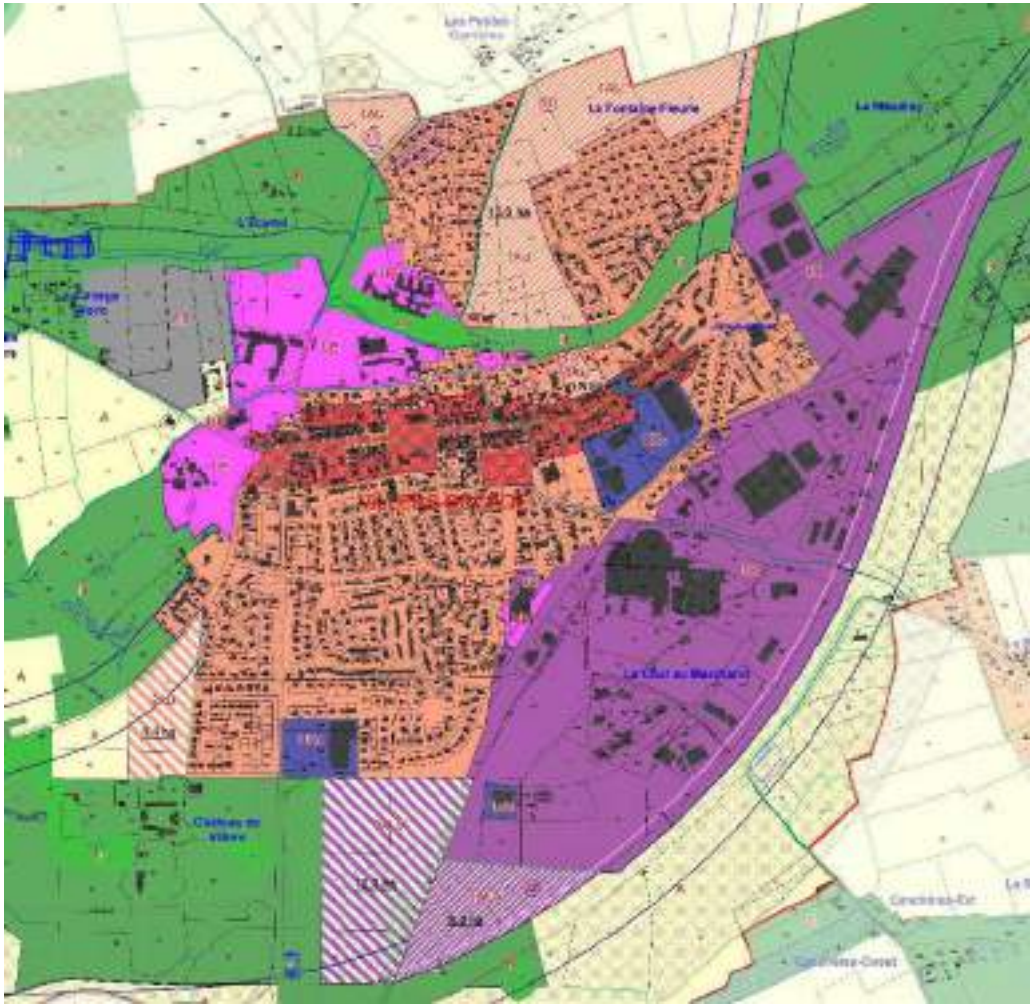
Site de la ZAC Habitat - OAP n°11

Site Activités - OAP n°12

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-2023...
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Extrait du plan de zonage

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



<u>Mesures d'évitement / de réduction / de compensation</u>

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

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

**Cette étude est à considérer comme mesure d'évitement**

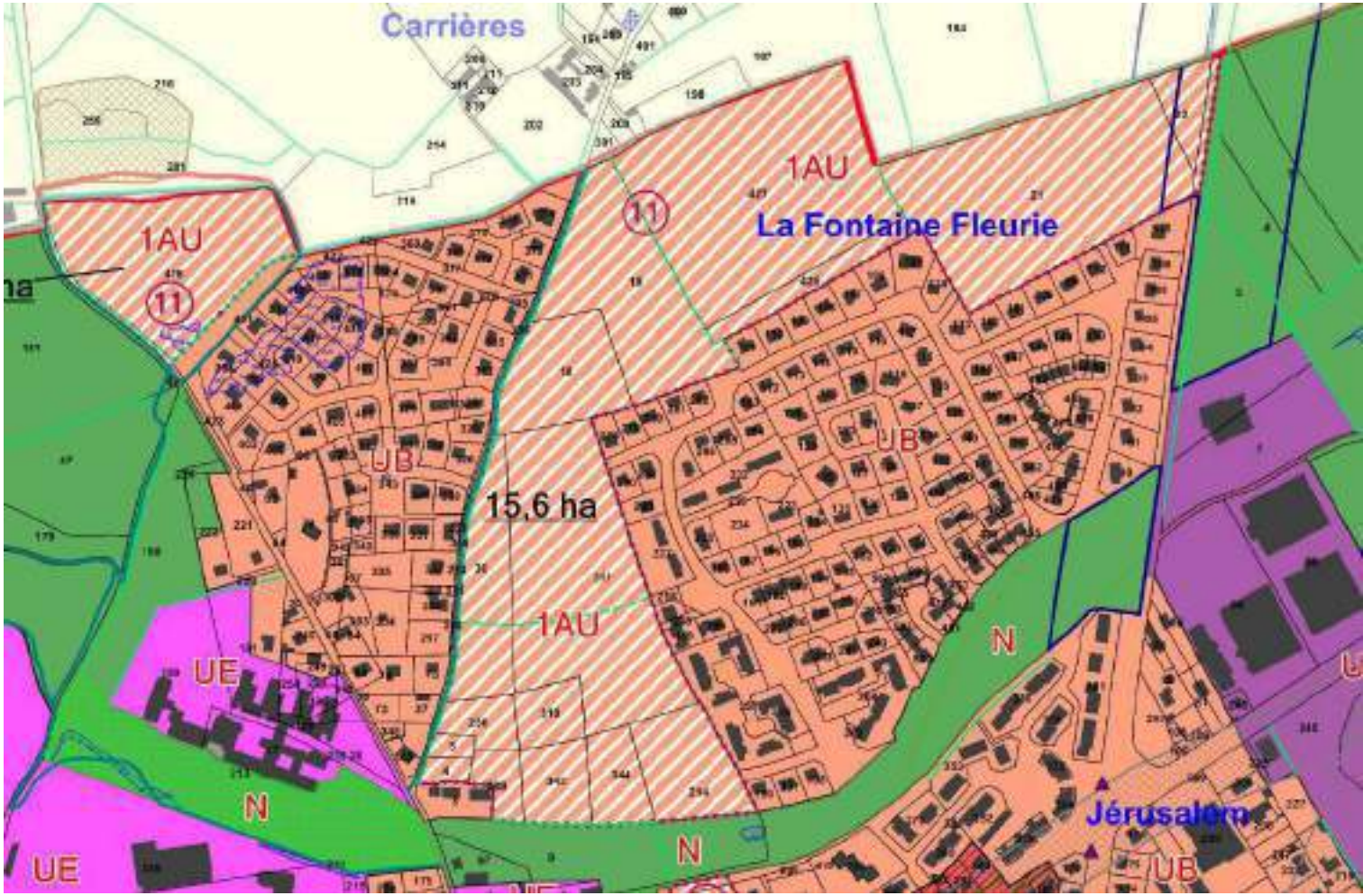
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 2: Villers-Bocage
## Site de la ZAC Habitat « La Fontaine fleurie »
## OAP n°11

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## Extrait du plan de zonage

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



Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Diagnostic des usages et du paysage

**SUPERFICIE : 18,5 ha** (La place du Marché aux bestiaux non inclue)
**ZONAGE :** Zone 1AU (ZAC la fontaine fleurie)
**OCCUPATION DU SITE :** Culture, verger en déprise, prairie
**OBJECTIFS :** Construire de nouveaux de logements, Offrir de nouveaux services à la population, Préserver le patrimoine, Améliorer le cadre de vie Villersois, Intégrer les objectifs de développement durable dans un projet urbain à 15 – 20 ans
**DENSITE :** entre 15 et 20 log / ha (selon la création de voirie et d'espaces verts)
**ASSAINISSEMENT :** Collectif

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

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

1. La campagne (bocage ouvert) dans la ville ou à ses limites
- Haies bocagères / boisements
- Haies arbustives
- Parcelles agricoles enherbées
- Parcelles en culture
- Verger en déprise et jardin
- Voies rurales
- Panoramas / vues lointaines sur le paysage environnant ou le centre-ville

2. Les vues sur le clocher de l'Eglise

3. Le vallon aux différents paysages
- 3a. Le parc de l'Ecanet dans un vallon large et boisé
- 3b. Le vallon jardin (maison de retraite)
- 3c. Le vallon sans ruisseau : champ ouvert
- 3d. Les espaces verts de la Fontaine Fleurie : jeux, espace engazonné, chemins creux préservés, haies bocagères

4. Les anciennes ardoisières

6. Les quartiers pavillonnaires

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

7. Le paysage des zones industrielles ou commerciales

8. Les éléments ponctuels marquant le paysage à l'intérieur du périmètre d'étude
- Mare?
- Bassins de retention en cascade
- Trou (reste des ardoisières?)
- Chemin piétons
- Parcelle enherbée en friche

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## Les sites en image

Vue au nord depuis la rue de la Fontaine Fleurie

La maison bourgeoise, son verger

Des vues vers le grand paysage

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

Enclave enherbée, dépendance agricole, rue Richard Lenoir

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

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## Les sites en image

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

Les champs, les haies, les anciens écarts (maisons de maître, anciennes fermes), les vergers et les voies rurales participent de cette identité rurale marquant de nombreux espaces du site d'étude jusqu'à la partie ancienne du centre Richard Lenoir ou le bâtiment occupé par le vétérinaire qui étaient des corps de ferme.
La trame bocagère est inégale, rare voire délitée dans le cœur du site, plus complète à ses limites nord-est. Leur rôle de corridor écologique (trame verte) est donc plus ou moins intéressant selon les secteurs.
Elles sont complétées par des haies basses taillées qui limitent le parcellaire agricole ou faisant la jonction avec les quartiers qui enclavent l'espace rural.
Le verger et le jardin qui entourent la maison bourgeoise est vieillissant.
Beaucoup de pommiers ont disparus ou sont en mauvais état.
Le paysage est ouvert. Dès que le relief le permet (points hauts, ruptures de pente), il ouvre des vues lointaines vers les environs ou vers le centre ville, composé une belle silhouette agglomération de façades et de toits d'où ressort le clocher de l'église St Martin.
Il est à noter que le relief met en vis-à-vis les parties de la zone d'étude situées de part et d'autres de la rue de la Fontaine Fleurie.
La frange pavillonnaire marque fortement les limites de ce paysage.

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

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

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## Les sites en image

Les vallons aux différents paysages

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

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Orientation d'aménagement: Schéma opposable

## MIXITÉ DES FONCTIONS

**Densité nette moyenne :** 15 à 20 logements/ha minimum
Une part de la production totale de logements sera à destination de l'habitat locatif social
Un phasage précis déterminera l'ouverture à l'urbanisation des sites qui se déroulera sur un temps approximatif entre 20 et 25 ans
*Environ 310 logements*

## DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

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

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

Accès-véhicules secondaire à doubles sens avec carrefour à sécuriser, connexion sur voirie de desserte des quartiers résidentiels existants *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Connexion sur voirie de desserte des quartiers résidentiels existants *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Connexion pour modes doux du quartier

Connexion douce existante

## PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à préserver/ régénérer

Haie bocagère à créer en tenant compte des accès à créer

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

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

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

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

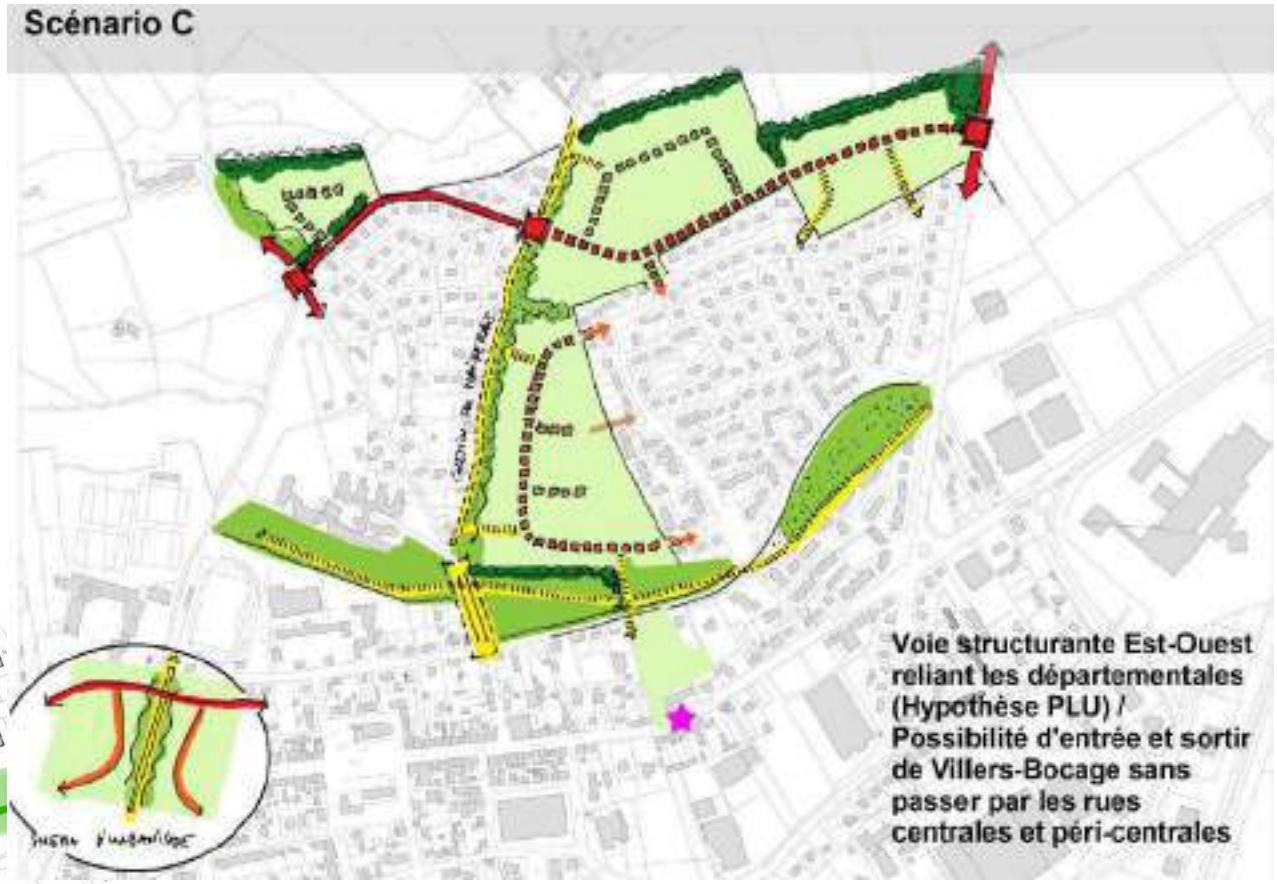
**OAP Thématiques à prioriser :** A1, D1, D2, D3 et E

**Echéancier :** Les secteurs seront aménagés en plusieurs tranches successives

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

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

## Réflexions autour d'un écoquartier



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

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

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

## Réflexions autour d'un écoquartier

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

Une idée de ville de nature

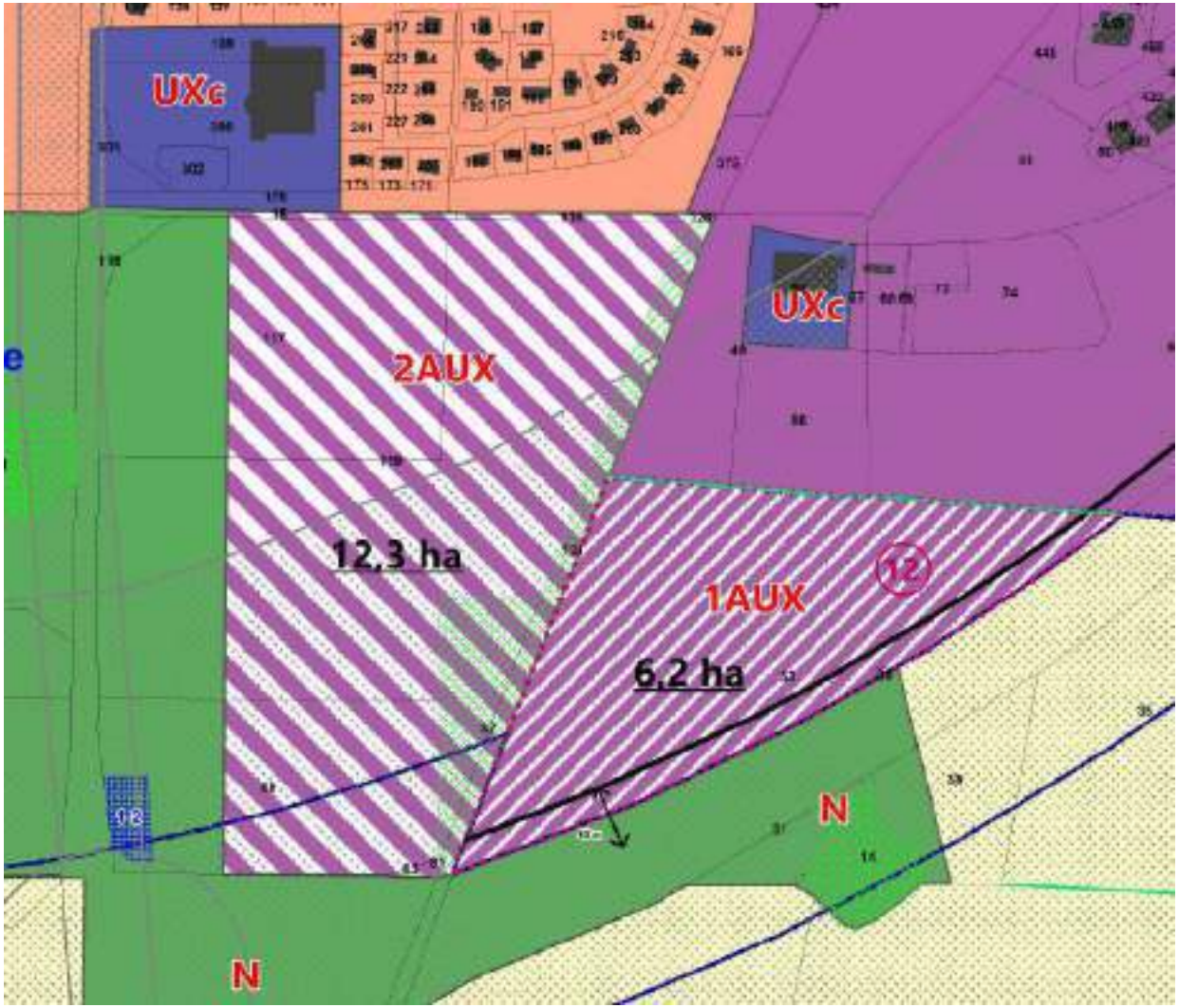
Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-2023092...
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 2: Villers-Bocage
# Site Activités
# OAP n°12

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## Extrait du plan de zonage

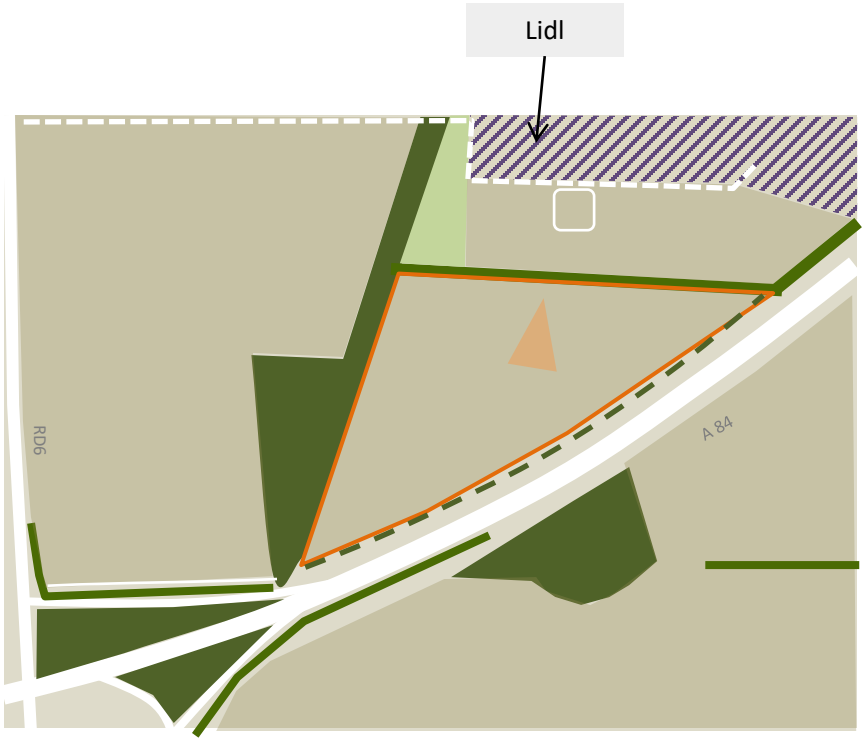
- Secteur UB
- Secteur UX
- Secteur UXc
- Zone 1AUX
- Zone 2AUX
- Zone N
- Zone A
- Boisements EBC
- Ancienne voie ferrée reboisée
- Haie à protéger
- Emplacement réservé



Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Diagnostic des usages et du paysage

**SUPERFICIE: 6,2 ha**
**ZONAGE:** Zone 1AUX
**OCCUPATION DU SITE:** Culture
**CONSTATS:** Parcelles en complément d'une zone d'activités existante. Proximité immédiate A 84. Parcelle visible depuis l'A84.
**OBJECTIFS / ENJEUX :** Sécuriser l'accès au site. Veiller à l'intégration paysagère du site depuis le grand paysage et l'A 84. Lever l'inconstructibilité « Etude Loi Barnier »




Périmètre d'étude

## OCCUPATION DU SOL:

Activité
Terrain agricole
Bassin de rétention

## PAYSAGE :

Vue sur le paysage
Sens principal d'écoulement des eaux *(source Géoportail)*
Haie bocagère
Haie clairsemée
Boisement
Aménagement paysager en accompagnement des aménagements routiers

## DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

Routes et chemins enrobés
Chemin agricole et liaison douce
Aménagement routier de type giratoire

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Diagnostic des usages et du paysage

La parcelle d'étude

La parcelle d'étude vue depuis el chemin agricole

Végétation bordant le site

Parcelle en arrière de la haie nord

Haie bordant le site : Limite végétale avec l'A84

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Diagnostic des usages et du paysage

▲ En arrière de la parcelle d'étude au Nord : ZA + rond-point + parcelle agricole

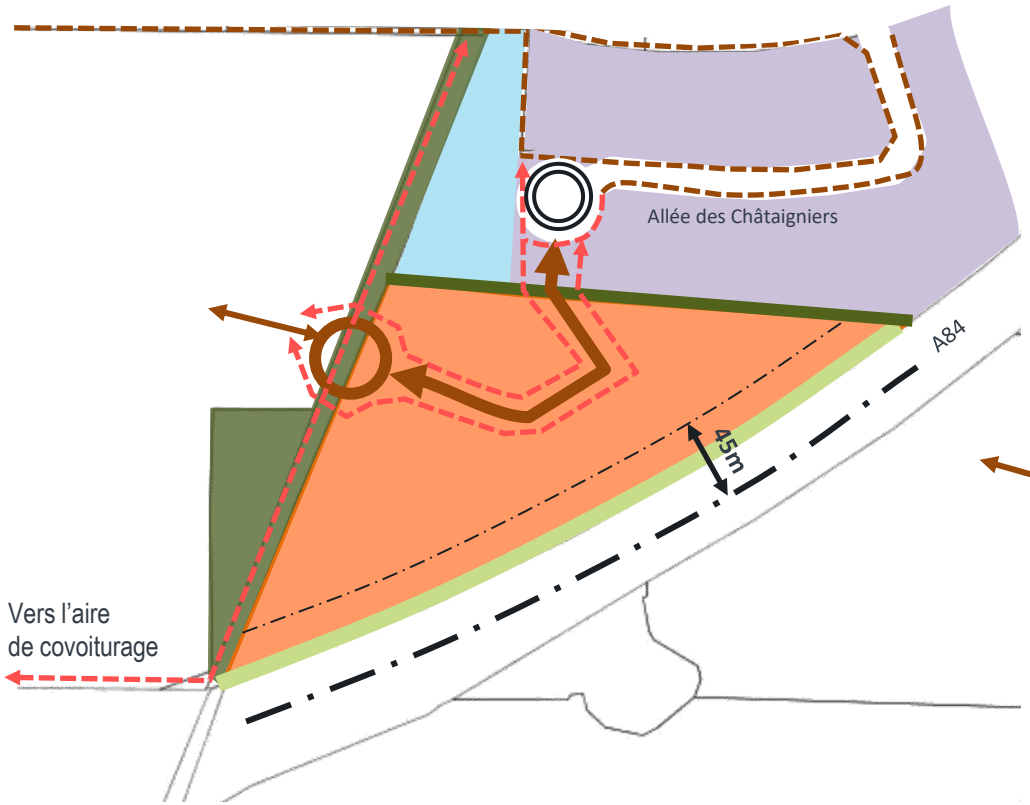
▼ Haie en limite des deux parcelles agricoles

▼ Traitement de la limite parcelle / A 84

▲ Liaison douce à l'échelle de la ZA existante

▲ Environnement bâti à l'échelle de la ZA existante

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023




## MIXITÉ DES FONCTIONS

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

## DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

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

## PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

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

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

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

**Echéancier :** Le secteur peut être aménagé immédiatement

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 2: Maisoncelles-Pelvey

## 2 sites d'étude

Site 1 « Le bourg » - OAP n°13

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

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Extrait du plan de zonage

Secteur UB

Zone 1AU

Zone 2AU

Secteur UX

Zone 1AUX

Zone N

Zone A

Chemin à protéger

Vergers

Haie à protéger

Changement de destination

Bâti à protéger

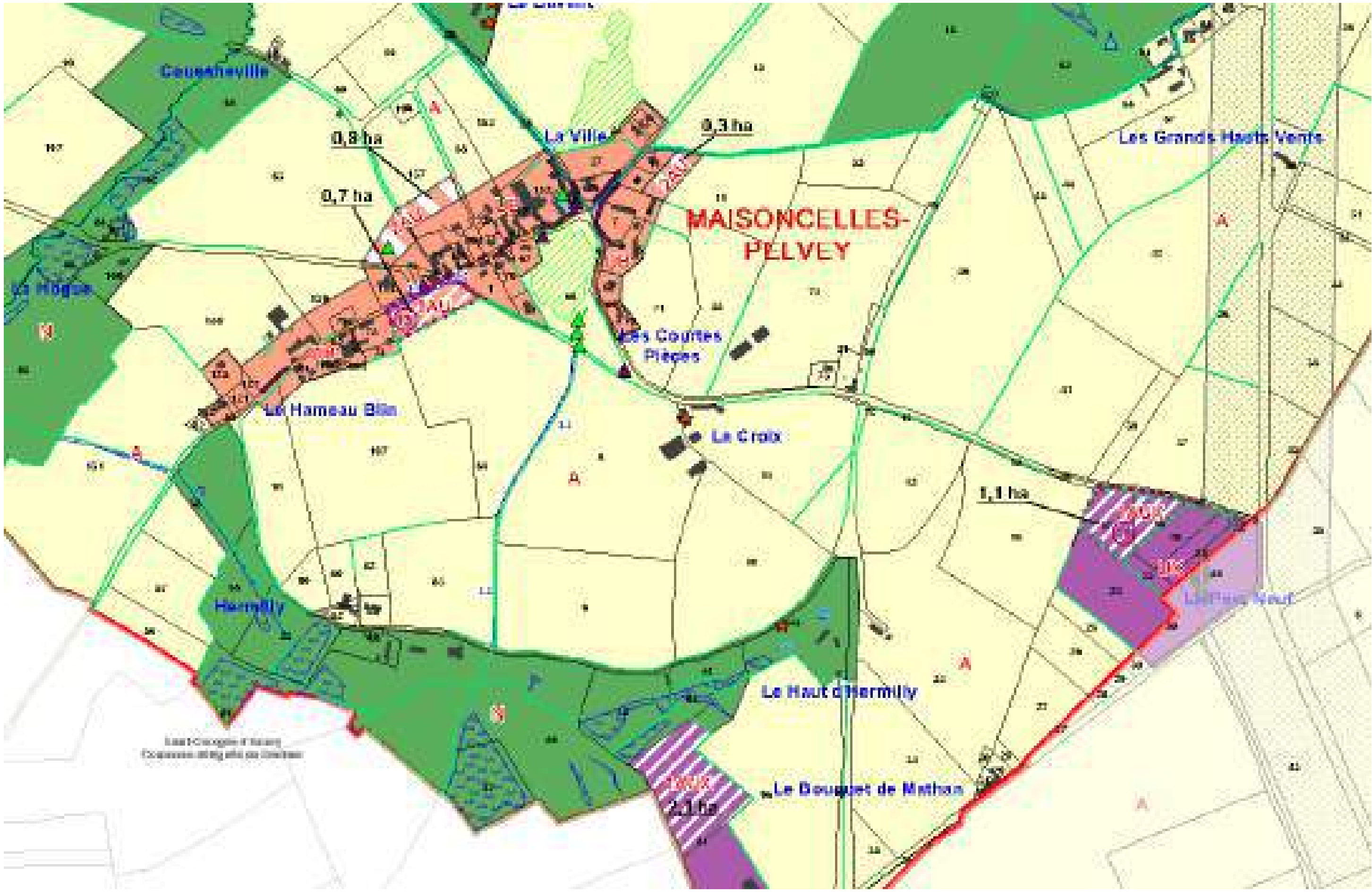
Zone humide

Emplacement réservé

Arbre à protéger

Mur à protéger

Mare à protéger



Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# **SECTEUR 2:** Maisoncelles-Pelvey

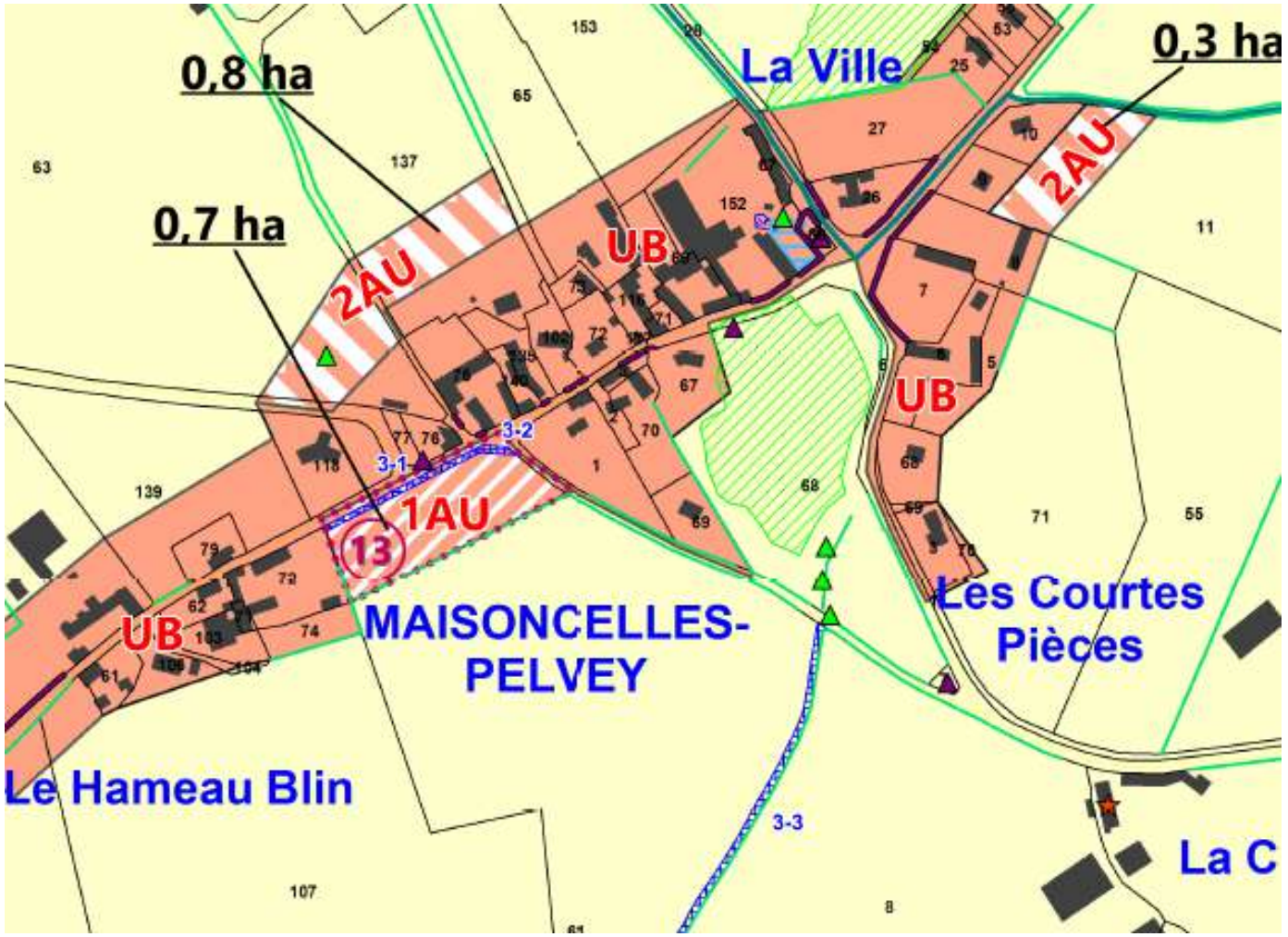
## Site « Le bourg »

## OAP n°13

Date de publication : 05/10/2023
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## Extrait du plan de zonage

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



Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

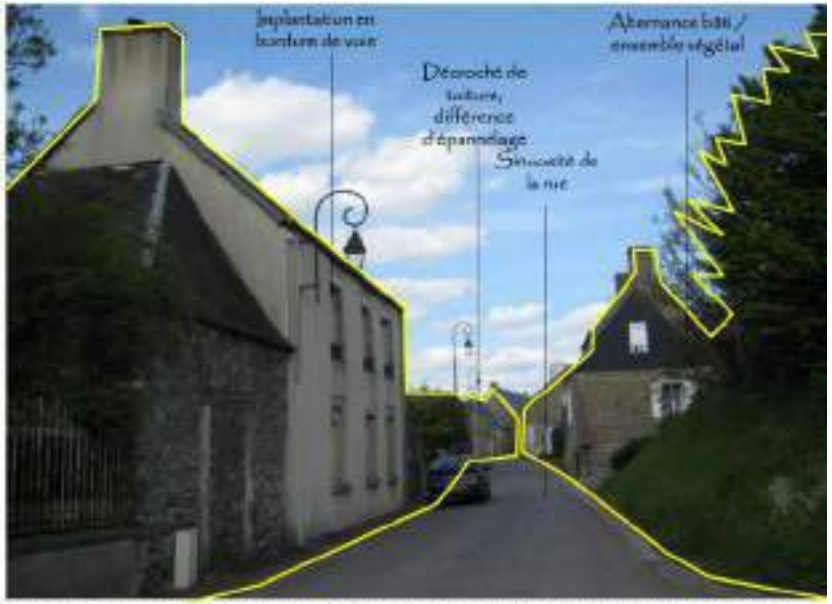
## Diagnostic des usages et du paysage

**SUPERFICIE :** 0,7 ha
**ZONAGE :** Zone 1AU
**OCCUPATION DU SIT E:** Culture
**ASSAINISSEMENT** : Individuel
**CONSTATS :** Le site est situé en extension au sud ouest du bourg, jouxtant une voie communale et du bâti ancien traditionnel.
Desservi par les Voies communales (VC) n°4 et 2
**OBJECTIFS/ENJEUX :** Sécuriser l'accès au site. Veiller à l'intégration paysagère du site
**DENSITE** : 12 log/ha

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Diagnostic des usages et du paysage

## IDENTITE DU BOURG : Forme urbaine et caractère de rue

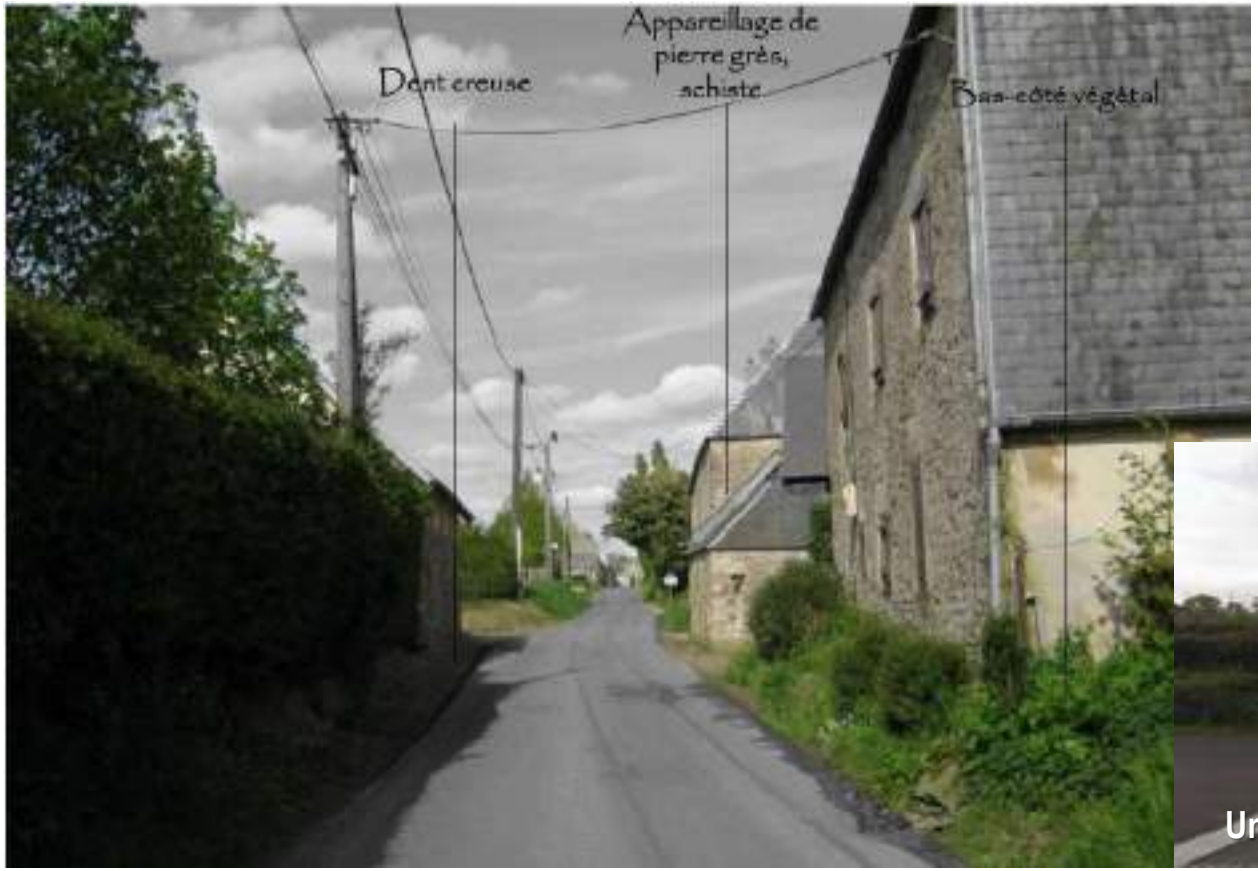



L'implantation des habitations aux abords de la voie principale permet de donner du corps à la rue tout en conservant son caractère rural (emploi des matériaux, typologies des habitations, présence du végétal...

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

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## IDENTITE DU BOURG : Un bel ensemble bâti et végétal



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

Date de publication : 05/10/2023
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

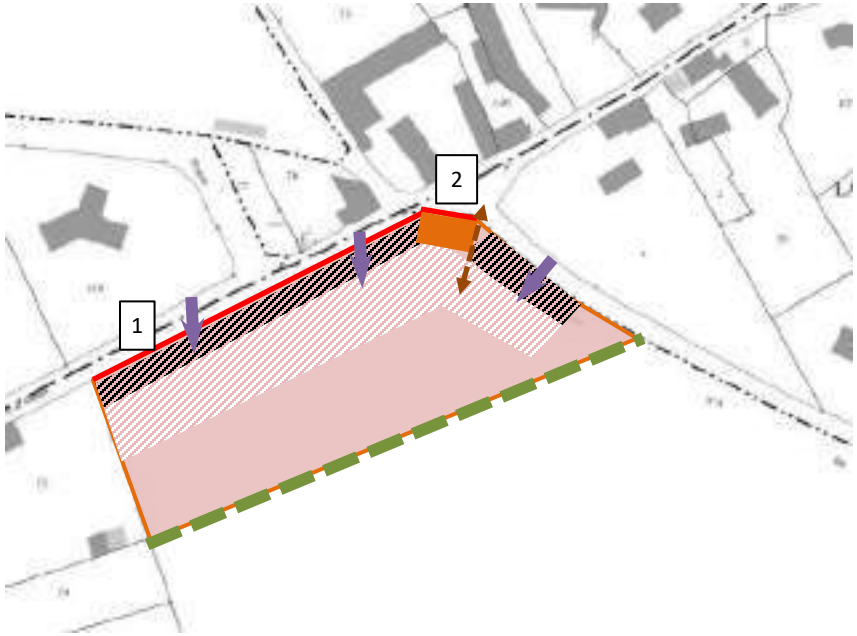
## IDENTITE DU BOURG : Maîtrise de l'urbanisation

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

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

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Orientation d'aménagement: Schéma opposable




## MIXITÉ DES FONCTIONS

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

## DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

Accès individuel mutualisé depuis les VC (*emplacement, emprise et nombre à titre indicatif*)

Connexion pour modes doux à créer (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*), *prévoir une connexion dans la haie*

Petit parking paysager + local poubelle à créer pour 6 véhicules avec mur de soutènement. A la charge de l'aménageur (*emprise à titre indicatif*)

## PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

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

Bande d'implantation des annexes et extensions

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

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

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

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

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

**Echéancier :** Le secteur peut être aménagé immédiatement

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Esquisse d'amenagement – à titre illustratif
# Traduction possible – implantation des constructions non opposable

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 2: Maisoncelles-Pelvey

## Site « Le Parc Neuf »

## OAP n°14

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## Extrait du plan de zonage

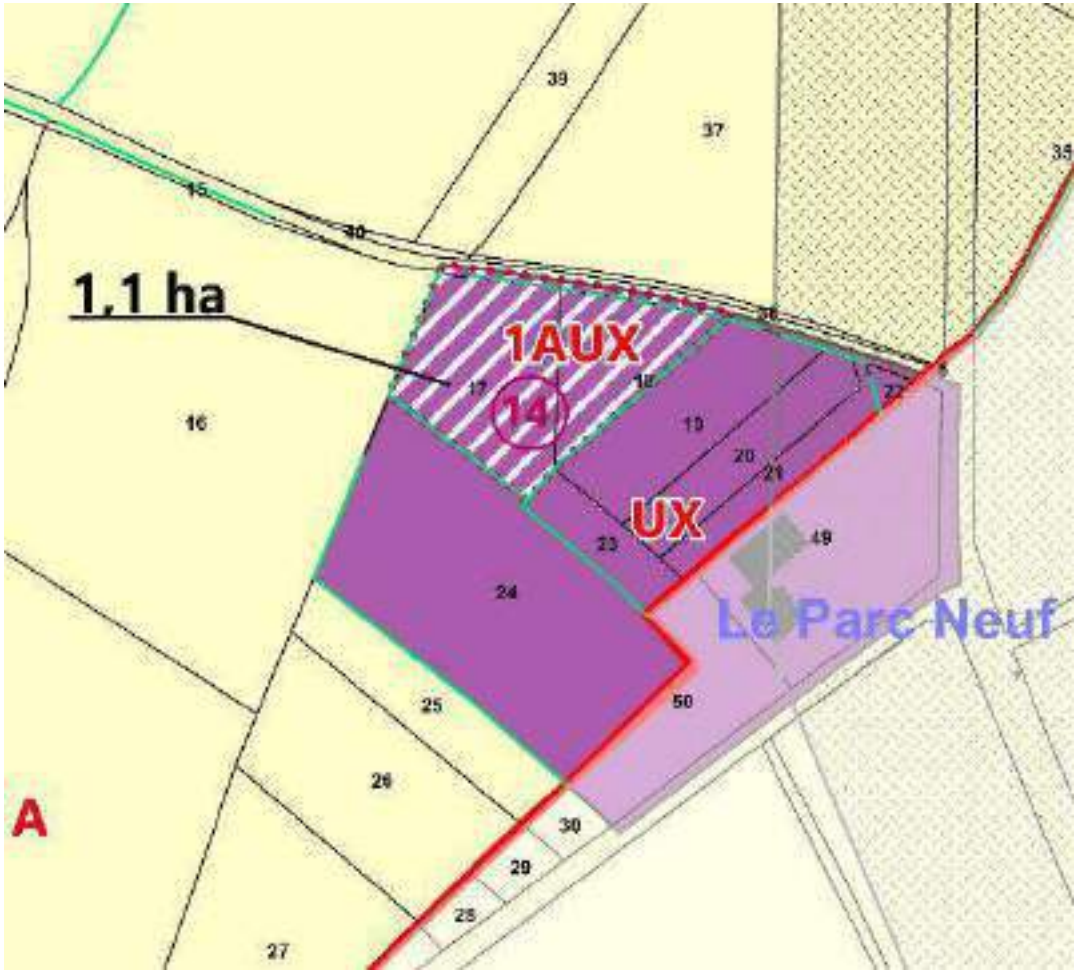
Secteur UX

Zone 1AUX

Zone A

Haie à protéger

Haie à créer



Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Diagnostic des usages et du paysage

**SUPERFICIE: 1,1 ha**
**ZONAGE:** Zone 1AUx
**OCCUPATION DU SITE:** Culture
**CONSTATS:** Parcelles en complément d'une zone d'activités existante. Proximité immédiate (et desserte) par RD6. Vitesse constatée sur la RD216. Parcelles visibles depuis la RD6.
**OBJECTIFS / ENJEUX :** Sécuriser l'accès au site. Veiller à l'intégration paysagère du site depuis la RD2016 et la RD6.

Périmètre d'étude

## OCCUPATION DU SOL:

Activité
Terrain agricole
Bassin décantation
Implantation éventuelle de la coopérative céréalière

## PAYSAGE :

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

## DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

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

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Diagnostic des usages et du paysage

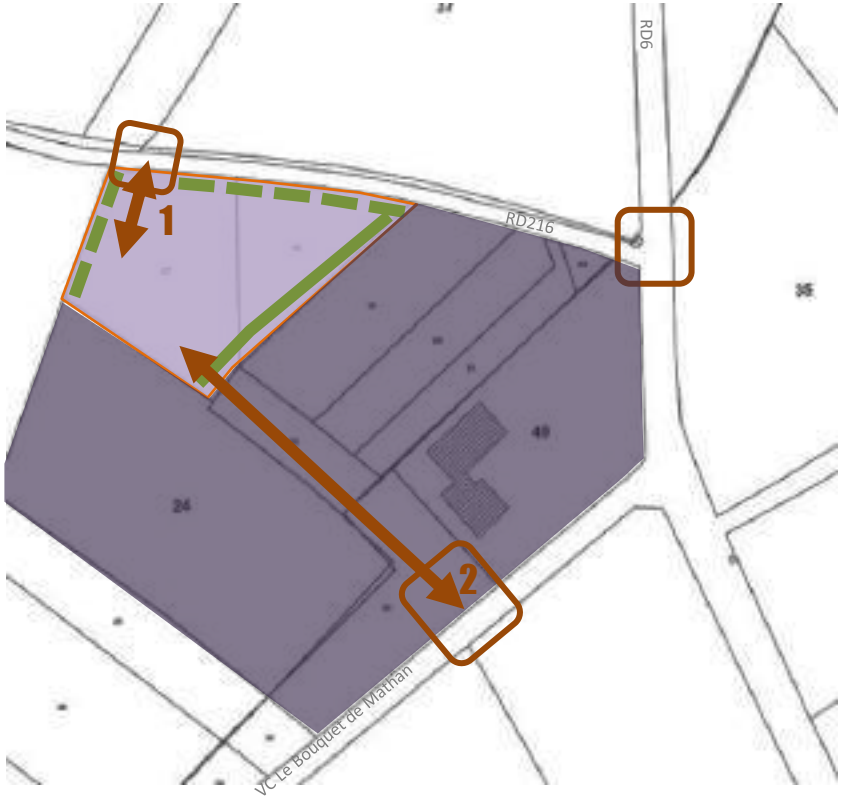
Les parcelles d'étude

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

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

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Orientation d'aménagement: Schéma opposable




## MIXITÉ DES FONCTIONS

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

## DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

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

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

## PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à préserver / conforter ou reporter

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

**OAP Thématiques à prioriser :** C1, D2 et D3

**Echéancier :** Le secteur peut être aménagé immédiatement

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 2: Tracy Bocage

## 2 sites

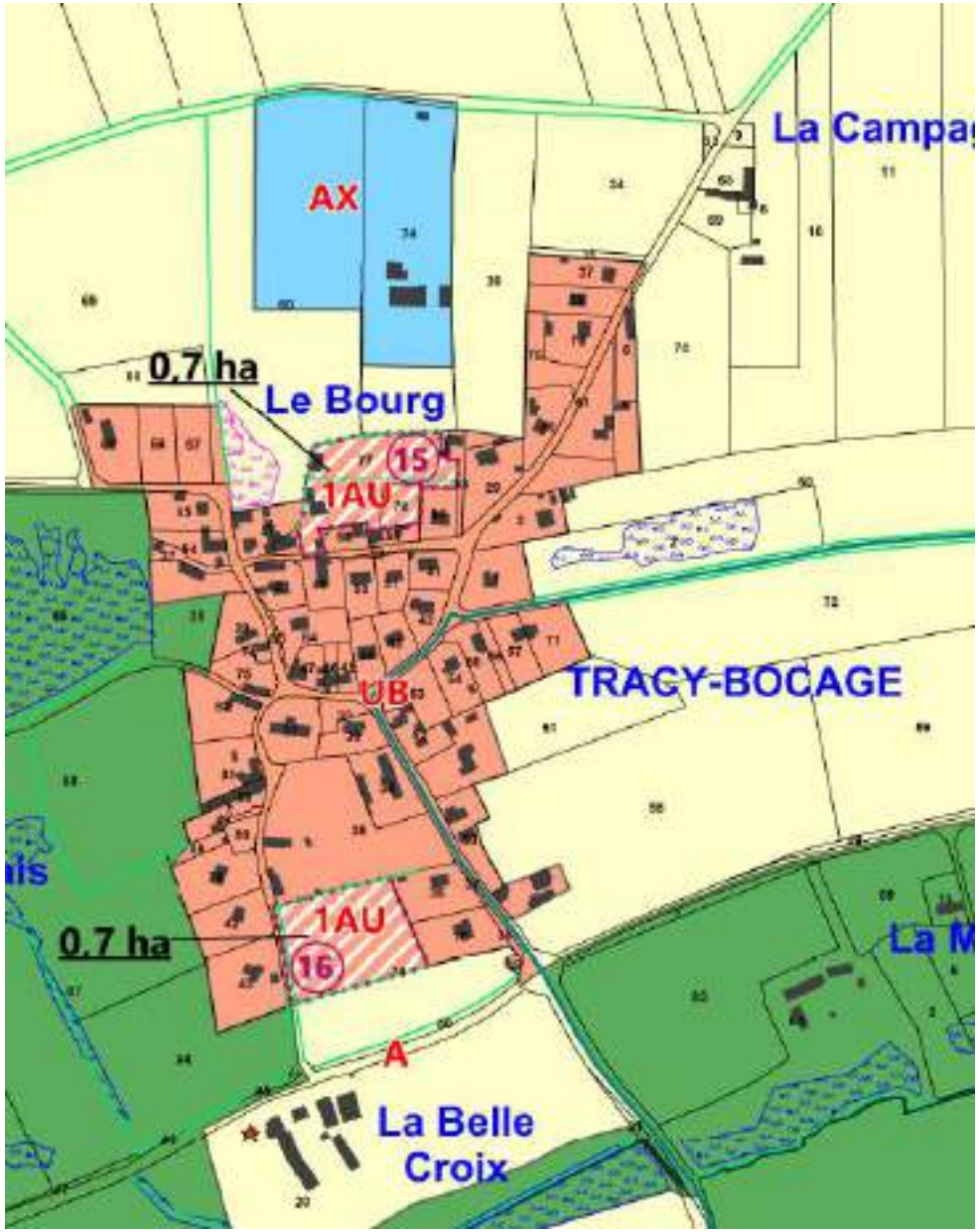
Site « Le Bourg » - OAP n°15

Site « Belle Croix » - OAP n°16

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-[illegible]-DE
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Extrait du plan de zonage

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



Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 2: Tracy Bocage

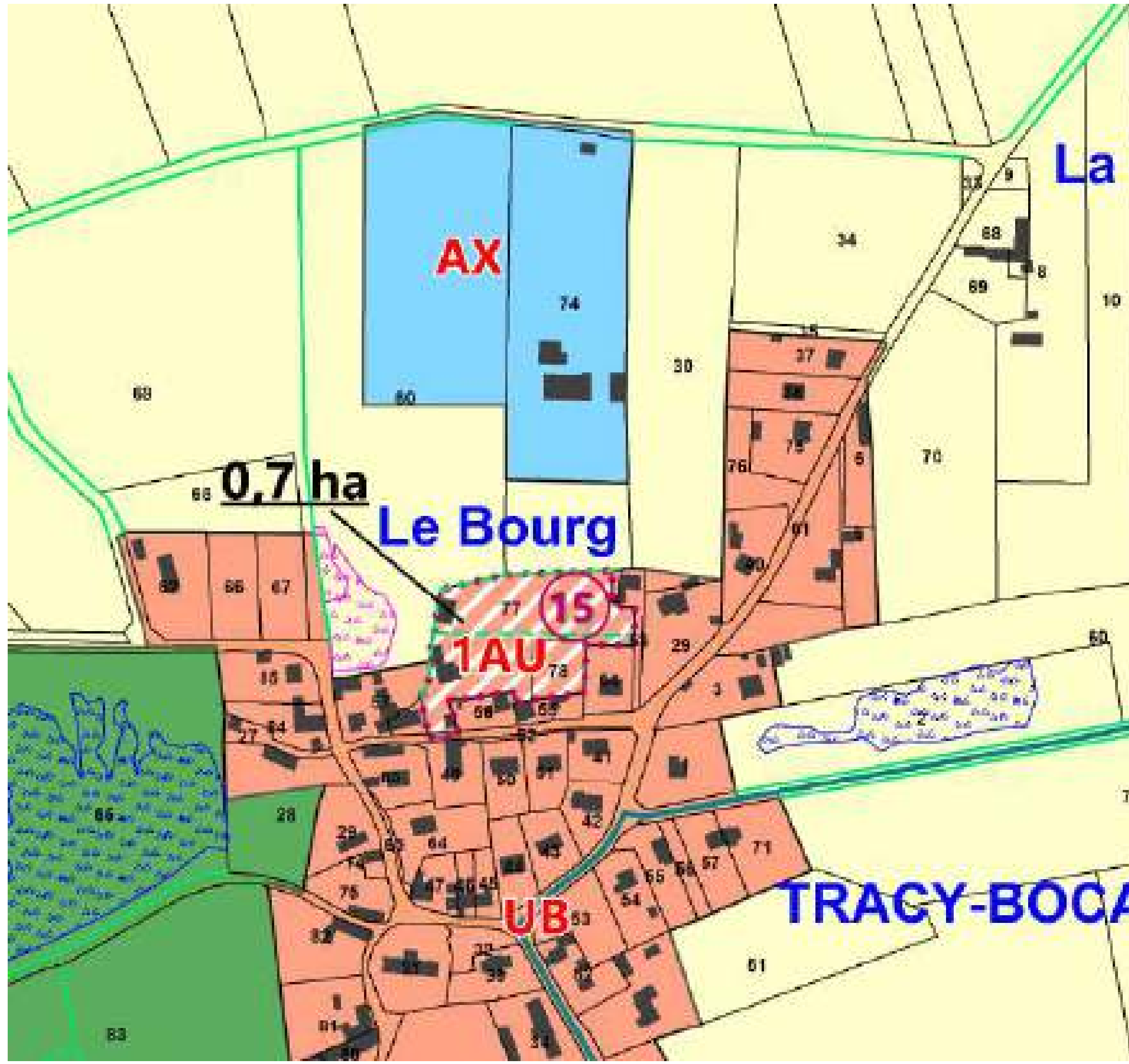
## Site « Le Bourg »

## OAP n°15

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## Extrait du plan de zonage

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




<u>Mesures d'évitement / de réduction / de compensation</u>

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

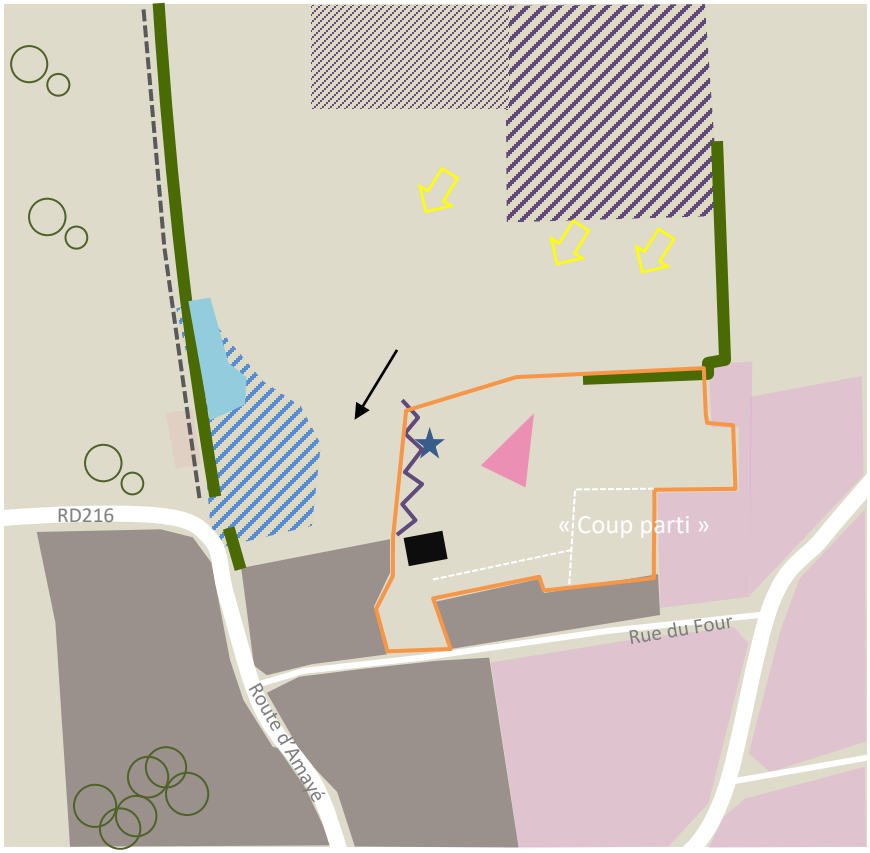
L'étude de délimitation de zones humides (Cf. Annexe n°3 du rapport de présentation) a clairement identifié cette zones humide. Celle-ci a été exclue de la zone 1AU. La zone 1AU a été redessinée pour l'exclure. La zone humide a été placée en zone agricole.

**Cette étude est à considérer comme mesure d'évitement**

Accusé de réception - Préfecture
014-2...
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Diagnostic des usages et du paysage

**SUPERFICIE : 0,7 ha**
**ZONAGE :** Zone 1AU
**OCCUPATION DU SITE :** Prairie et cultures
**CONSTATS** : Parcelle enclavée avec une limite Ouest disgracieuse et exposée à des nuisances sonores provenant du Nord. L'activité projette de s'étendre à l'Ouest
**OBJECTIFS/ENJEUX :** Gérer les nuisances sonores
**ASSAINISSEMENT :** Individuel
**DENSITÉ :** 10 logts/ ha




Périmètre d'étude

**OCCUPATION DU SOL:**

- Tissu urbain/ bâti récent
- Tissu urbain/ bâti ancien
- Activité (casse auto)
- Terrain agricole
- Zone humide / mare
- Extension de l'entreprise

**PAYSAGE :**

- Haie bocagère arborée/ ripisylve
- Limite disgracieuse
- Bâtiment disgracieux
- Vue sur l'église (clocher)
- Ancienne bergerie
- Talus
- Sens principal d'écoulement des eaux *(source Géoportail)*

**DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:**

- Routes (RD 216, rue du four) et chemins enrobés
- Chemin de promenade
- Bruit

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023



# Diagnostic des usages et du paysage

Vue sur la parcelle depuis le Nord Ouest

En limite Ouest, hangar et gravats

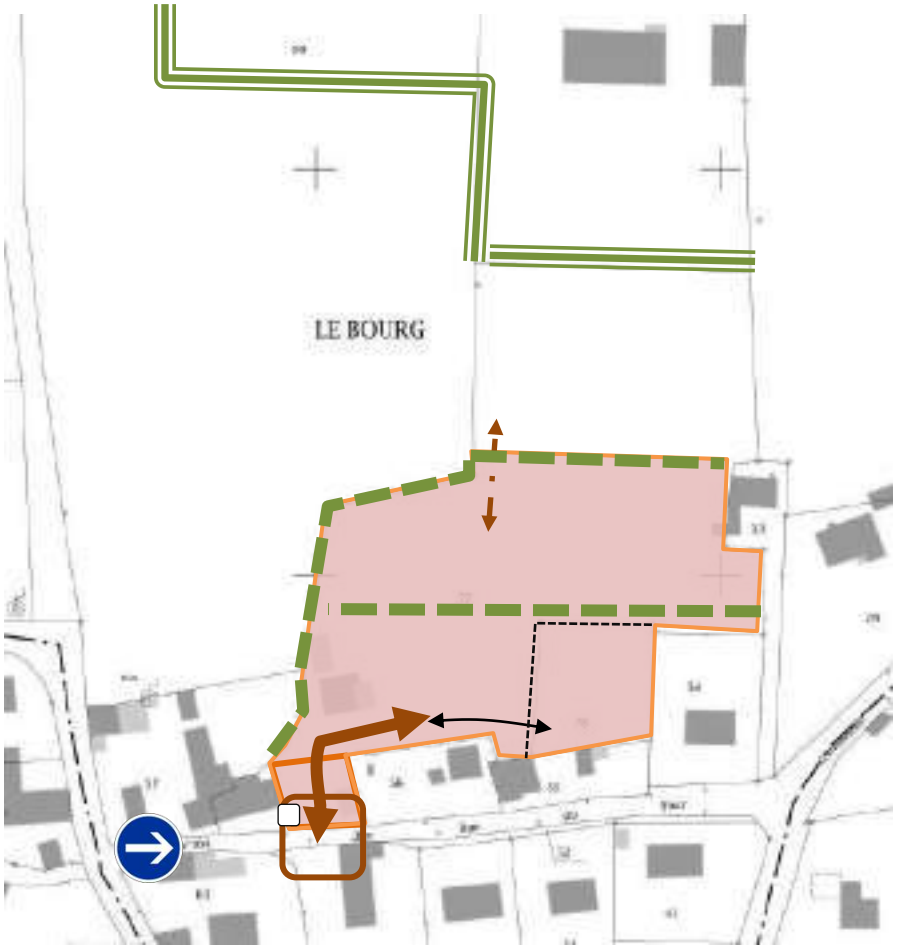
Vue sur la parcelle depuis le Sud Ouest

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

L'accès à la parcelle

Accusé de réception - 014-2
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Orientation d'aménagement: Schéma opposable




## MIXITÉ DES FONCTIONS

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

## DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

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

Carrefour à sécuriser *(emprise à titre indicatif)*

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

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

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

Point d'apport volontaire (emplacement à titre indicatif)

## PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

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

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

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

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

**Echéancier :** Le secteur peut être aménagé immédiatement

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 2: Tracy Bocage

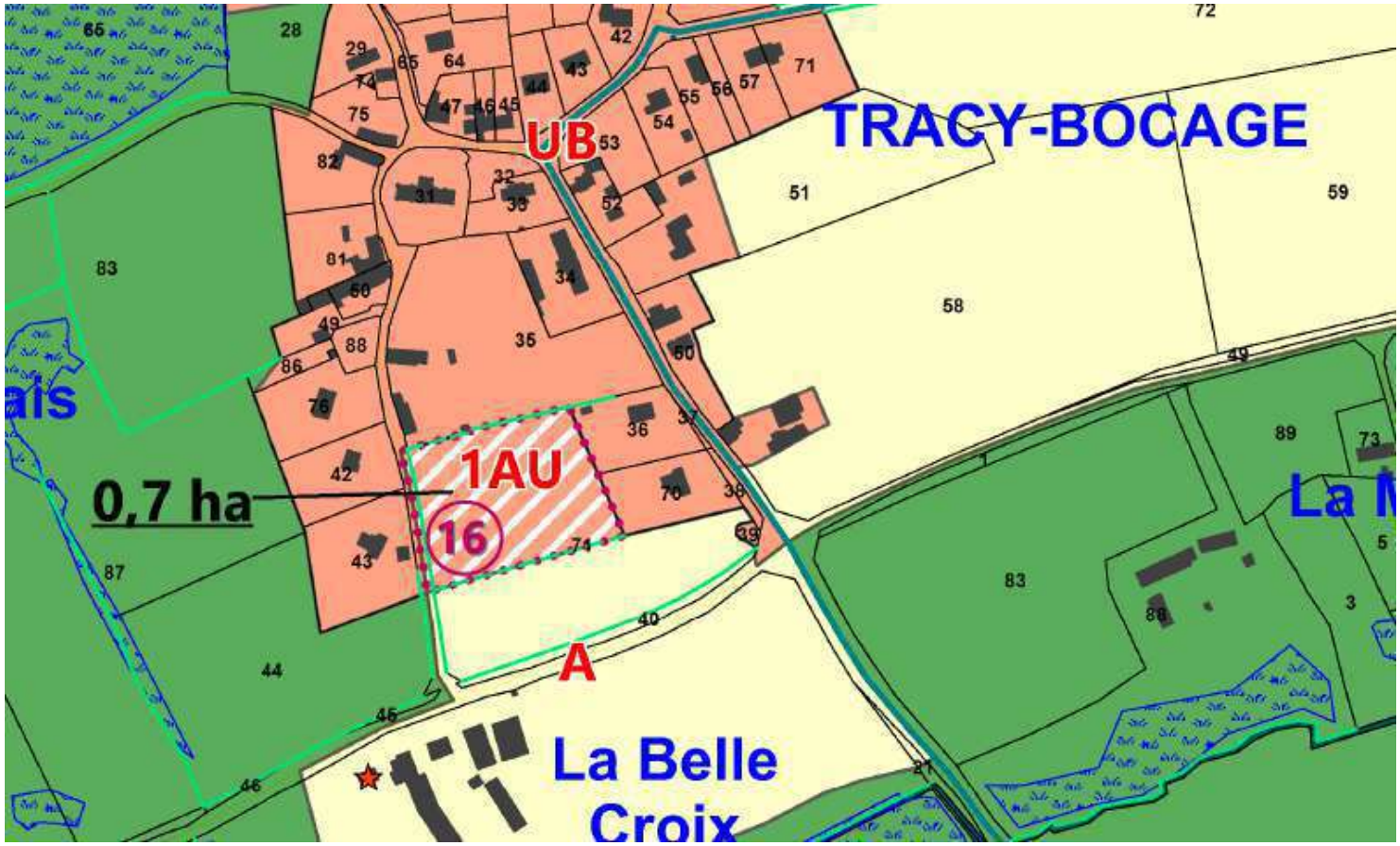
## Site « La Belle Croix »

## OAP n°16

Accusé de réception - [illegible]
014-200[illegible]
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## Extrait du plan de zonage

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



Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# TRACY-BOCAGE: SITE 16

## Diagnostic des usages et du paysage

**SUPERFICIE :** 0,7 ha
**ZONAGE :** Zone 1AU
**OCCUPATION DU SITE :** Culture
**CONSTATS :** A l'arrière du cœur de bourg aménagé/ Covisibilité avec le parc paysager du bourg et l'église. Constructions anciennes de qualité
**OBJECTIFS/ENJEUX :** Conforter le bourg ancien et y connecter le nouveau quartier et le parc aménagé.
**ASSAINISSEMENT :** Individuel
**DENSITÉ :** 10 logts/ ha

Périmètre d'étude

**OCCUPATION DU SOL:**

Tissu urbain/ bâti récent
Tissu urbain/ bâti ancien
Parc urbain (parc planté, terrain de jeux, liaisonnement)
Terrain agricole
Bâti agricole

**PAYSAGE :**

Patrimoine bâti (église et cimetière…)
Haie bocagère arborée sur talus
Architecture d'intérêt
Haie bocagère basse
Vue sur le grand paysage
Arbre d'intérêt / fruitier
Espace planté groupé
Mur/ muret
Vue sur le patrimoine bâti (église)
Limite disgracieuse
Sens principal d'écoulement des eaux *(source Géoportail)*

**DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:**

Routes (RD 193, rue de la mairie) et chemins enrobés
Arrêt de bus
Parking
Conflit d'usage
1.Carrefour mal identifié
2.Visibilité limitée à gauche, en sortant du chemin de la belle croix
Carrefour sécurisé

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023



# Diagnostic des usages et du paysage

Site depuis le terrain de sport

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

Site depuis le chemin de belle croix

Haie bocagère sur talus bordant le site

Accusé de réception - [illegible]
014-200[illegible]
Date de télétransmission : 05/10/2022
Date de réception préfecture : 05/10/2022

# Diagnostic des usages et du paysage

Environnement bâti chemin belle croix

Limite bâtie avec le site

Parc public arboré  en arrière de la mairie

Liaisonnement et limite avec le site

Mairie et terrain de sport et liaisonnement

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Orientation d'aménagement: Schéma opposable

## MIXITÉ DES FONCTIONS

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

Activité agricole

## DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

Accès-véhicules à double sens depuis la route de la belle croix *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

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

Carrefour à sécuriser *(emprise à titre indicatif)*

Petit parking paysager à créer avec mutualisation possible avec le secteur du bourg

Accès agricole à recréer et sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Point d'apport volontaire (emplacement à titre indicatif)

## PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Haie bocagère à préserver/ conforter

Haie basse arborée à créer, au titre d'une frange végétalisée pour une meilleure transition avec l'espace bâti accolé et pour l'intégration du quartier depuis l'espace urbain et agricole

Tableau à travailler: plantation au moins un arbre de haute-tige (arbre fruitier…) sur chacune des parcelles en acquisition

Arbres de haut-jet/ arbre fruitier à planter

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

Echéancier : Le secteur peut être aménagé immédiatement

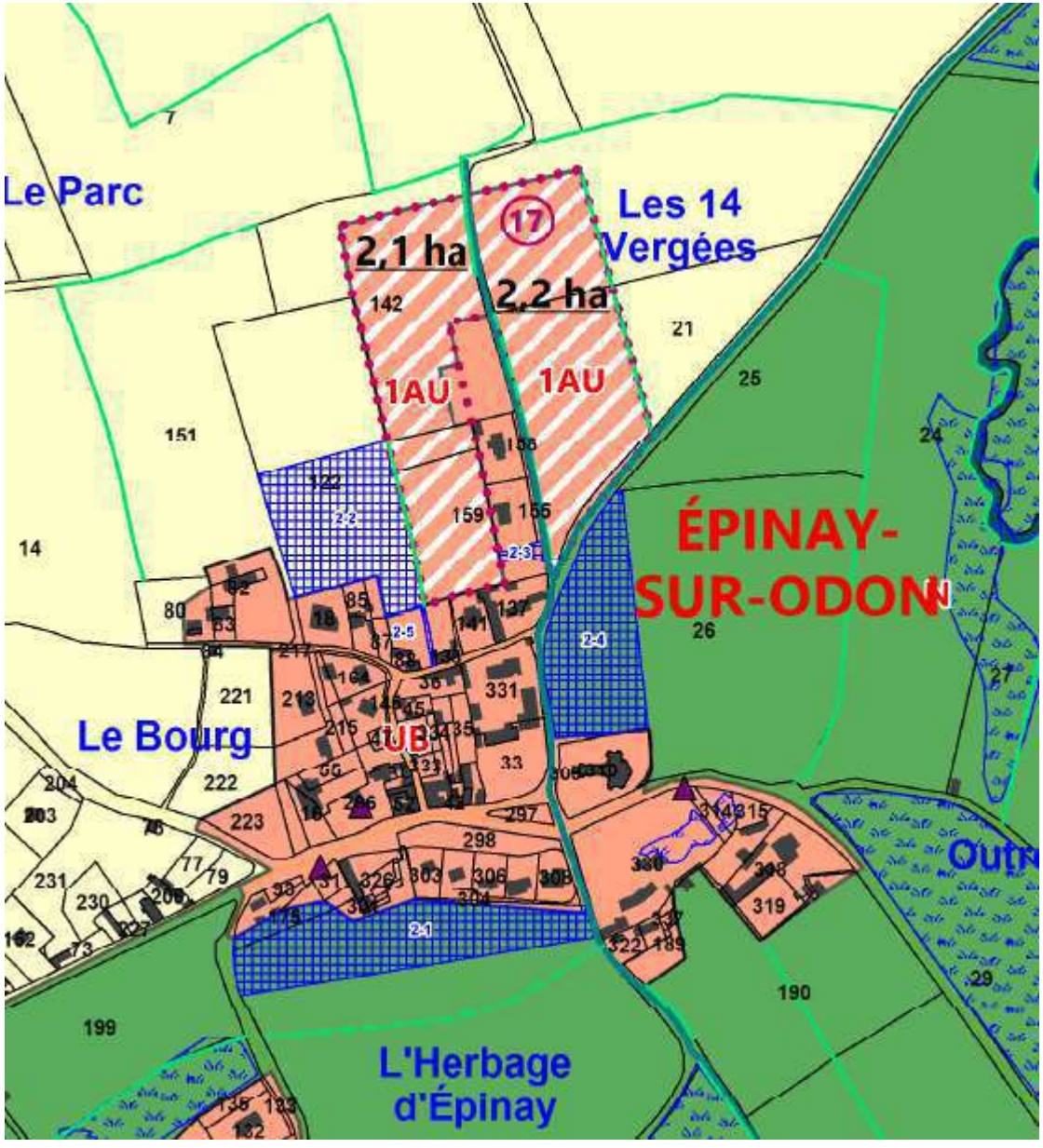
Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 2: Epinay-sur-Odon
## OAP n°17

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230[illegible]
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Extrait du plan de zonage

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



Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Diagnostic des usages et du paysage

**SUPERFICIE :** 4,2 ha
**ZONAGE :** Zone 1AU
**OCCUPATION DU SITE :** Prairie et culture
**CONSTATS :** A l'arrière du bourg et en extension sur des terrains agricoles (herbages et cultures). Covisibilité avec l'église et le grand paysage depuis le chemin des Gouix. Proche de l'école, de la mairie. Environnement très arboré
**OBJECTIFS/ENJEUX :** Conforter le bourg ancien et y connecter le nouveau quartier. Gérer la limite avec le paysage et les usages du site (activité agricole, activité équine, chemin de promenade)
**ASSAINISSEMENT :** Individuel
**DENSITÉ :** 12 logts/ ha

Périmètre d'étude

## OCCUPATION DU SOL:

- Tissu urbain/ bâti récent
- Tissu urbain/ bâti ancien
- Equipement scolaire + mairie
- Terrain agricole
- Herbages
- Limite disgracieuse

## PAYSAGE :

- Vue sur l'église
- Vue sur le grand paysage
- Poteaux/ réseau aérien
- Haie bocagère arborée
- Haie chétive ou vestige de haie bocagère
- Espace planté, jardins arborés
- Arbre d'intérêt

## DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

- Routes (RD 214) et chemins enrobés
- Chemin de promenade/ desserte des habitations
- Aménagement par le CD : voie piétonne + élargissement
- Arrêt de bus
- Accotement
- Chemin privé
- Vestige de chemin bocager

Accusé de réception préfecture
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Diagnostic des usages et du paysage

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

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

Site 1 depuis la RD 214

Site 2 depuis le chemin balisé

Site 1en arrière des maisons récentes

Site 1 depuis le chemin balisé

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Diagnostic des usages et du paysage

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

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

Extensions le long du chemin balisé

Ambiance bocagère et rurale du site
Beaux sujets végétaux plantés

Herbages et chemin privatisé

Vestige de chemin rural en fond de parcelle du site 2

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

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Orientation d'aménagement: Schéma opposable

## MIXITÉ DES FONCTIONS

*Environ 55 logements*

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

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

## DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

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

Carrefour à sécuriser *(emprise à titre indicatif)*

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

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

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

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

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

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

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

## PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

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

Haie bocagère à créer intégrant le quartier depuis la RD214

Haie bocagère à préserver / conforter ou reporter

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

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

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

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

**Echéancier :** Les secteurs devront être aménagés en plusieurs tranches successives

Date de télétransmission : 05/10/2022
Date de réception préfecture : 05/10/2022

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

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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 2: Longvillers

## 2 sites d'étude

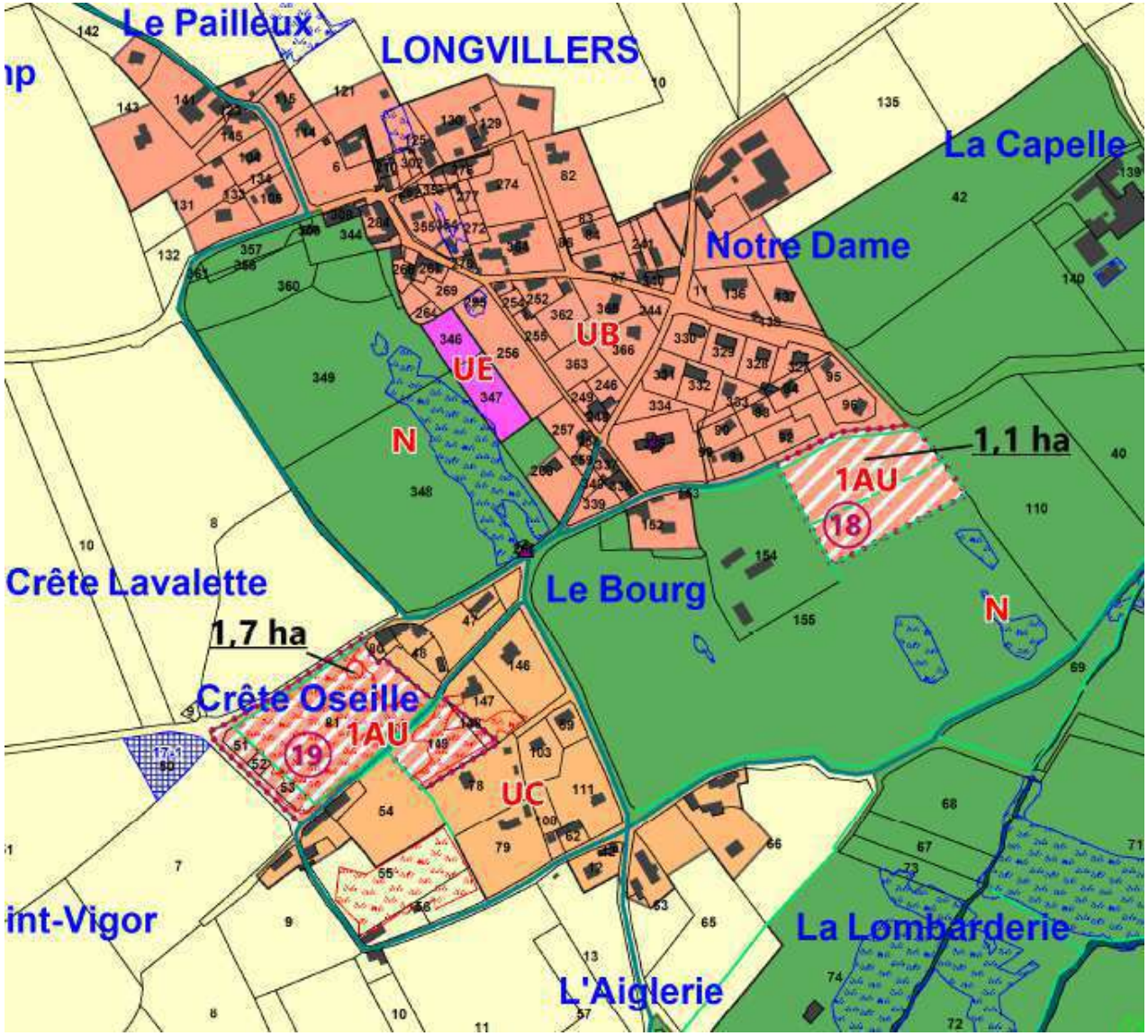
Site 1: Le bourg - OAP n°18

Site 2: La crête Oseille - OAP n°19

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927-DE
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Extrait du plan de zonage

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



Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 2: Longvillers

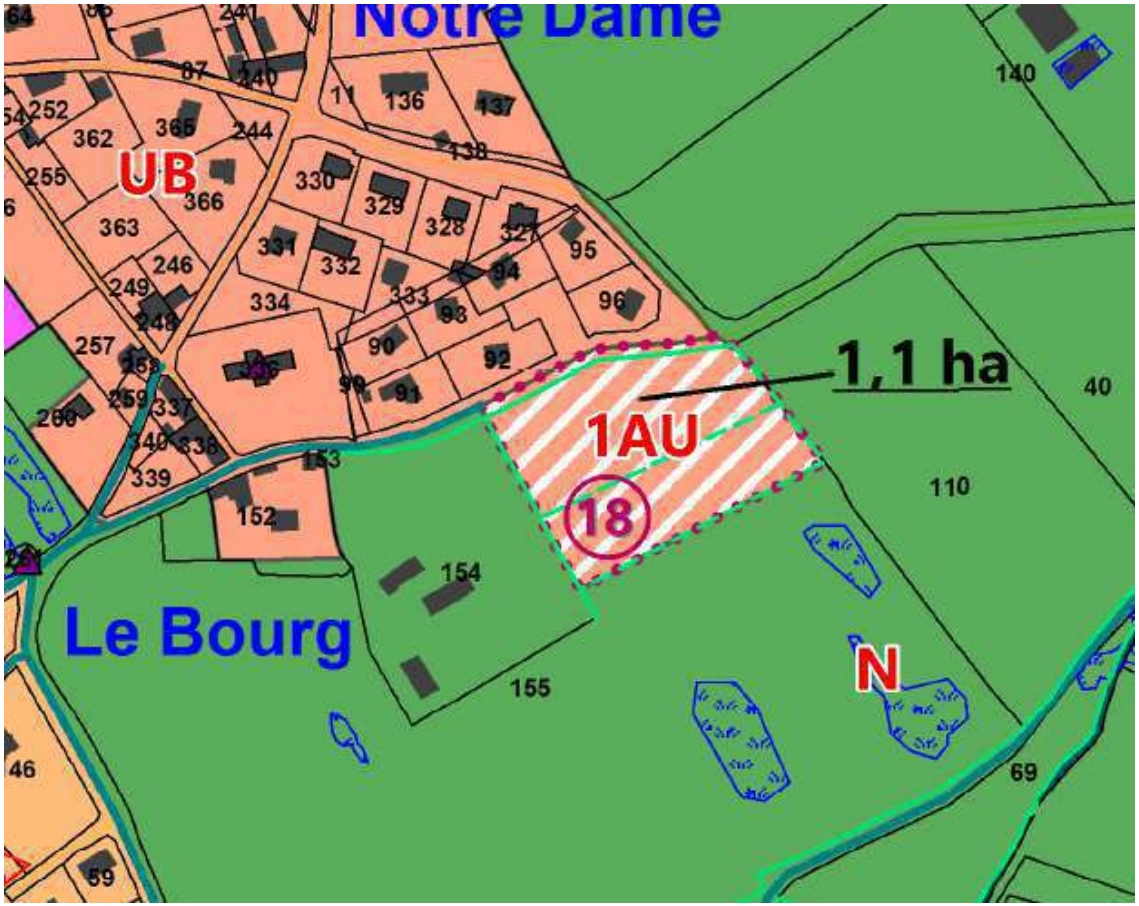
## Site « Le bourg »

## OAP n°18

Accusé de réception préfecture
014-200069224-20231-9-2-28-2719-DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Extrait du plan de zonage

- Secteur UB
- Secteur UC
- Secteur UE
- Zone 1AU
- Zone N
- Zone A
- Chemin à protéger
- Haie à protéger
- Bâti à protéger
- Zone humide




<u>Mesures d'évitement / de réduction / de compensation</u>

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

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

**Cette étude est à considérer comme mesure d'évitement**

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20231912-20230927-19-DE-AB
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Diagnostic des usages et du paysage

**SUPERFICIE :** 1,1 ha
**ZONAGE :** Zone 1AU
**OCCUPATION DU SITE :** Prairie
**CONSTATS :** Environnement très arboré. Secteur non visible depuis l'espace public à proximité de l'église qui pourrait être relié au site. Secteur longé en point bas par un cours d'eau.
**OBJECTIFS/ENJEUX :** Connecter le nouveau quartier au bourg existant. Gérer la limite avec la vallée et les éléments patrimoniaux. Gérer les problématiques de stationnement. Connecter l'opération à la RD 216.
**ASSAINISSEMENT :** Individuel
**DENSITÉ :** 10 logts/ ha

Périmètre d'étude

## OCCUPATION DU SOL:

- Tissu urbain/ bâti récent
- Tissu urbain/ bâti ancien
- Bâti agricole
- Verger
- Terrain agricole
- Rivière
- Espace planté
- Mare / zone humide

## PAYSAGE :

- Patrimoine bâti (église et cimetière…)
- Haie bocagère arborée/ ripisylve
- Architecture d'intérêt
- Haie bocagère basse
- Mur/ muret
- Arbre d'intérêt
- Vue sur le paysage
- Alignement
- Talus

## DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

- Routes (RD 216 et 214) et chemins enrobés
- Elargissement voirie
- Parking

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023



# Diagnostic des usages et du paysage

Site depuis le chemin de la crête d'oseille

Limite Est du site : Ambiance paysagère bocagère et bien préservée

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

Intimité du site depuis l'espace public

Accusé de réception en préfecture
014-200069224-20231-9-1-2023-2-1-1-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Diagnostic des usages et du paysage

Patrimoine ancien depuis le chemin de la crête d'oseille

Liaison piétonne

Lotissement : sous forme de pavillons individuelles

Chaussée / mur du cimetière
(chemin crête d'oseille

Vue sur l'église

Bâti ancien désaffecté sur parcelle voisine

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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023



# Orientation d'aménagement: Schéma opposable

## MIXITÉ DES FONCTIONS

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

## DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

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

Sortie véhicules *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

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

Carrefour à sécuriser *(emprise à titre indicatif).*

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

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

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

Cheminement doux existant

## PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

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

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

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

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

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

**Echéancier :** Le secteur peut être aménagé immédiatement

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 3 : Longvillers

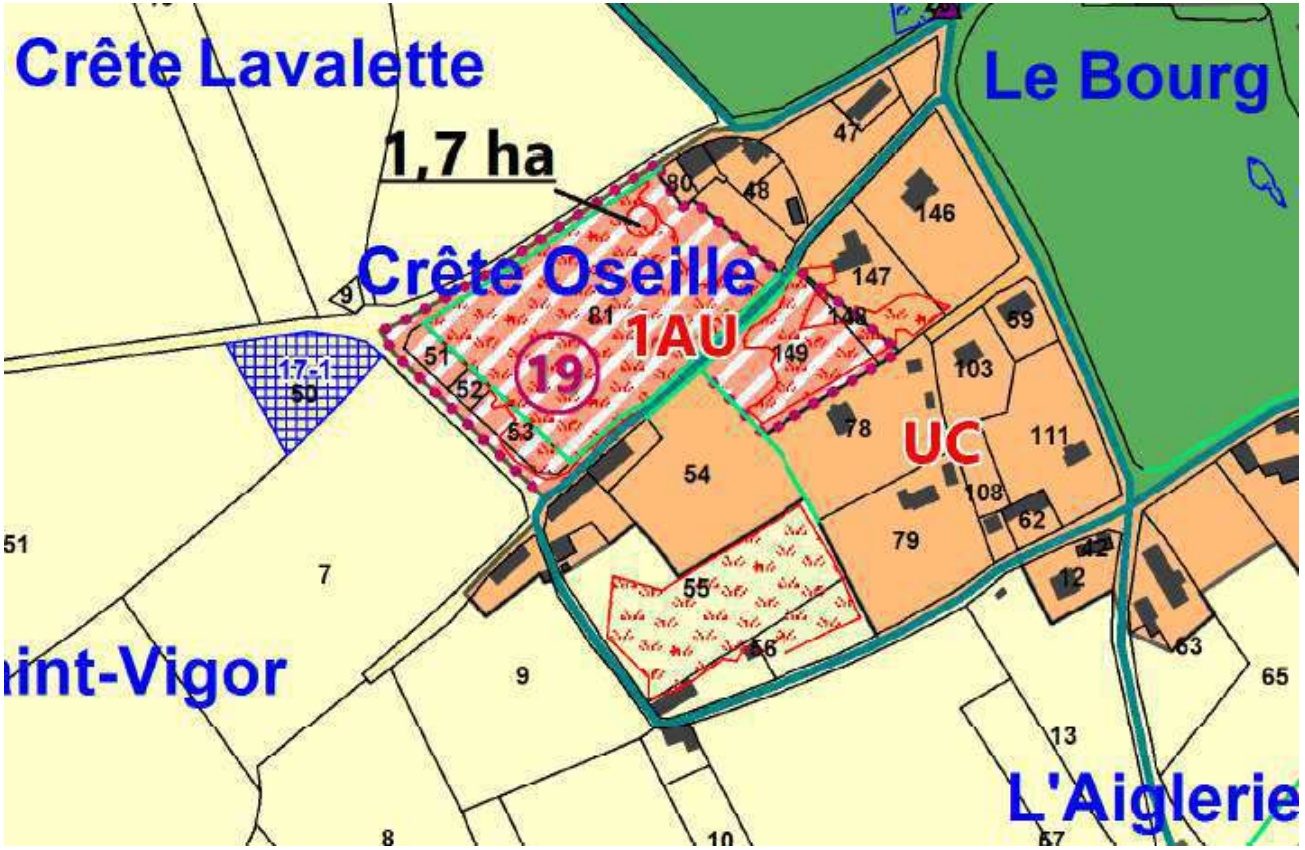
## Site « La Crête Oseille »

## OAP n°19

Accusé de réception préfecture
014-200069...
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## Diagnostic des usages et du paysage

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




Mesures d'évitement / de réduction / de compensation

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

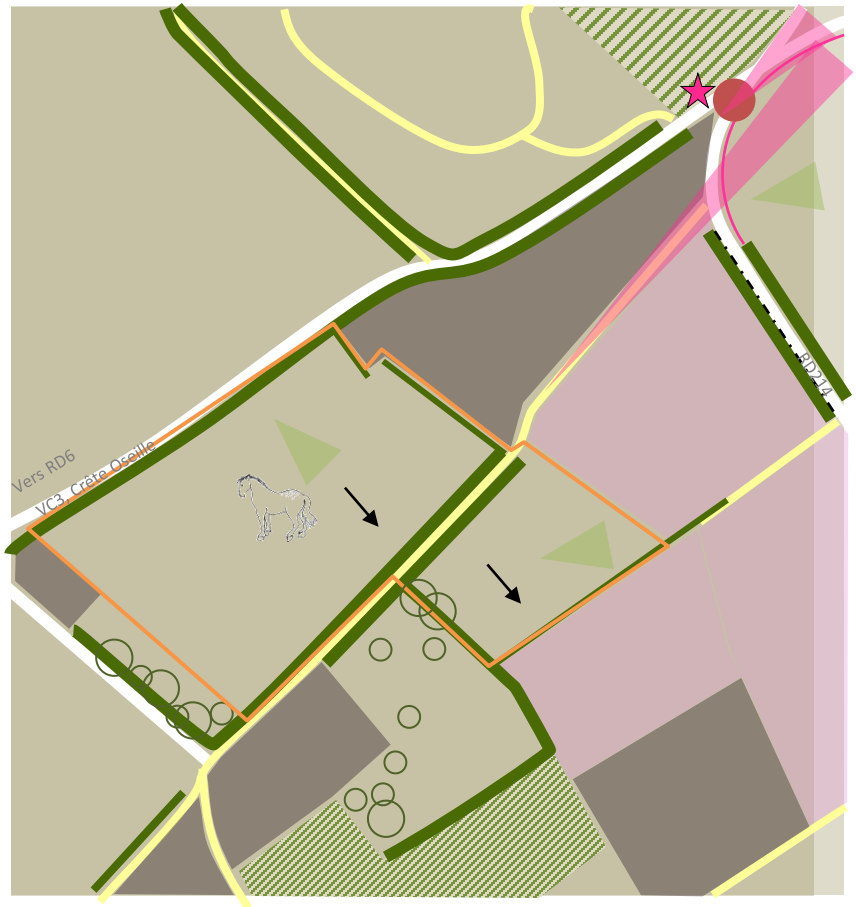
L'étude de délimitation de zones humides (Cf. Annexe n°3 du rapport de présentation) a levé cette prédisposition. Le site ne présente pas de zones humides.

**Cette étude est à considérer comme mesure d'évitement**

Accusé de réception préfecture
014-200069...
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Diagnostic des usages et du paysage

**SUPERFICIE : 1,7 ha**
**ZONAGE :** Zone 1AU
**OCCUPATION DU SITE :** Prairie de fauche et prairie à chevaux
**CONSTATS :** En extension d'un hameau très proche du bourg. Problème de sécurité en carrefour VC3/ RD214.
**OBJECTIFS/ ENJEUX :** Assurer la sécurité des accès. Assurer la connexion piétonne avec le reste du bourg et le hameau de l'Aiglerie
**ASSAINISSEMENT :** individuel
**DENSITÉ :** 10 logts/ ha




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 (lavoir)
- Arbre d'intérêt
- Vue sur le village ancien et le clocher
- Haie bocagère arborée
- Haie bocagère basse taillée
- Vue sur le grand paysage
- Sens d'écoulement des eaux

## DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

- Routes et chemins enrobés
- Chemin bocager
- Conflit d'usage
  Carrefour mal identifié et manque de visibilité en sortant de la route aux Crêtes
- Vitesse et fréquence de passage des VL

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## Diagnostic des usages et du paysage

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

Parcelle  81 : un pré occupé par des chevaux.

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023



# Diagnostic des usages et du paysage

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023



# Orientation d'aménagement: Schéma opposable

## MIXITÉ DES FONCTIONS

**Densité moyenne :** 10 logements/ha minimum
*Environ 17 logements*

## DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

Accès-véhicules principal depuis la crête d'Oseille *(emprise et emplacement à titre indicatif)*. La voie de desserte interne au quartier aura une emprise « mesurée »

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

Carrefour à sécuriser pour accès à la parcelle à aménager *(emprise à titre indicatif)*

Des aménagements en vue d'une sécurisation du carrefour (dégagement de visibilité) pourraient être mis en place sur la RD214 et la RD6 : Modalités à définir avec le CD 14 *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Connexion piétonne à aménager *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Connexion piétonne existante à conserver *(tracé et emprise à titre indicatif)*

Point d'apport volontaire (emplacement à titre indicatif)

Connexion VL à prévoir avec une parcelle urbanisée jouxtant le site *(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)*

Chemin à conserver dans un esprit bocager (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*). Usage mixte piéton-VL en sens unique

Tableau sur l'église préservé et traitement qualitatif des limites de ce cône de vue

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

**Echéancier :** Les secteurs devront âtre aménagés en plusieurs tranches successives.

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

DEPARTEMENT DU CALVADOS

SECTEUR EST

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

## COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PRÉ-BOCAGE INTERCOM SECTEUR EST

3

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## MODIFICATION N°1

### SECTEUR 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**

planis
AMÉNAGEMENT · URBANISME · ENVIRONNEMENT

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

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 3: Noyers-Bocage

## 2 sites d'étude

Site de la ZAC - OAP n°22

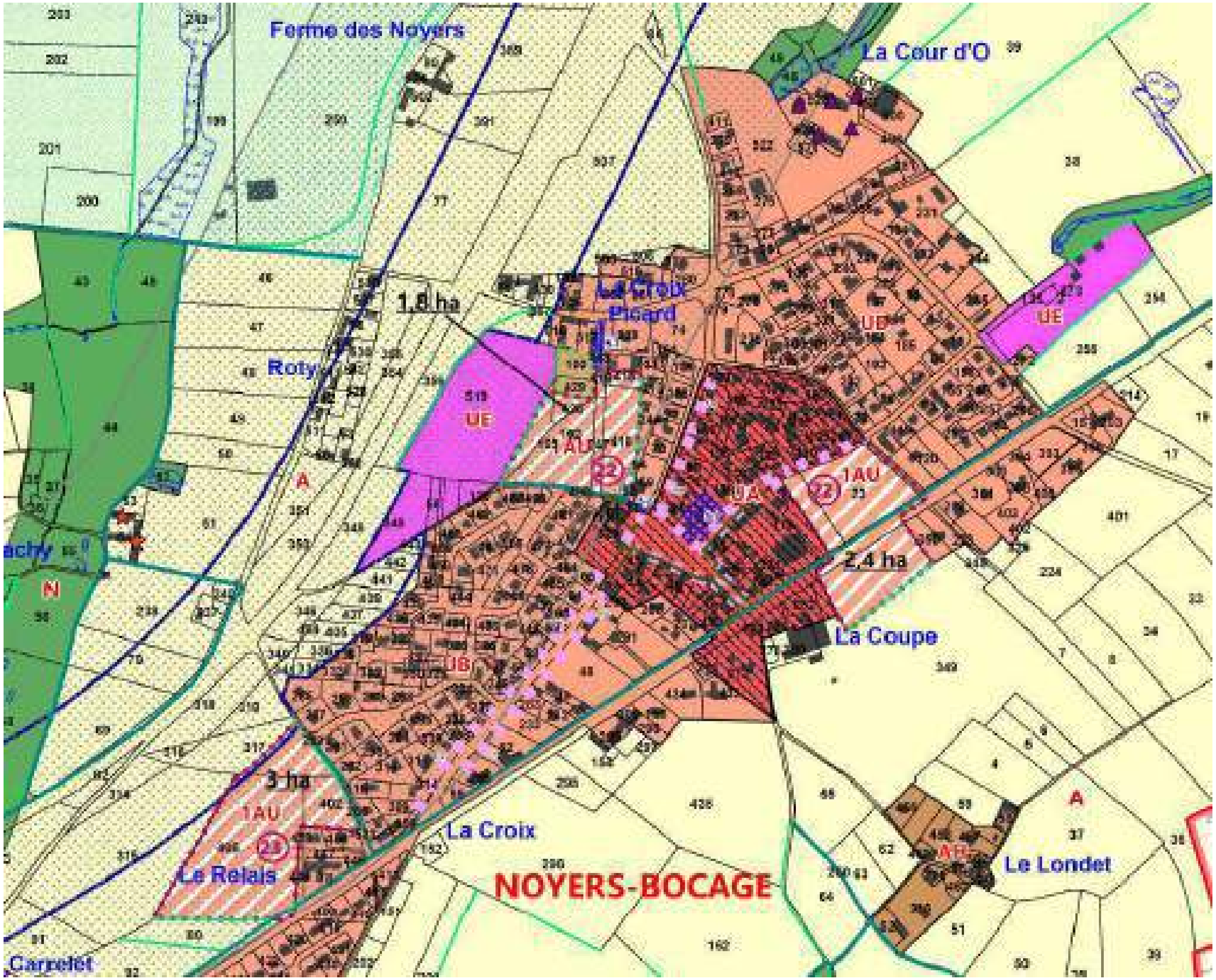
Site « Le relais » - OAP n°23

# NOYERS-BOCAGE

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## 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



Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 3: Noyers-Bocage

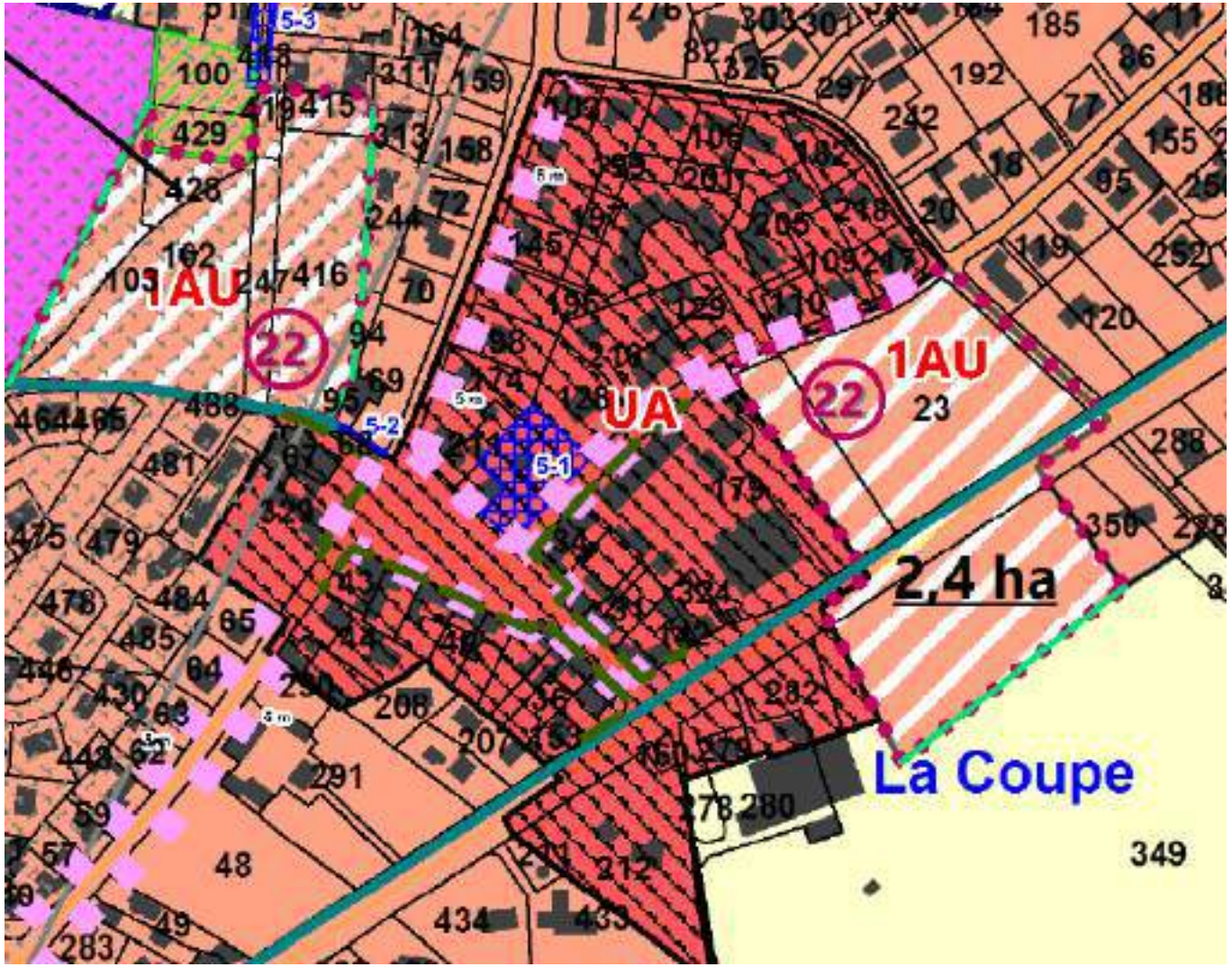
## Site de la ZAC

## OAP n°22

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## Extrait du plan de zonage

- 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



Date de télétransmission : 05/10/2022
Date de réception préfecture : 05/10/2022

# 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 équines 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

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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

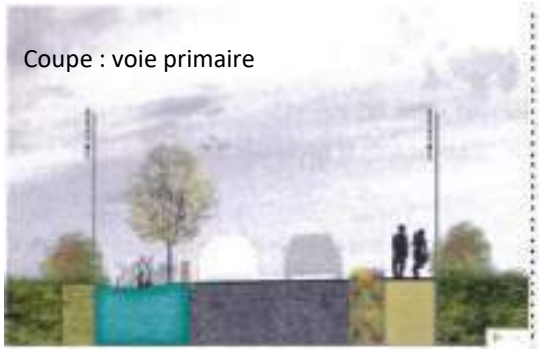
**OAP Thématiques à prioriser :** B1, B2, C1, D1, D2, D3 et E

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

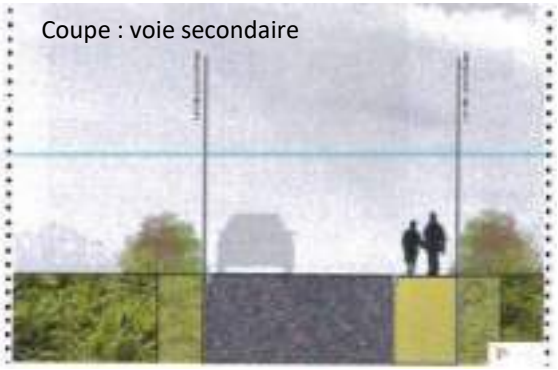
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

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

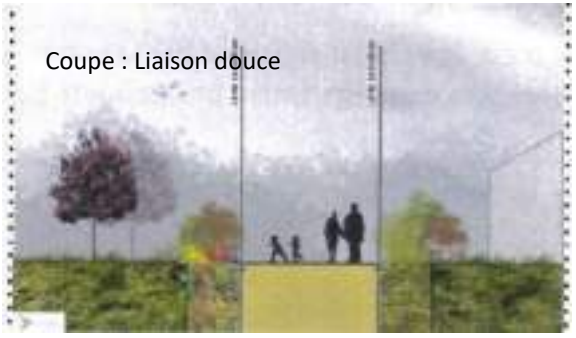
Coupe : voie primaire



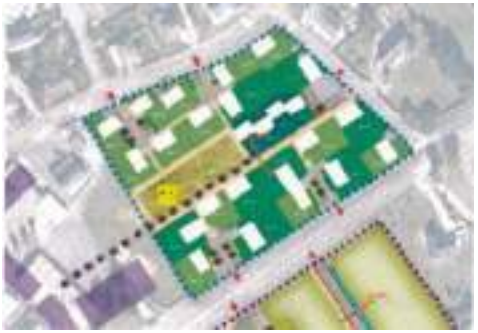
Coupe : voie secondaire



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

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

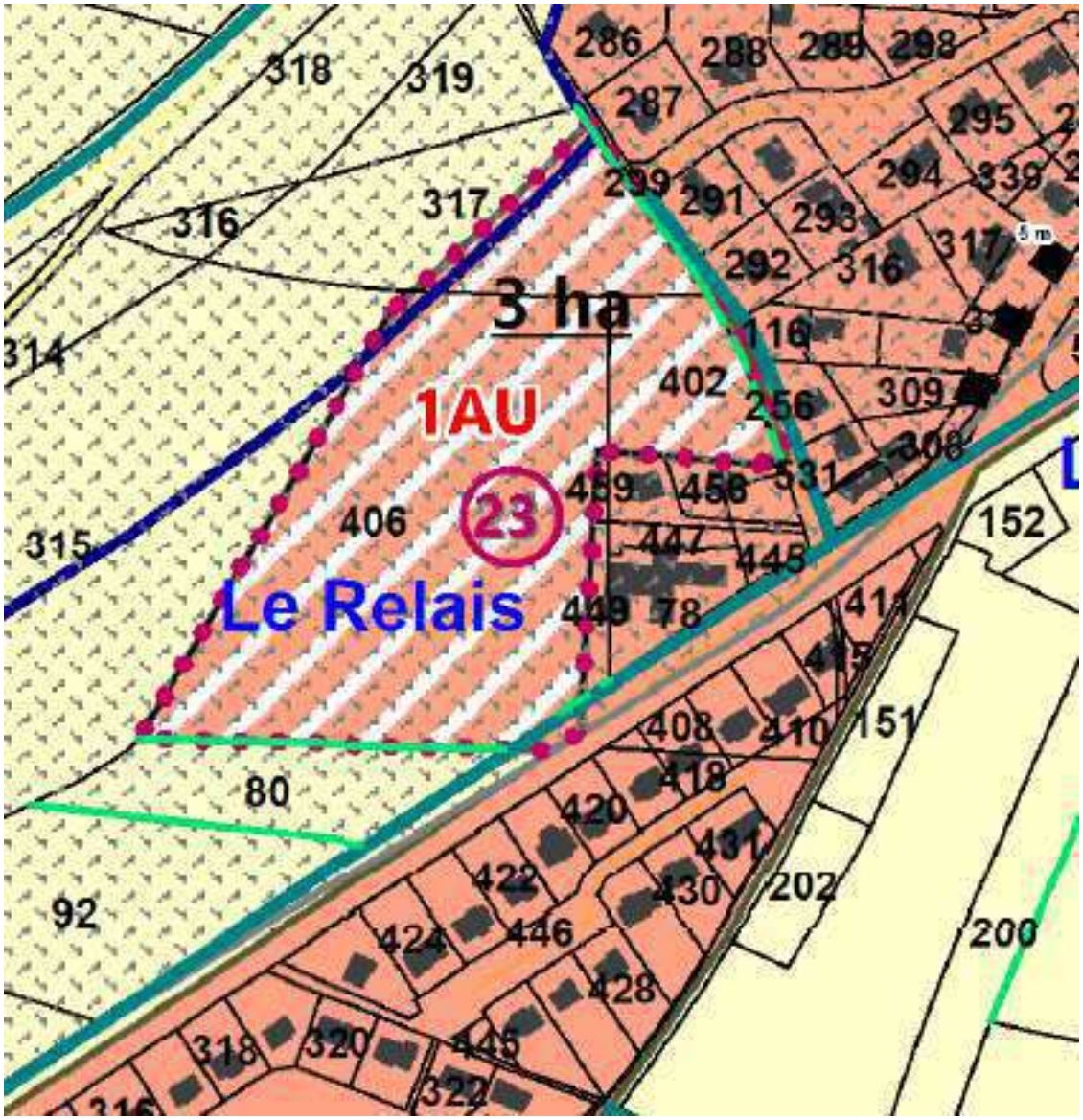
# SECTEUR 3: Noyers-Bocage

## Site « Le Relais»

## OAP n°23

## Extrait du plan de zonage

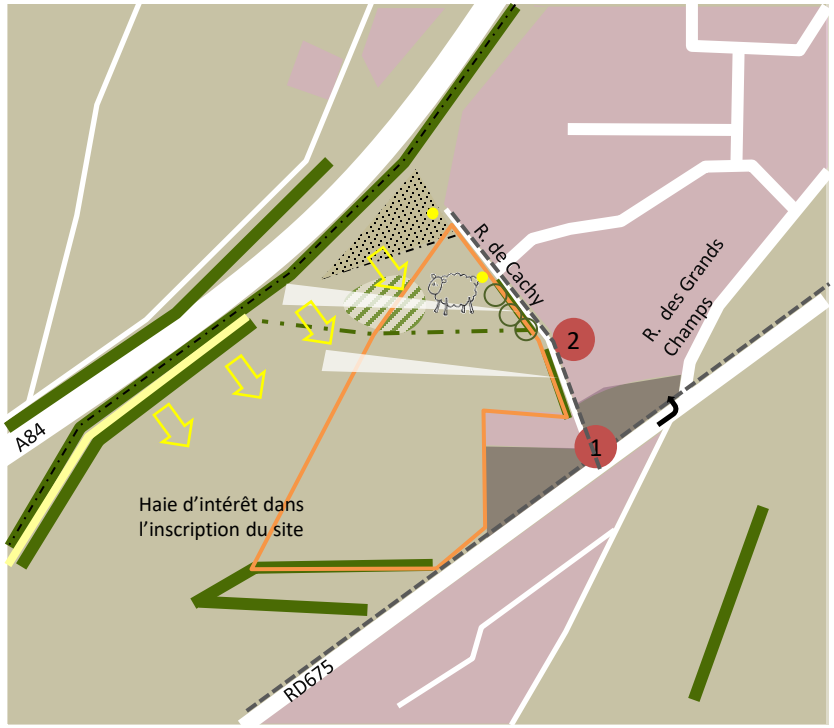
- Secteur UA
- Secteur UB
- Zone 1AU
- Secteur UE
- Zone N
- Zone A
- Chemin à protéger
- Vergers
- Haie à protéger
- Haie à créer
- Changement de destination
- Zone humide
- Emplacement réservé



Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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
- Haie chétive
- Bruit
- 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

Accusé de réception - Ministère de la Transition écologique
Date de télétransmission : 05/10/2022
Date de réception préfecture : 05/10/2022

# Diagnostic des usages et du paysage

Le site depuis la rue de Cachy

Le site depuis la RD675

Acte rendu exécutoire après dépôt en préfecture
Date de télétransmission : 05/10/2022
Date de réception préfecture : 05/10/2022

# 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

Accusé de réception en préfecture
01-200068-[illegible]
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Orientation d'aménagement: Schéma opposable

** 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

## 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

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

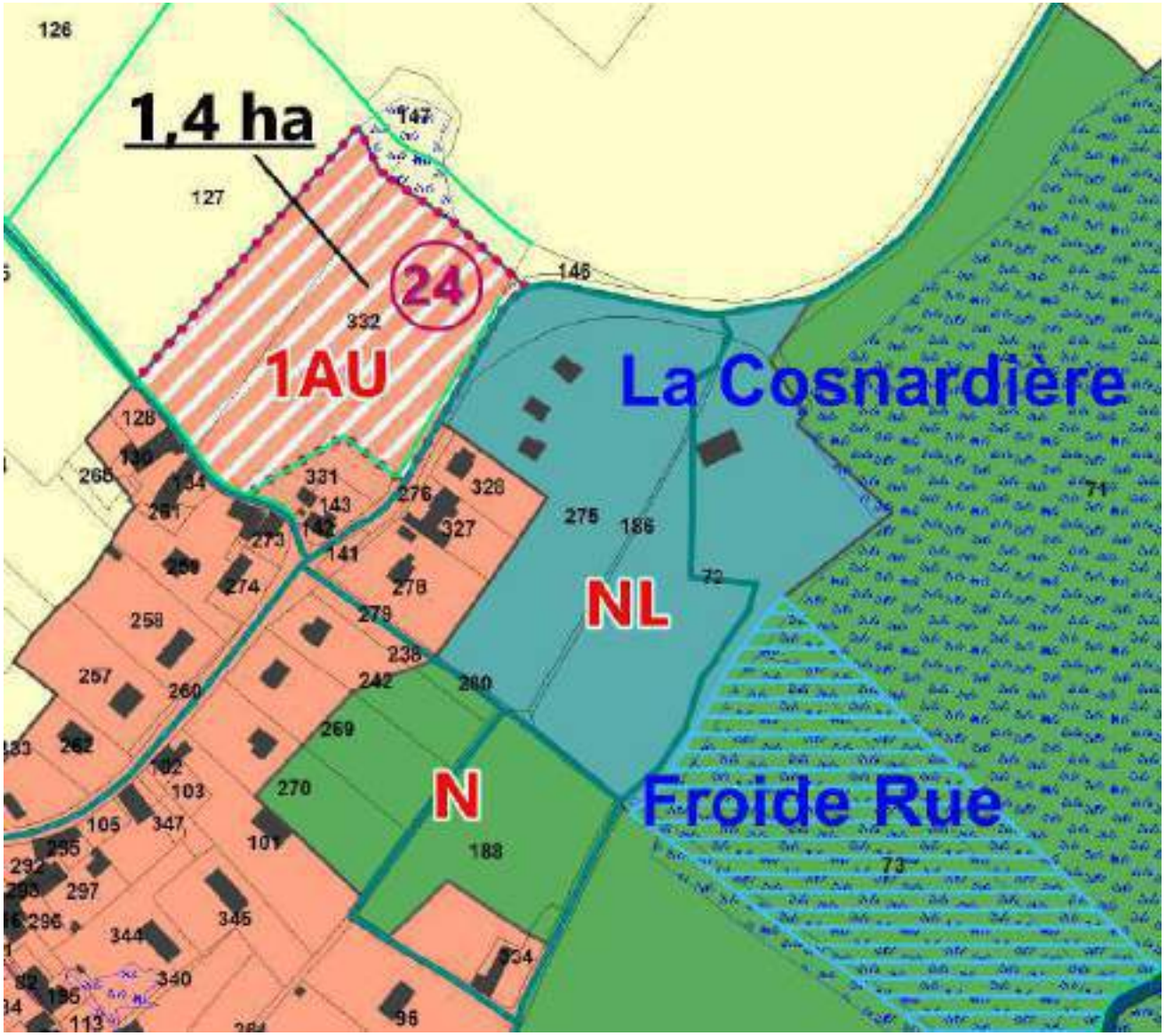
# SECTEUR 3: Le Locheur

## OAP n°24

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_0_1-DE
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Extrait du plan de zonage

- 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
- Elément protégé (douves)




<u>Mesures d'évitement / de réduction / de compensation</u>

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**

Accusé de réception [illegible]
014-200069524-20[illegible]
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

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

**PAYSAGE :**

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

**DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:**

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

Accusé de réception [illegible]
014-200069524-20231012-[illegible]
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Diagnostic des usages et du paysage

Le site depuis le chemin desservant la Conarderie

Haie bocagère sur haut talus bordant le site

Aménagement urbain aux abords du site

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

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

Vue sur le paysage depuis l'entrée du site

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9-DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023



# Diagnostic des usages et du paysage

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

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

De hautes haies sur l'espace public

▲ Aménagement urbain le long de la RD

◀ Maison ancienne

Chemin rural en arrière ouest du site

Haie bordant le site

▲ Chemin rural bordant le site

Accusé de réception [illegible]
014-200069524-20[illegible]
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 3: Tournay-sur-Odon

## 2 sites d'étude

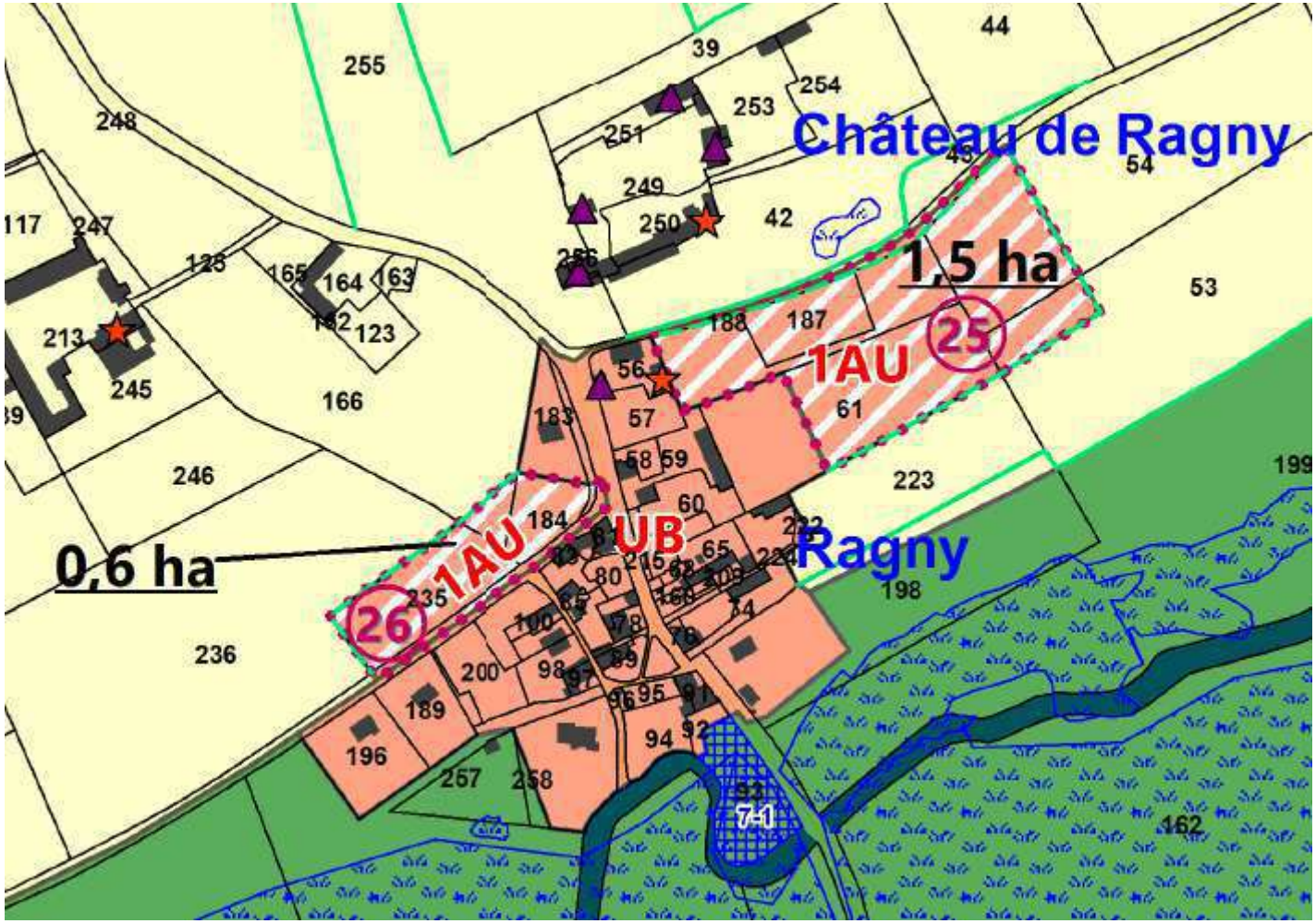
Site 1 (Est) - OAP n°25

Site 2 (Ouest) - OAP n°26

Accusé de réception en Préfecture
014-200069524-20230929-...
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Extrait du plan de zonage

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



Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 3: Tournay-sur-Odon

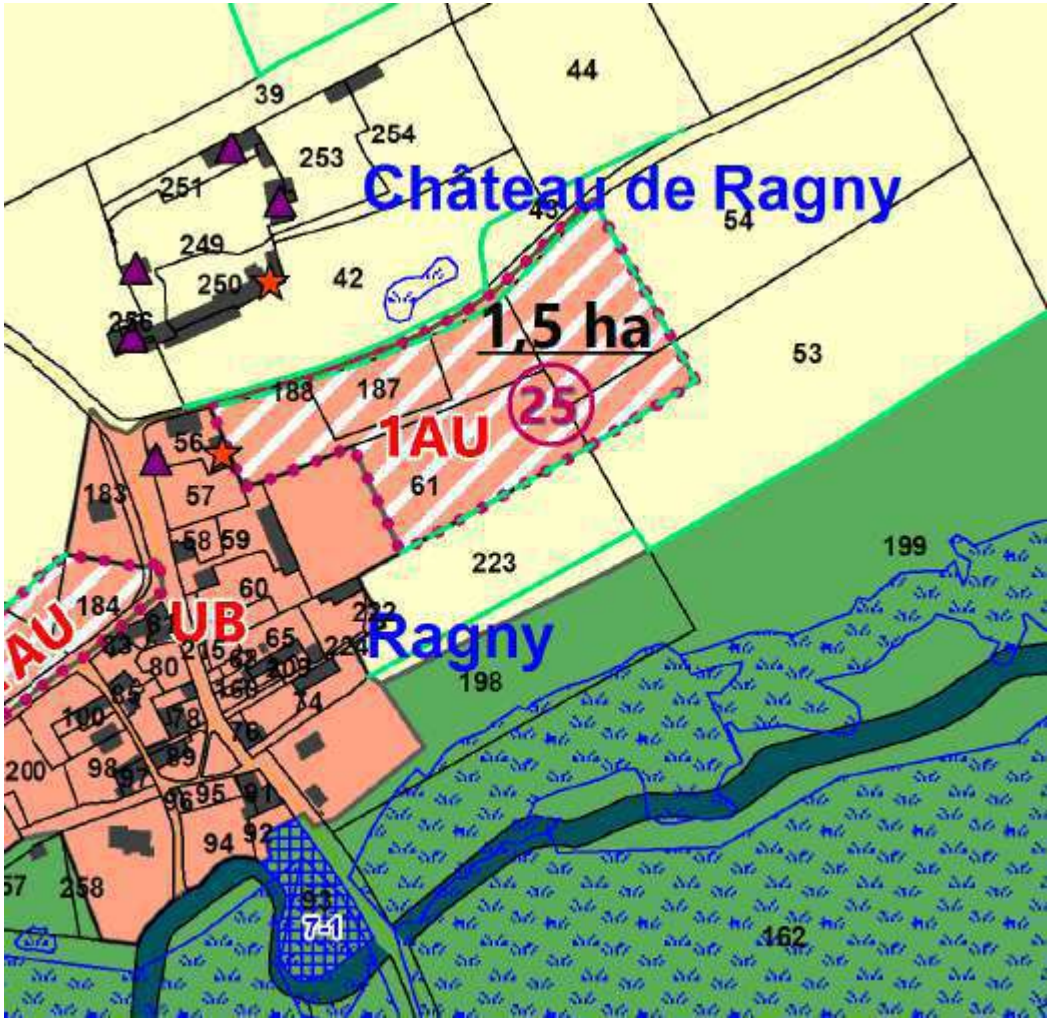
## Site 1 (Est)

## OAP n°25

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## Extrait du plan de zonage

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



Date de télétransmission : 05/10/2022
Date de réception préfecture : 05/10/2022

## 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

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 3: Tournay-sur-Odon

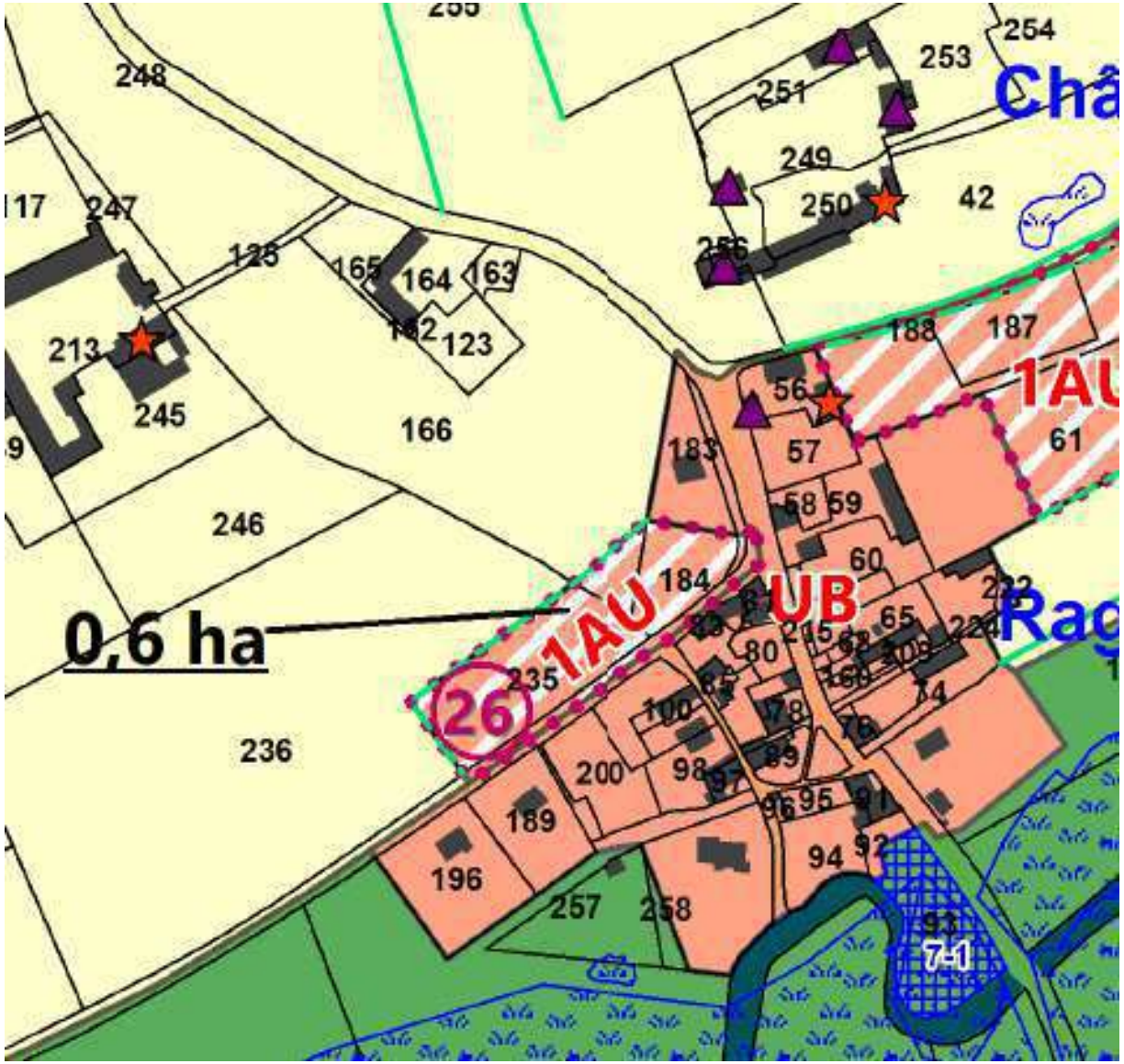
## Site « Ouest »

## OAP n°26

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## Extrait du plan de zonage

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



Acte rendu exécutoire
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Diagnostic des usages et du paysage

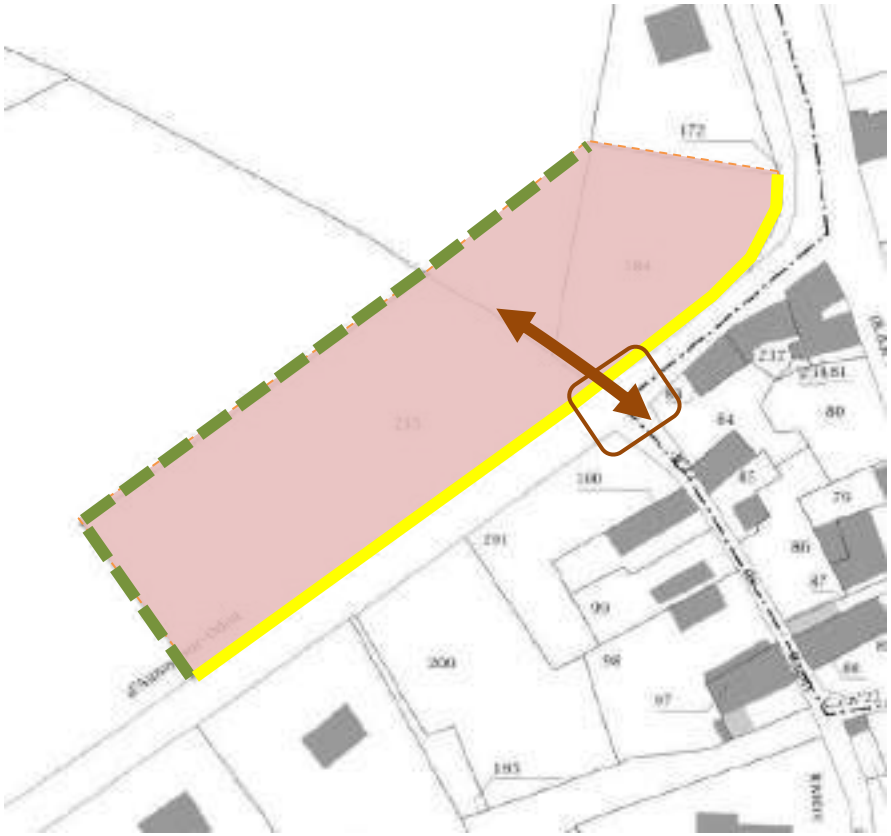
**SUPERFICIE :** 6000 m²
**ZONAGE :** Zone 1AU
**OCCUPATION DU SITE :** Culture
**CONSTATS :** Située à l'Ouest de l'enveloppe bâtie du village de RAGNY, la zone 1AU constitue une extension mesurée de l'urbanisation du hameau sur une surface d'environ 4800 m².
**OBJECTIFS/ENJEUX :**

- 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

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 3: Missy

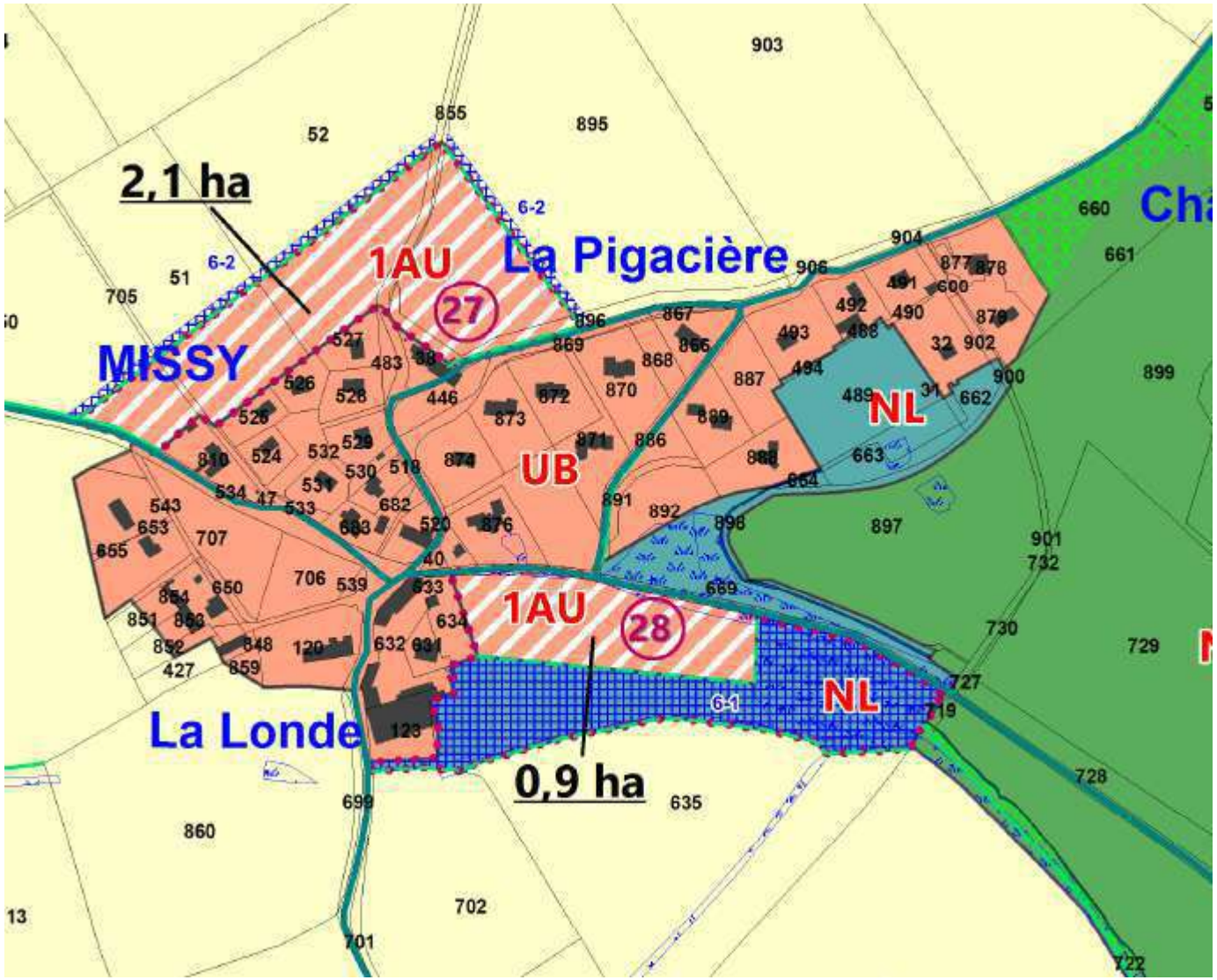
## 2 sites

Site Nord - OAP n°27

Site Sud - OAP n°28

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Extrait du plan de zonage



Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 3: Missy

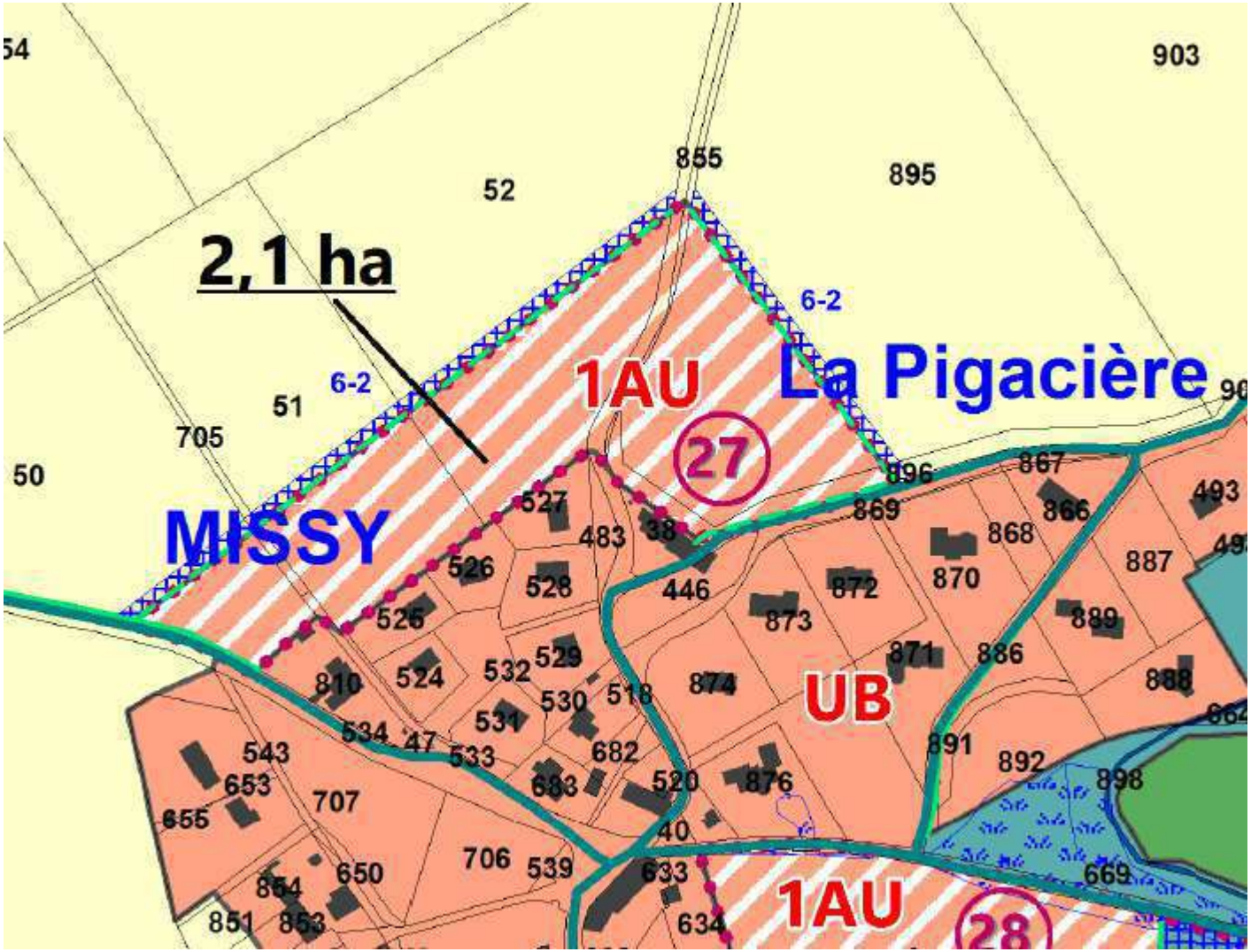
## Site Nord

## OAP n°27

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-2023...
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## 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



Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-2023092...
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927-DE
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 3: Missy

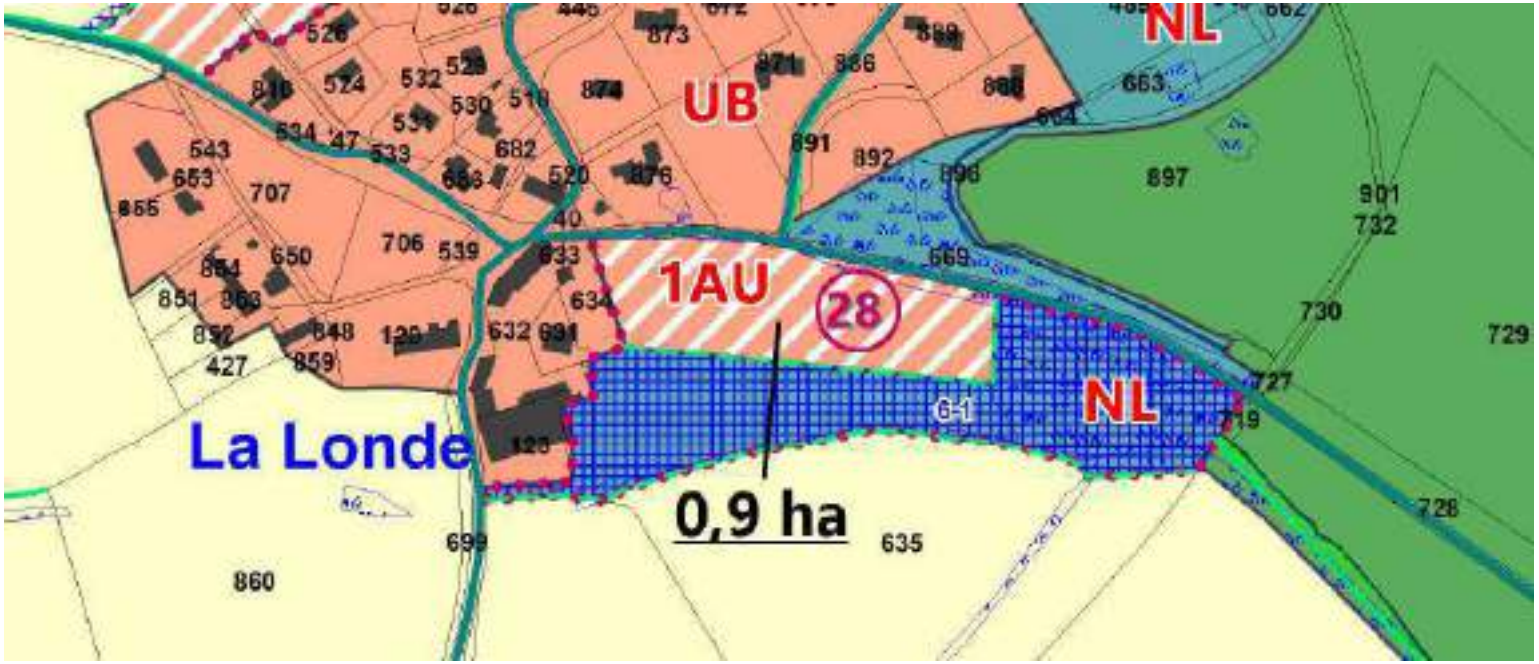
## Site Sud

## OAP n°28

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-2023091...
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

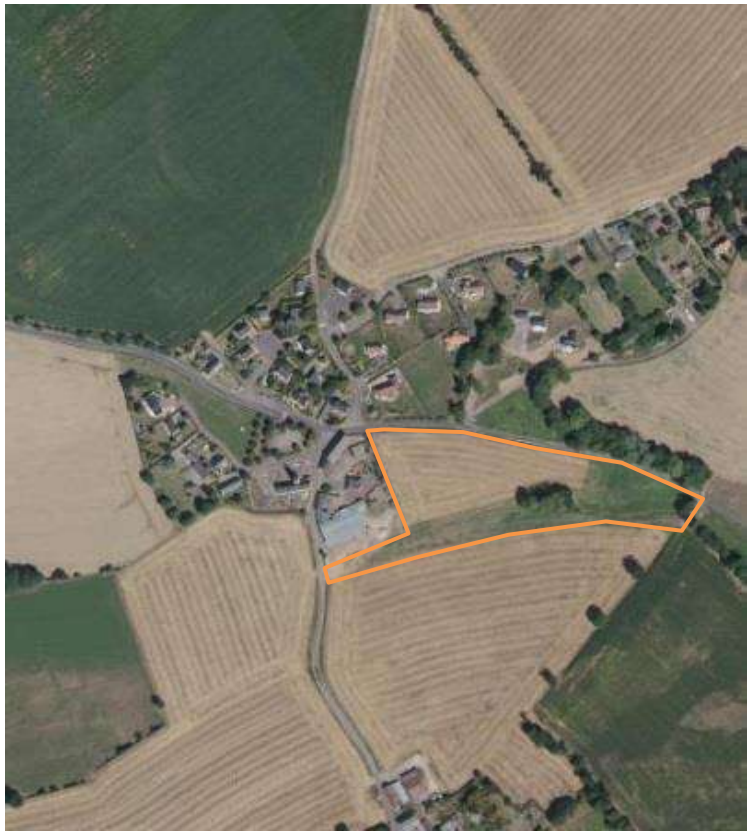
# Extrait du plan de zonage

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



Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-2023092...
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Diagnostic des usages et du paysage



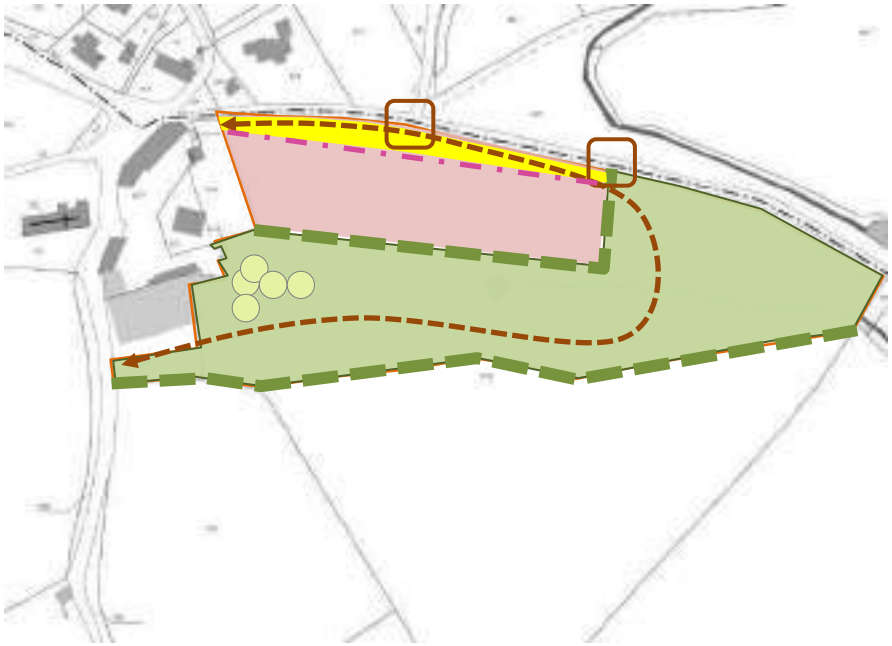
**SUPERFICIE: 2,6** ha
**ZONAGE:** Zone 1AU + Nl
**OCCUPATION DU SITE:** Culture
**CONSTATS:** Localisation au Sud-Est du bourg de MISSY et constitue un ensemble d'environ 2,6 ha, dont 0,9 ha seront à vocation d'habitat et 1,7 ha à vocation d'espaces verts à dominante public et végétal, dont l'objet est la restauration et la réhabilitation des zones humides au Sud du bourg, et leur appropriation par les habitant
**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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-2023092...
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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

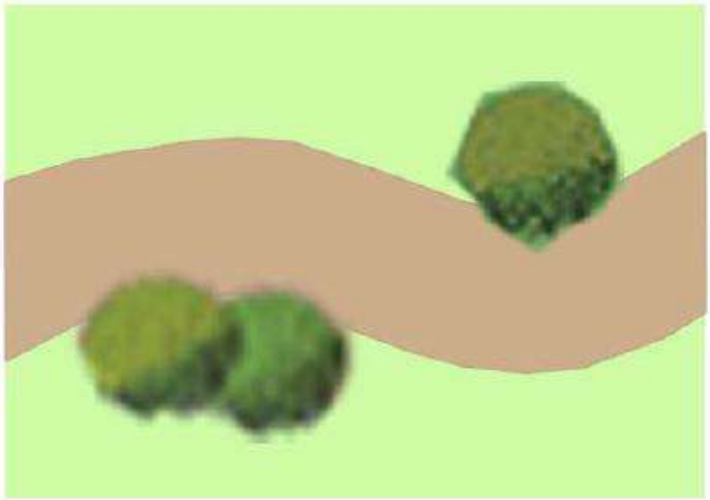
**Echéancier :** Le secteur peut être aménagé immédiatement

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927-DE
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

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

**Principe de sente verte :**

CHEMIN INTEGRE DANS UN ESPACE VERT



Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 3: Monts-en-Bessin

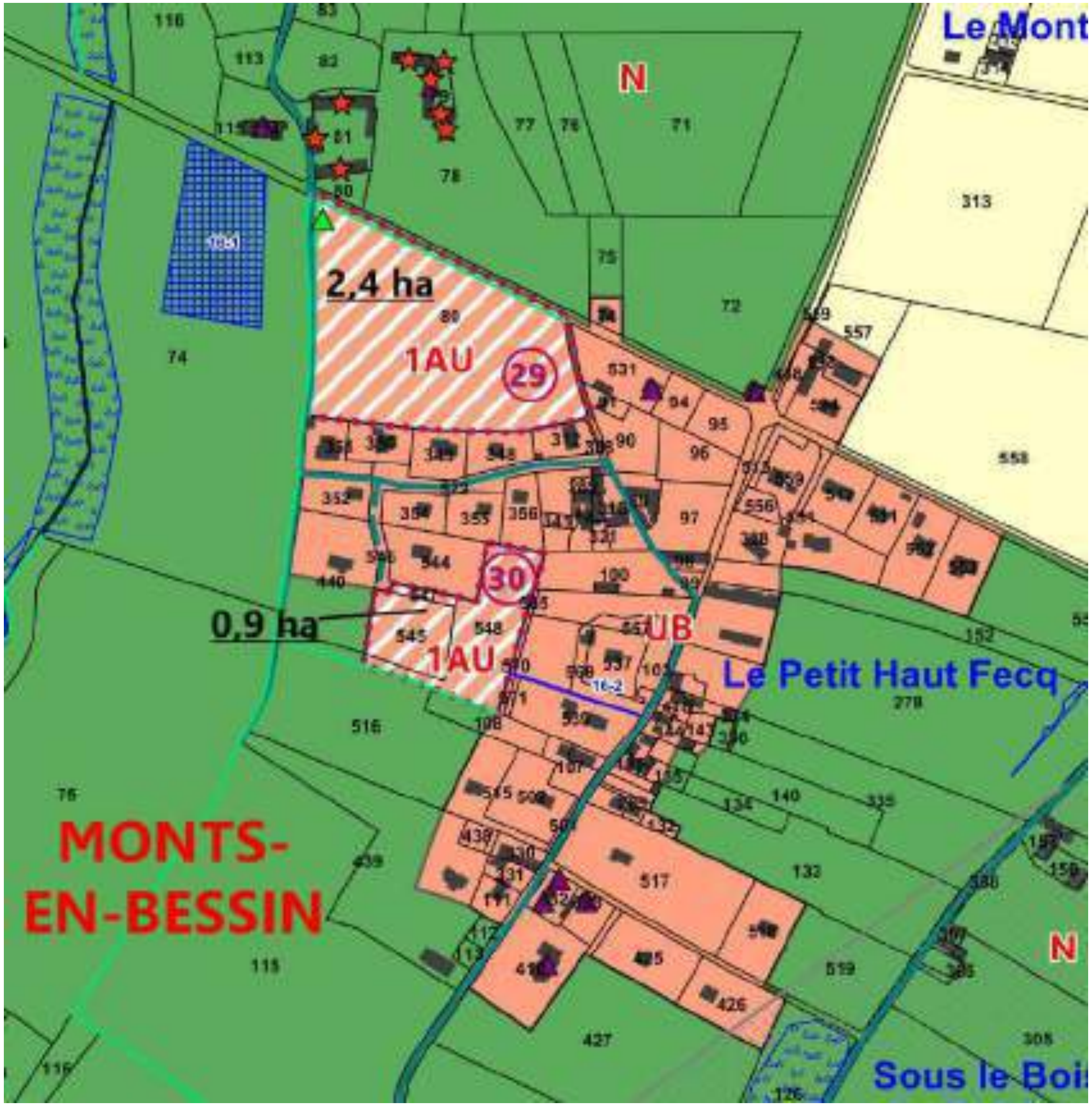
## Site « 1 » - OAP n°29

## Site « 2 » - OAP n°30

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# MONTS-EN-BESSIN

## Extrait du plan de zonage




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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 3: Monts-en-Bessin

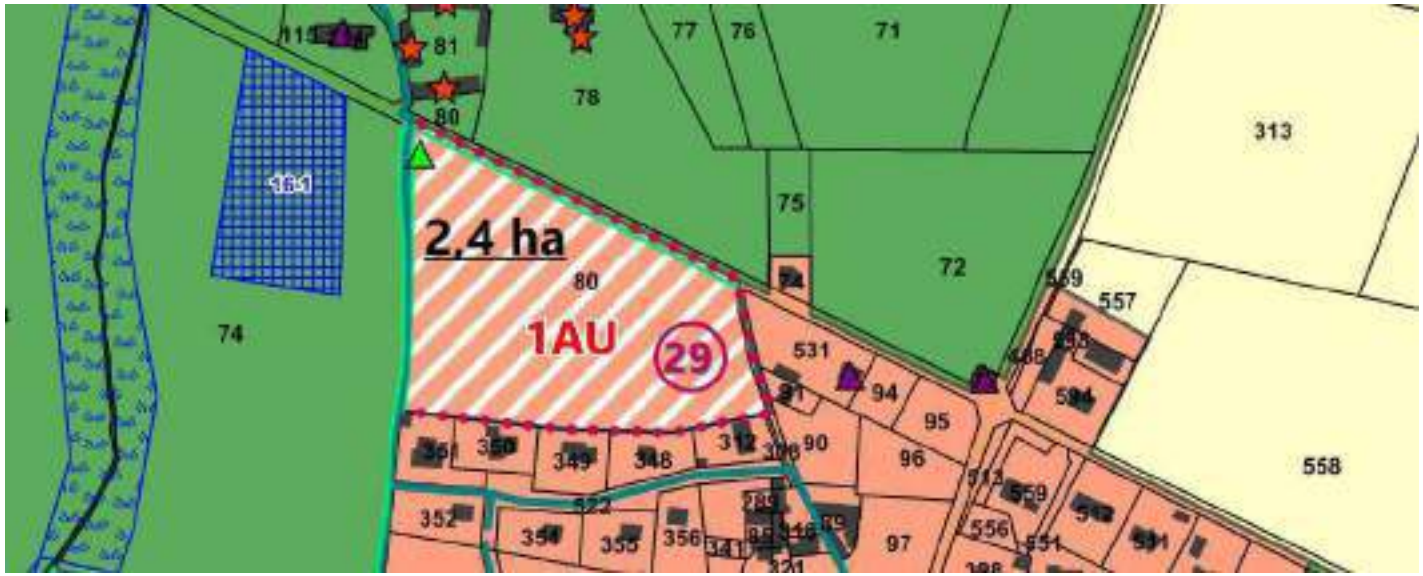
## Site « 1 »

## OAP n°29

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## Extrait du plan de zonage

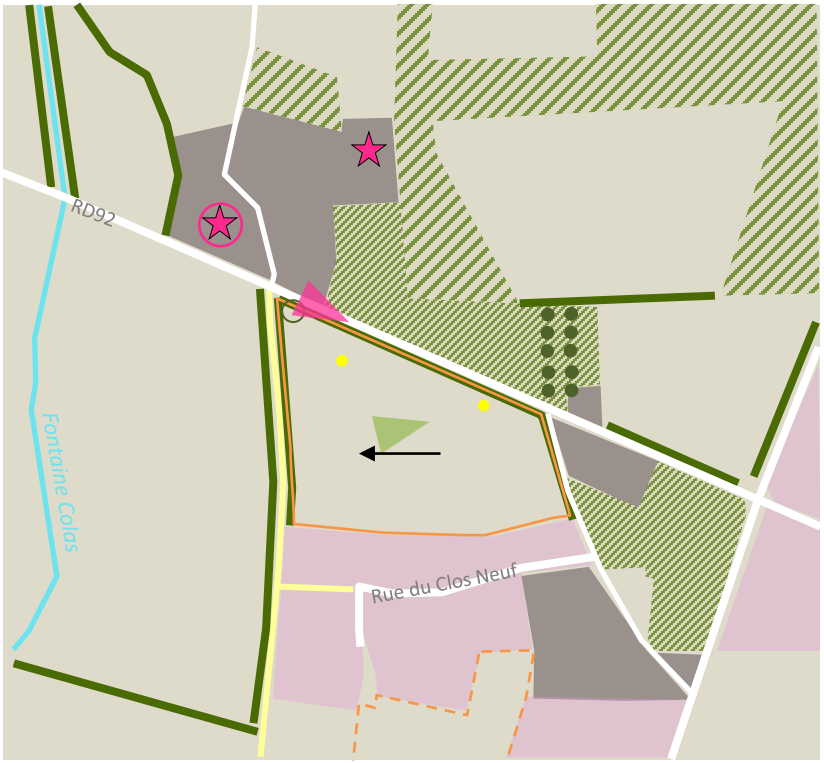
- Secteur UB
- Zone 1AU
- Zone N
- Zone A
- Chemin à protéger
- Haie à protéger
- Changement de destination
- Bâti à protéger
- Arbre à protéger
- Zone humide
- Emplacement réservé



Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Diagnostic des usages et du paysage

Site d'études depuis le Nord-Est

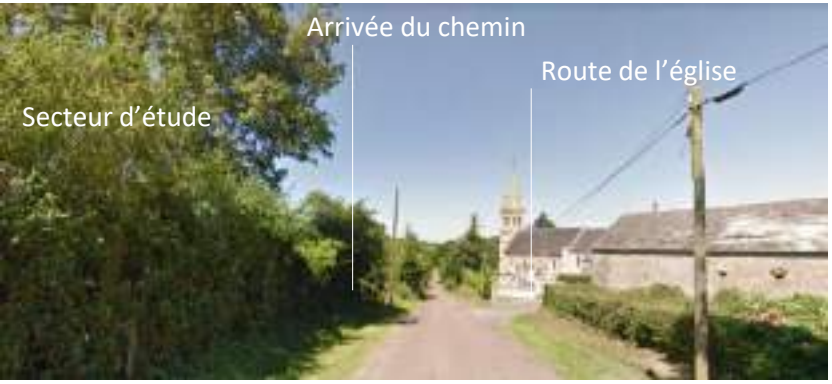
Site d'études depuis le Nord-Ouest

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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.

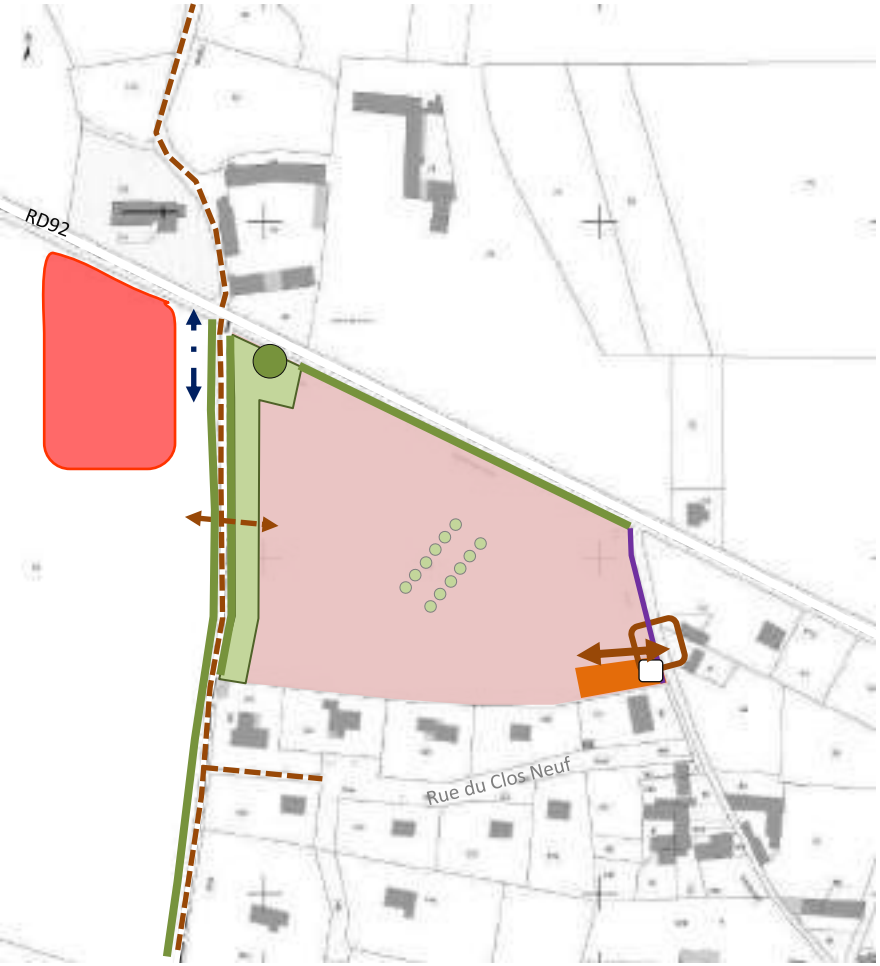
Depuis la RD92: Beau point de vue sur l'église. A gauche derrière la haie, le site d'étude et le chemin faisant face à petite route de l'église




La belle allée de hêtres du château

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Orientation d'aménagement: Schéma opposable




**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)*

## 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

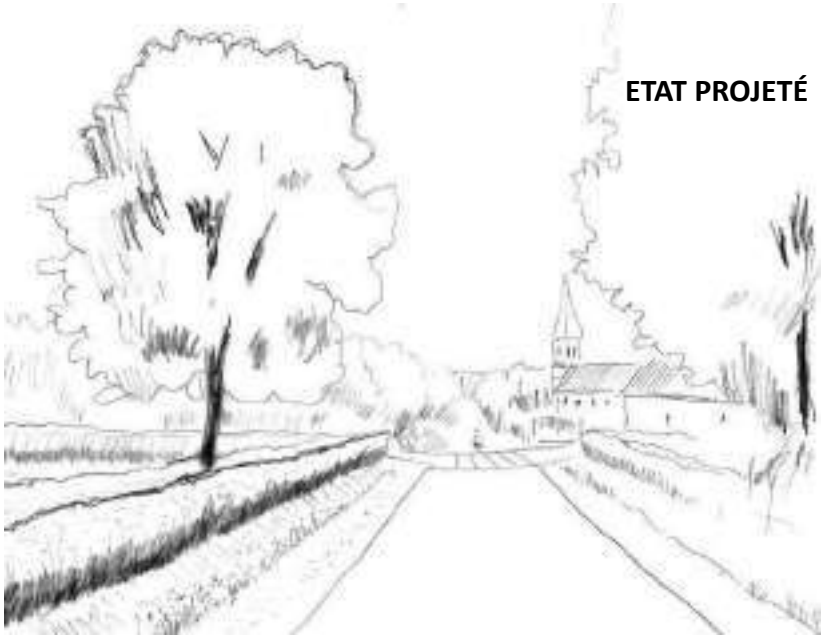
Haie bocagère à préserver/ régénérer en lien avec l 'aménagement d'une future STEP (ER n°16-1 au règlement graphique)
Arbres à conserver/ régénérer *(emplacement et emprise à titre indicatif)*

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)*

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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…

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 3: Monts-en-Bessin

## Site « 2 »

## OAP n°30

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## Extrait du plan de zonage

Secteur UB

Zone 1AU

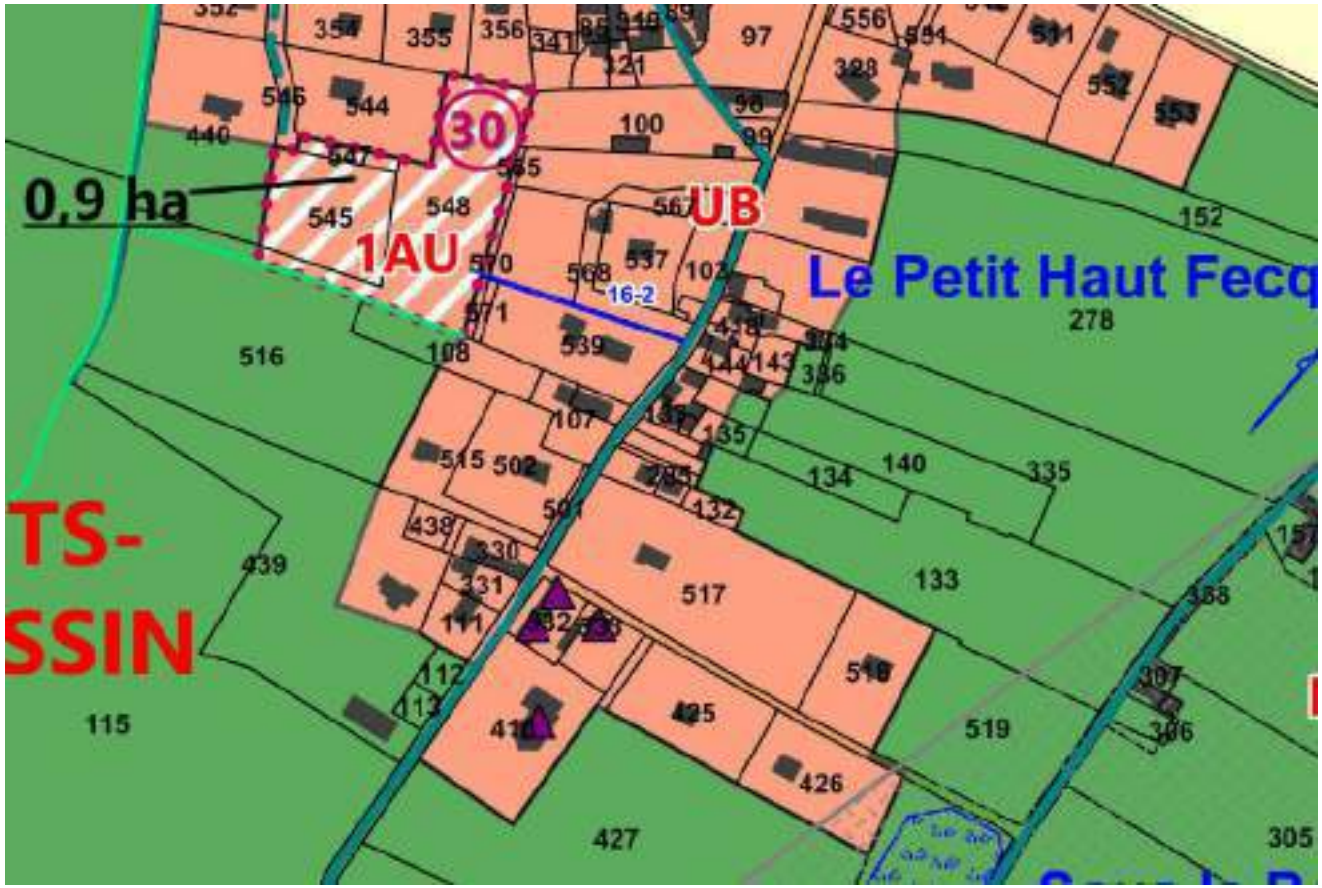
Zone N

Zone A

Chemin à protéger

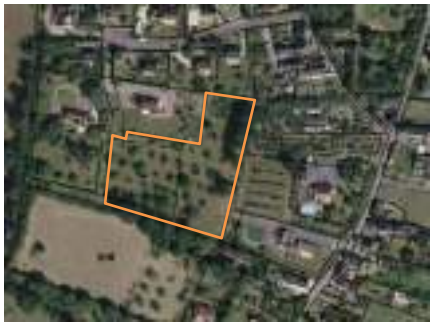
Haie à protéger

Emplacement réservé



Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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

Périmètre 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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023



# MONTS-EN-BESSIN: SITE 30

## 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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 3 : Parfouru-sur-Odon

## 2 sites d'étude

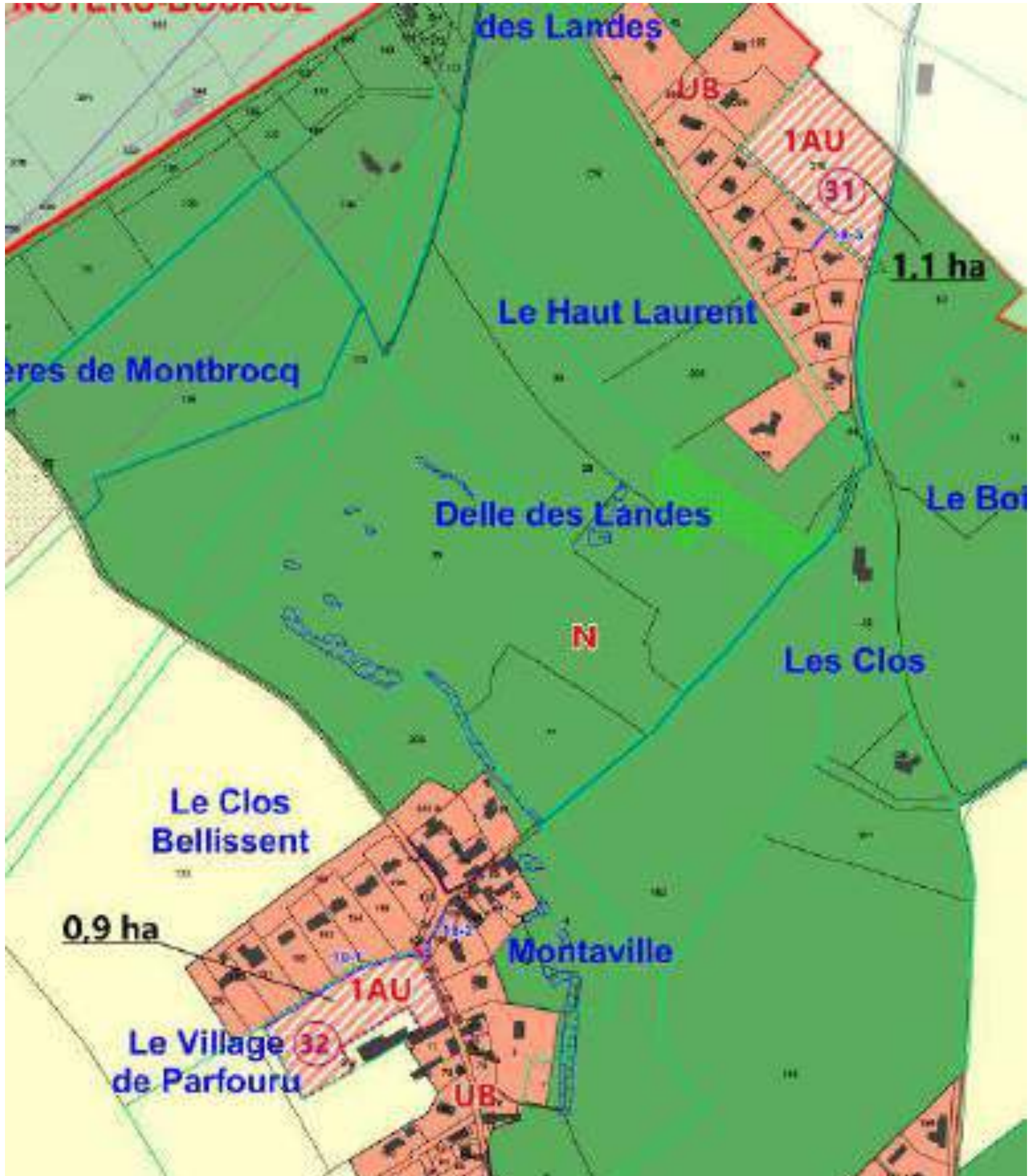
Site «Haut Laurent» - OAP n°31

Site «Bourg» - OAP n°32

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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



Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 3 : Parfouru-sur-Odon

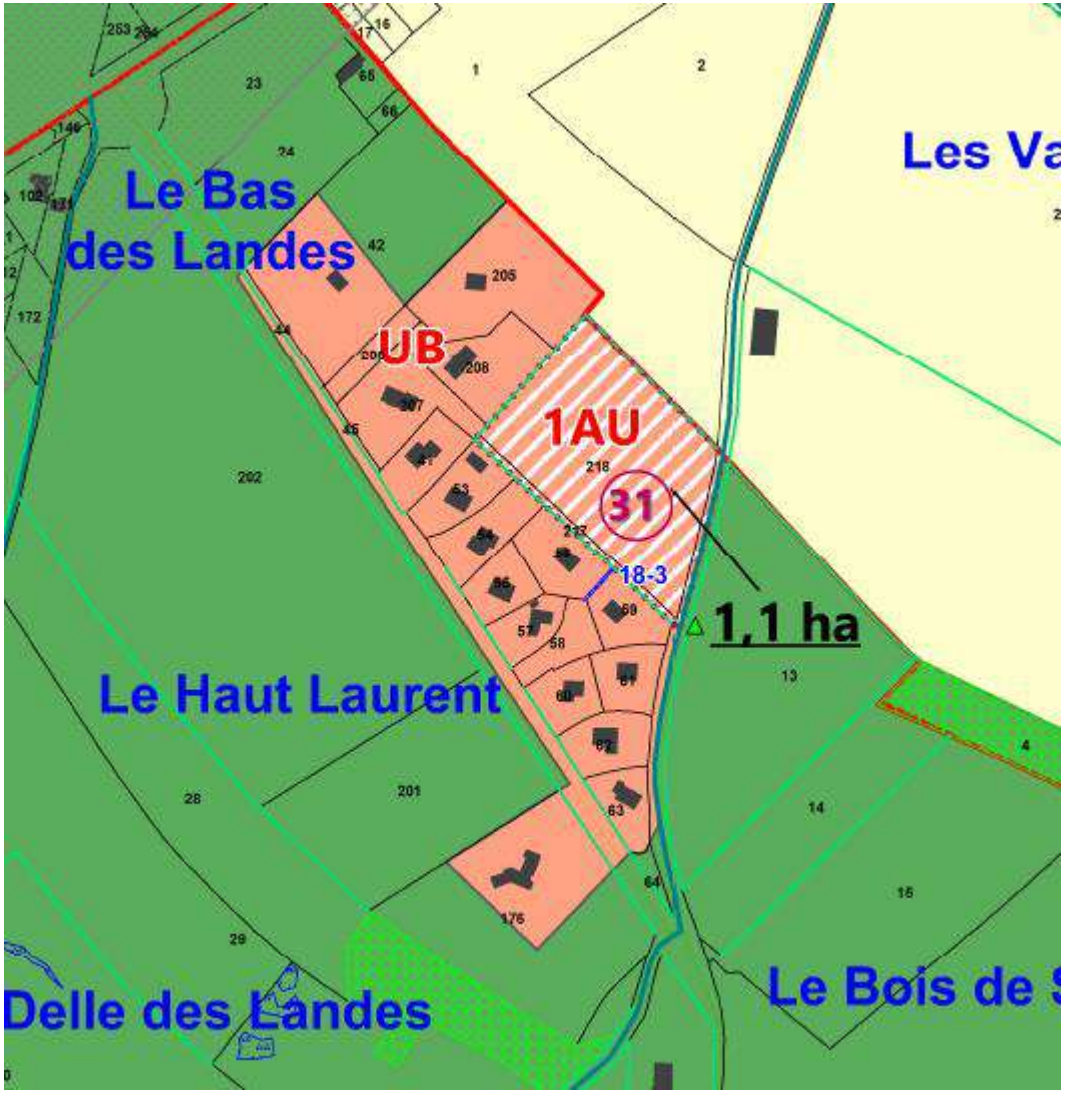
## Site «Haut Laurent»

## OAP n°31

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## Extrait du plan de zonage

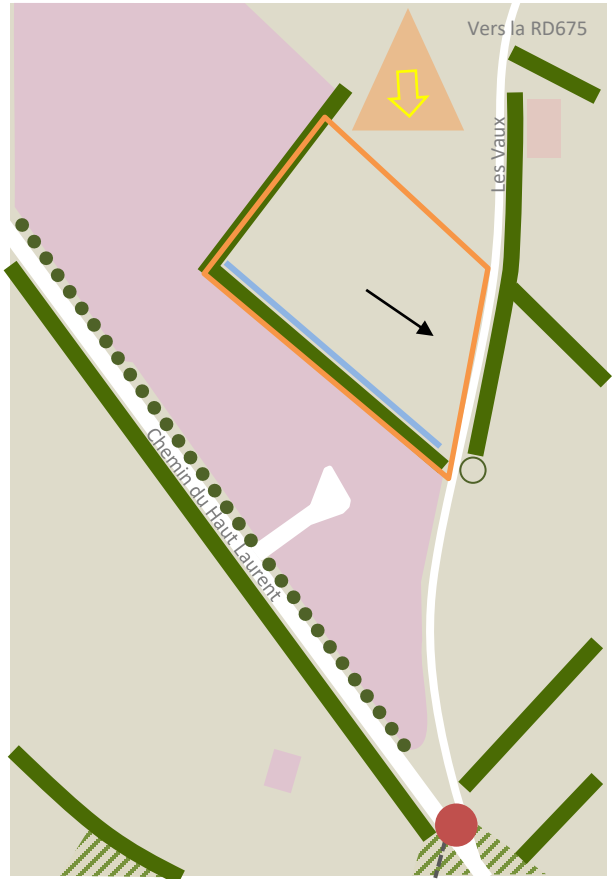
- Secteur UB
- Zone 1AU
- Zone N
- Zone A
- Chemin à protéger
- Boisements
- Haie à protéger
- Haie à créer
- Arbre à protéger
- Zone humide



Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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
- Bâti agricole abritant quelques chevaux
- Bois, bosquet
- Terrain agricole

## PAYSAGE :

- Arbre d'intérêt
- Alignement d'arbres ()
- Haie bocagère arborée
- Fossé
- Vue du site depuis la RD 675
- Perception sonore de la RD675
- Sens principal d'écoulement des eaux

## DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

- Routes et chemins enrobés
- Chemin bocager
- Carrefour à faible visibilité et virage serré
- Chemin de promenade

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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.

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Diagnostic des usages et du paysage

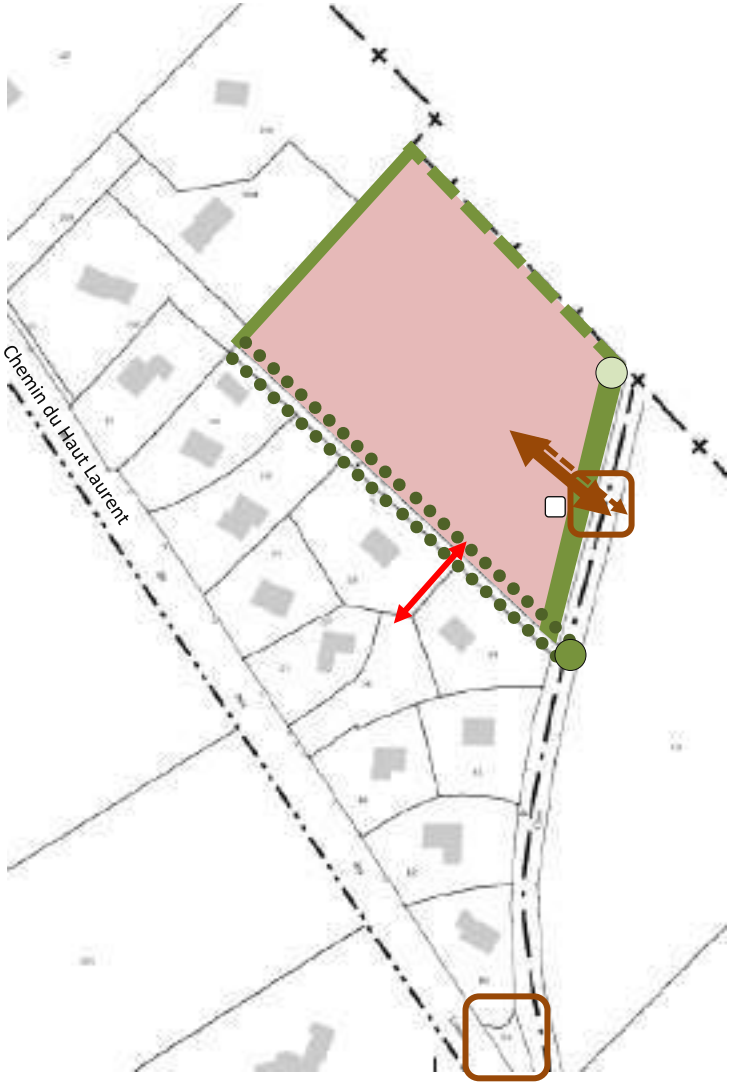
Une parcelle d'étude située en entrée de bourg, dans le prolongement des pavillons du Haut Laurent situés en recul par rapport à la voie.

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.

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 3 : Parfouru-sur-Odon

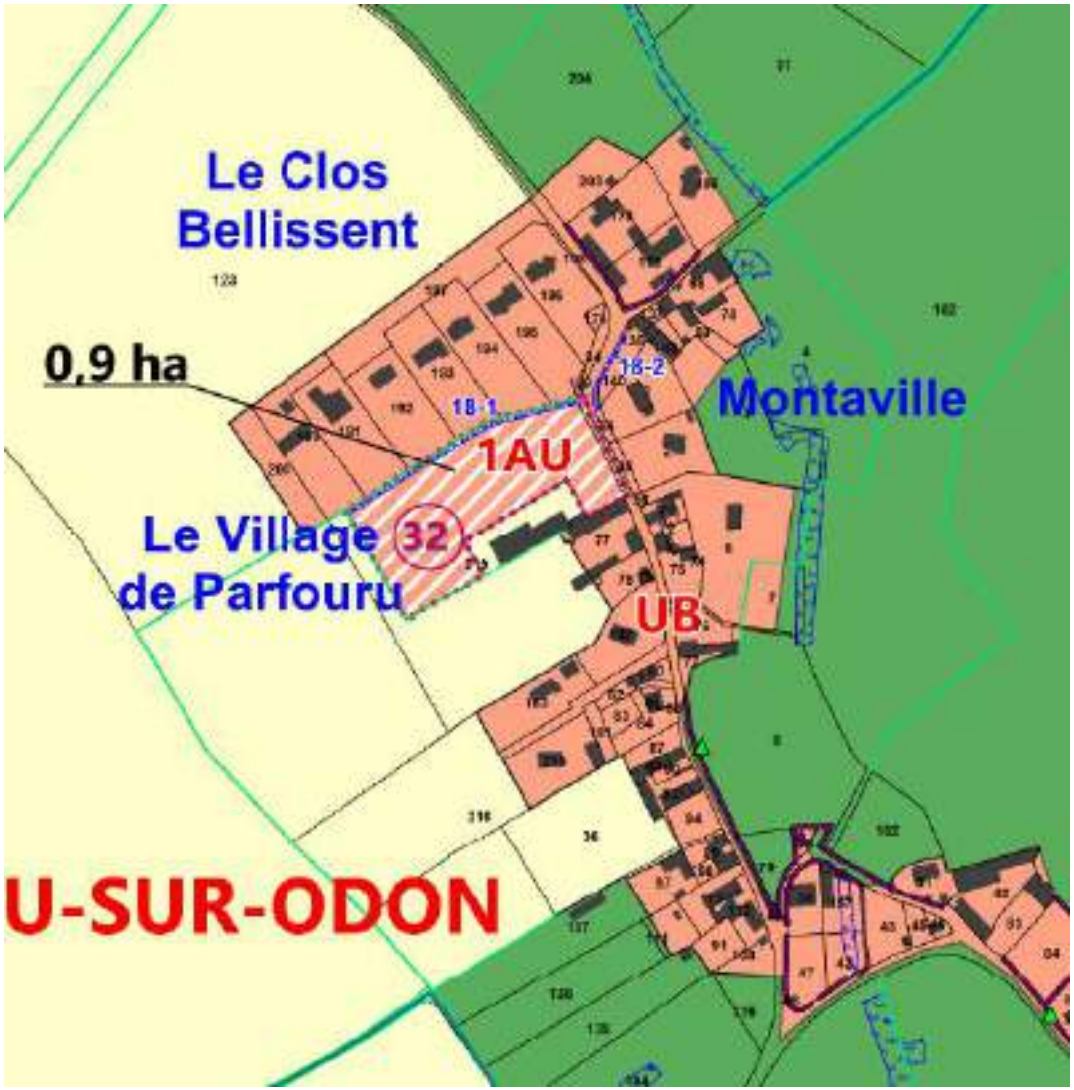
## Site «Bourg »

## OAP n°32

Date de télétransmission : 05/10/2022
Date de réception préfecture : 05/10/2022

## Extrait du plan de zonage

- 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



Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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-creuse 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
- Arbre d'intérêt
- Bâtiment disgracieux
- Vue sur le grand paysage
- Caniveau
- Talus
- Sens principal d'écoulement des eaux
- Poteaux/ réseau aérien
- 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

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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.

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

DEPARTEMENT DU CALVADOS

SECTEUR EST

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

## COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PRÉ-BOCAGE INTERCOM SECTEUR EST

3

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## MODIFICATION N°1

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

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

planis
AMÉNAGEMENT · URBANISME · ENVIRONNEMENT

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

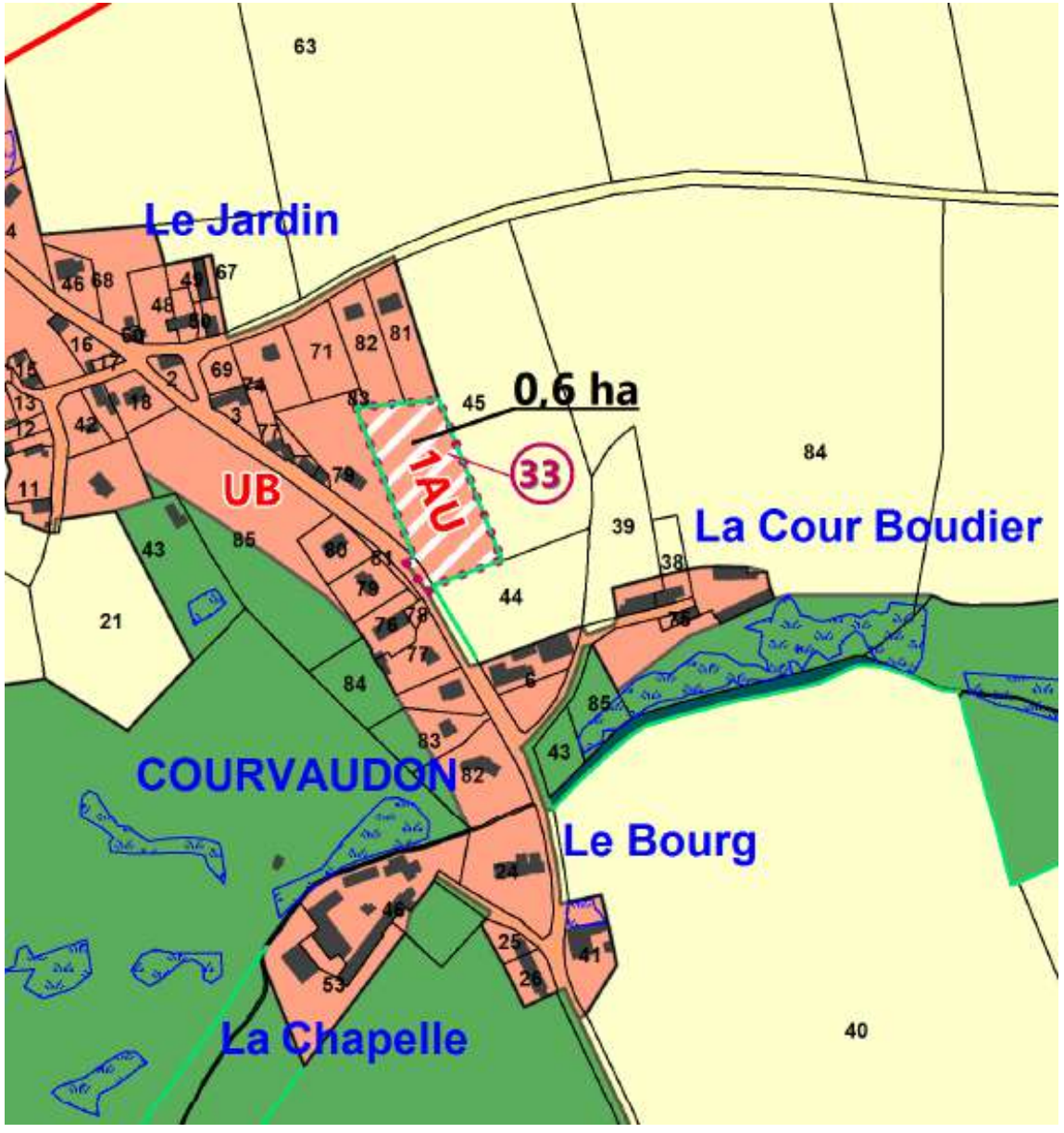
Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 4 : Courvaudon
# OAP n°33

Accusé de réception - [illegible]
014-200069524-[illegible]
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## Extrait du plan de zonage

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

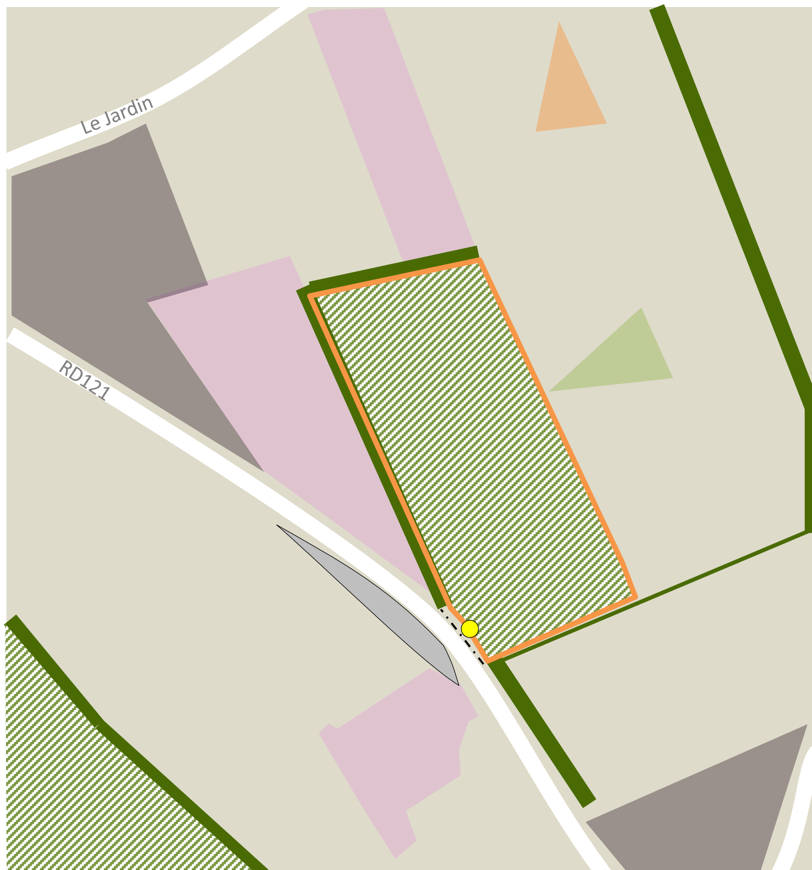


Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9-DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# COURVAUDON : SITE 33

## Diagnostic des usages et du paysage

**SUPERFICIE : 0,6 ha**
**ZONAGE :** Zone 1AU
**OCCUPATION DU SITE :** Verger
**CONSTATS :** En dent-creuse 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
- Tissu urbain/ bâti ancien
- Verger
- Terrain agricole

**PAYSAGE :**

- Haie bocagère arborée/ ripisylve
- Poteaux/ réseau aérien
- Haie basse
- Vue du site depuis la route
- Talus
- Vue sur le grand paysage

**DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:**

- Routes et chemins enrobés
- Parking

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20[illegible]
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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.

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9-DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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).

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20[illegible]
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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

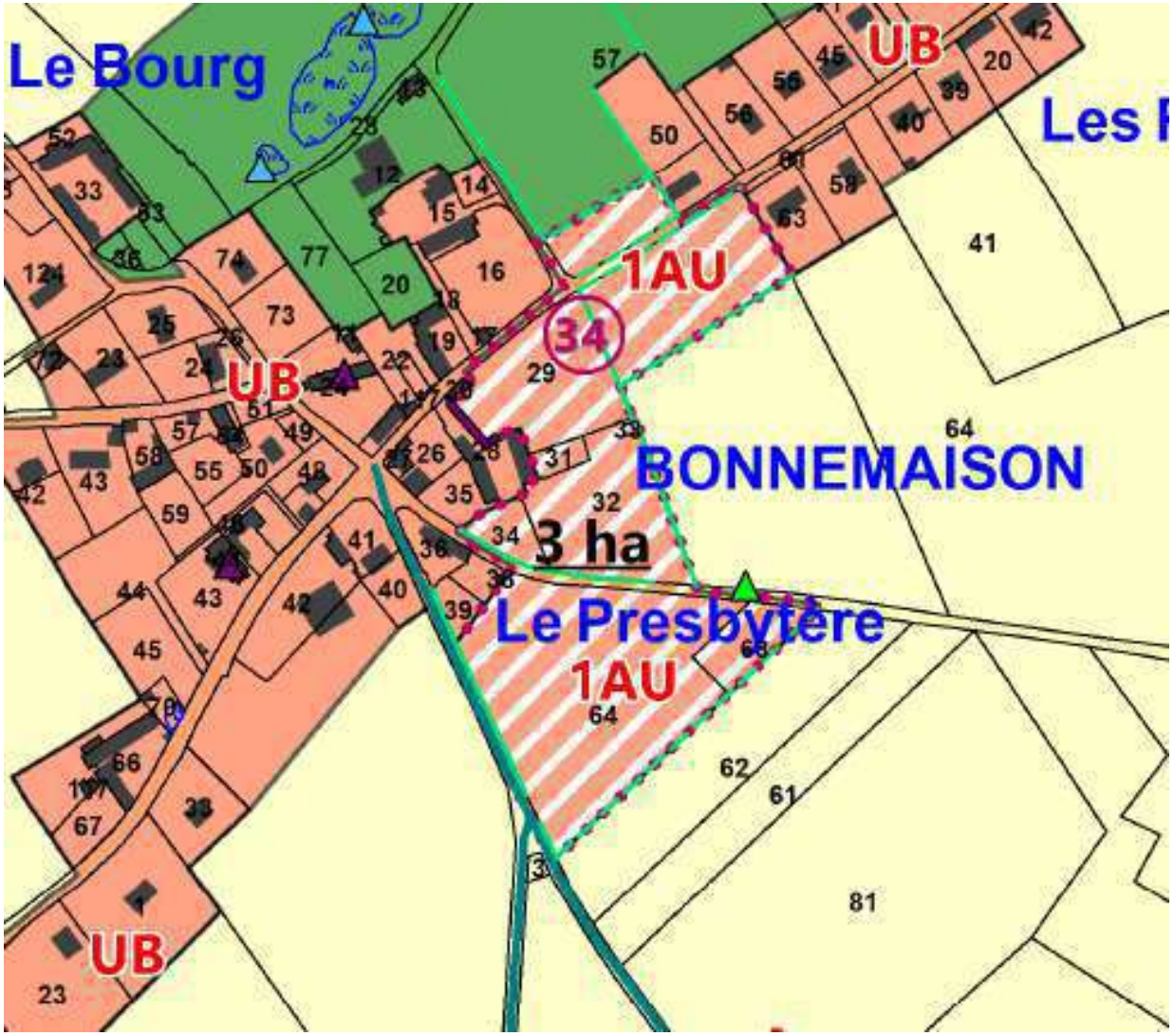
Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 4 : Bonnemaison
# OAP n°34

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230910-20230910-DE-1-1
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Extrait du plan de zonage

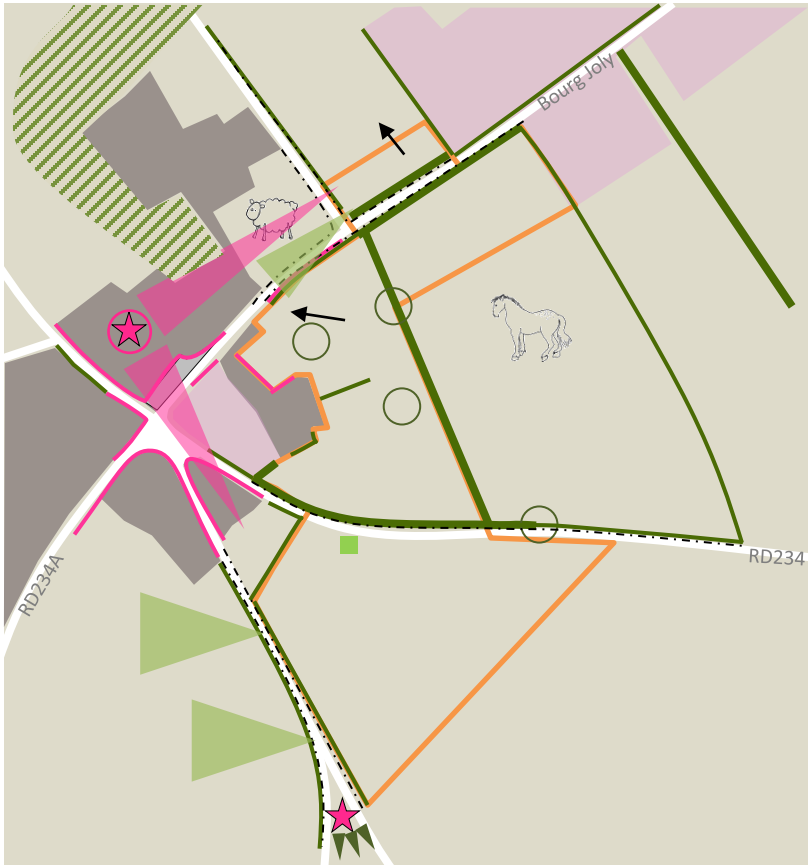
- Secteur UB
- Zone 1AU
- Zone N
- Zone A
- Arbre à protéger
- Haie à protéger
- Haie à créer
- Bâti à protéger
- Mur à protéger
- Zone humide
- Mare à protéger



Accusé de réception en préfecture
014-200069521-20230928-DB0001-DE-1-1
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

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

## DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

- Routes et chemins enrobés

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9-DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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.

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023



# 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.

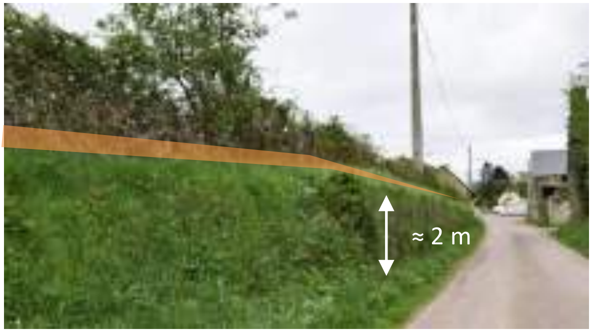
L'église et les éoliennes sont visibles depuis la parcelle.

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Diagnostic des usages et du paysage

La parcelle d'étude est située en entrée du bourg ancien (bâtis 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.

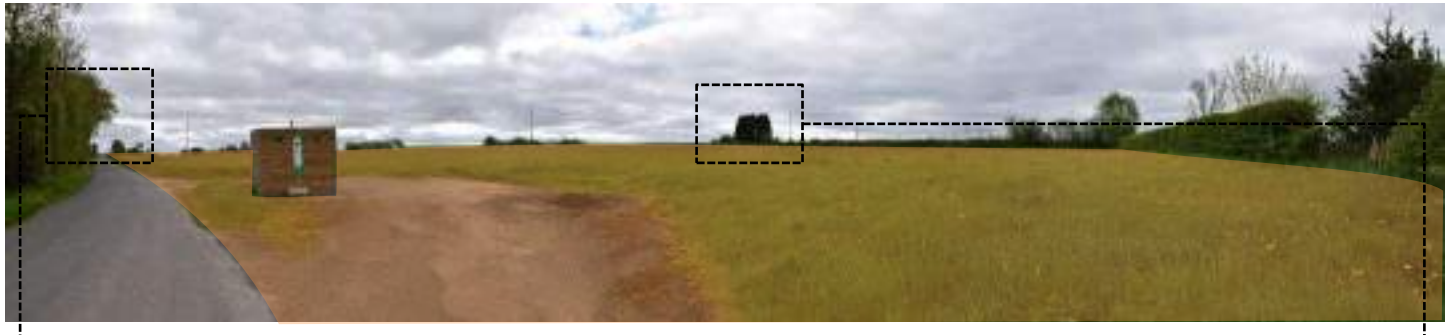
Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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.

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-[illegible]
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Diagnostic des usages et du paysage

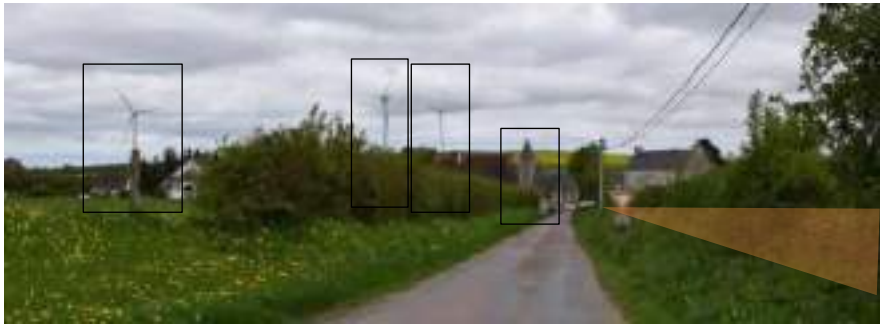


Une parcelle vaste, plane et dégagée située en bordure de voie en entrée Sud-Est du bourg. Un point d'apport volontaire est aménagé sur la parcelle (à maintenir ou à déplacer).

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.

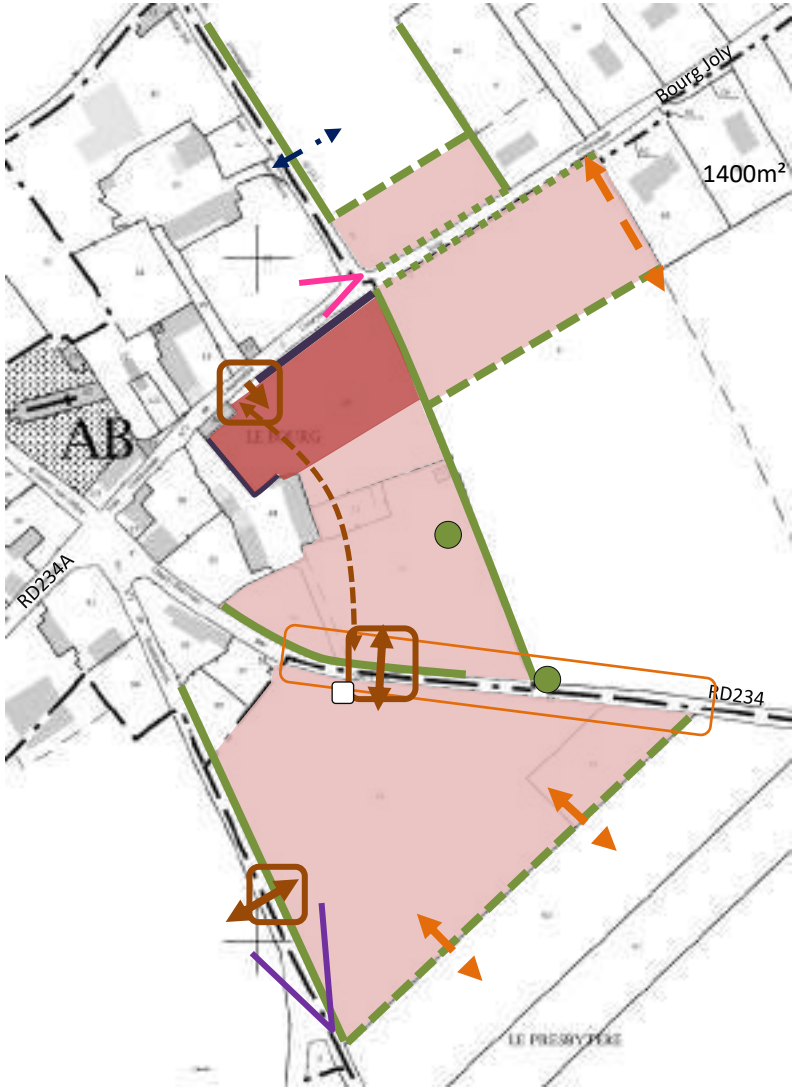
Arrivée sur site par le Sud : vue dégagée sur la parcelle d'étude.



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

Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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 règlementation 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)

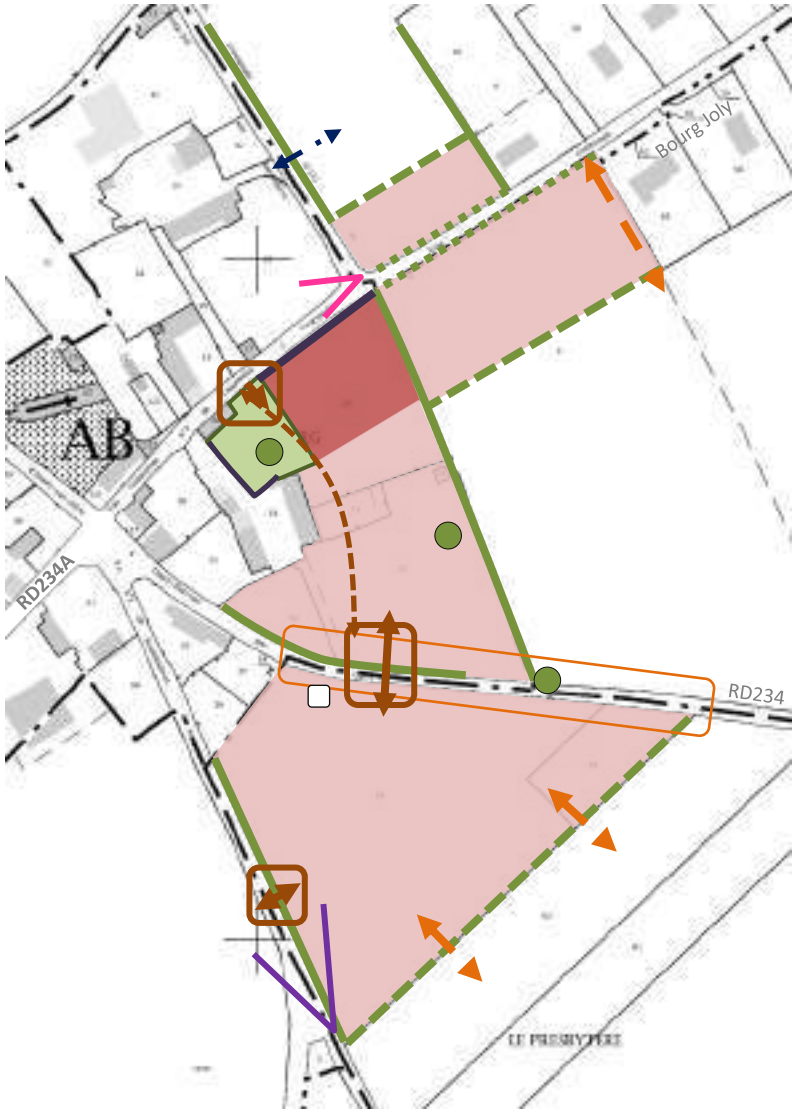
Tableau sur l'église préservé et traitement qualitatif des limites de ce cône de vue

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

**Echéancier :** Le secteur devra être aménagé par tranches successives

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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 règlementation 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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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.

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 4 : Landes-sur-Ajon
# OAP n°35

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Extrait du plan de zonage

Secteur UB

Secteur UE

Zone 1AU

Zone N

Zone A

Chemin à protéger

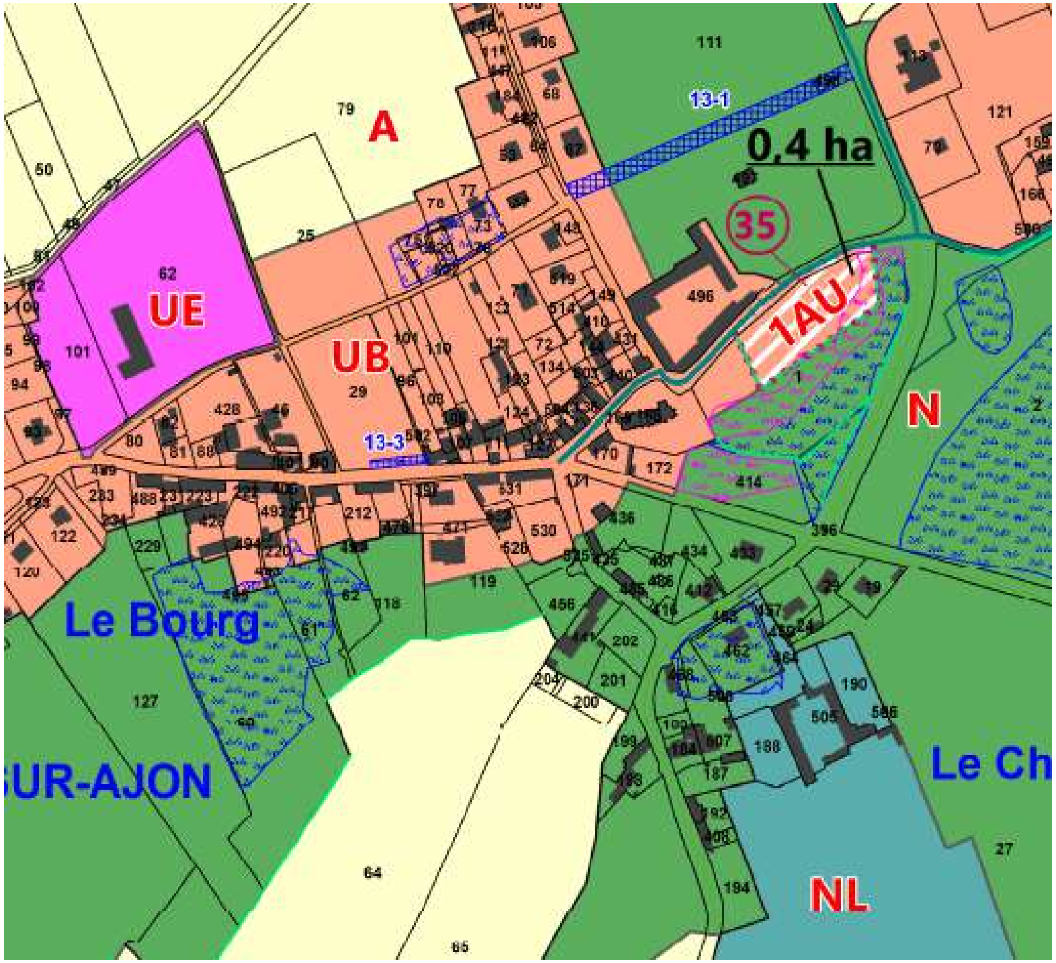
Emplacement réservé

Zone humide

Zone humide Non avérée

Haie à protéger

Haie à créer




<u>Mesures d'évitement / de réduction / de compensation</u>

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.

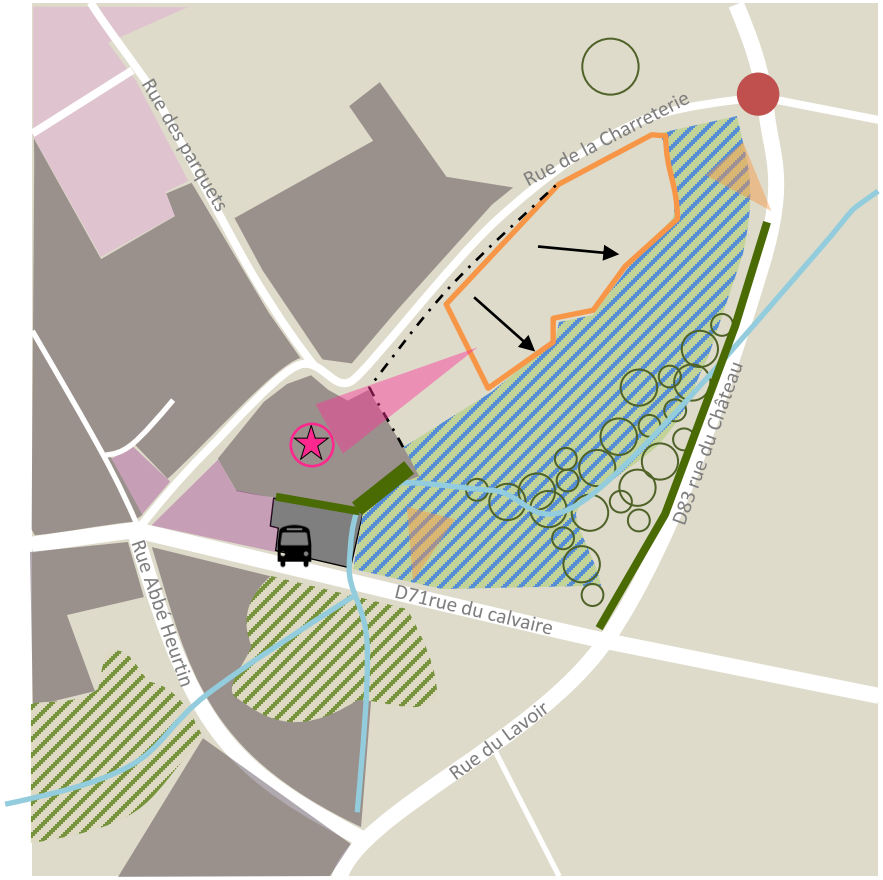
L'étude de délimitation de zones humides (Cf. Annexe n°3 du rapport de présentation) a identifié 0,35 ha de zones humides qui ont été exclues de la zone 1AU. La délimitation de la zone 1AU a été redessinée pour en tenir compte.

**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




Périmètre 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 Charrèterie
- Arrêt de bus

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023



# 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.

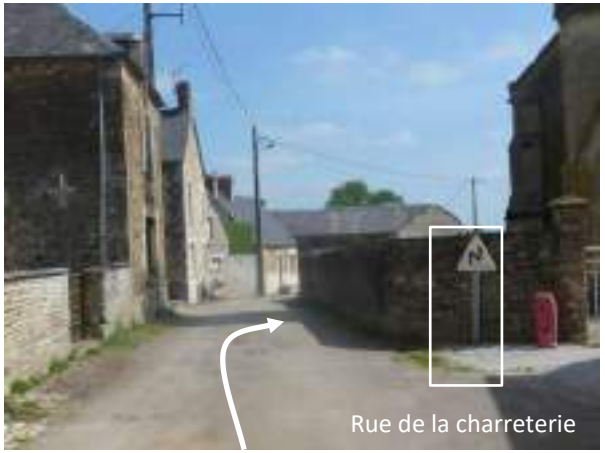
Un bâti ancien remarquable borde la voie d'accès à la parcelle.

Accusé de réception - [illegible]
014-2[illegible]
Date de télétransmission : 05/10/2022
Date de réception préfecture : 05/10/2022

# Diagnostic des usages et du paysage

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.

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.

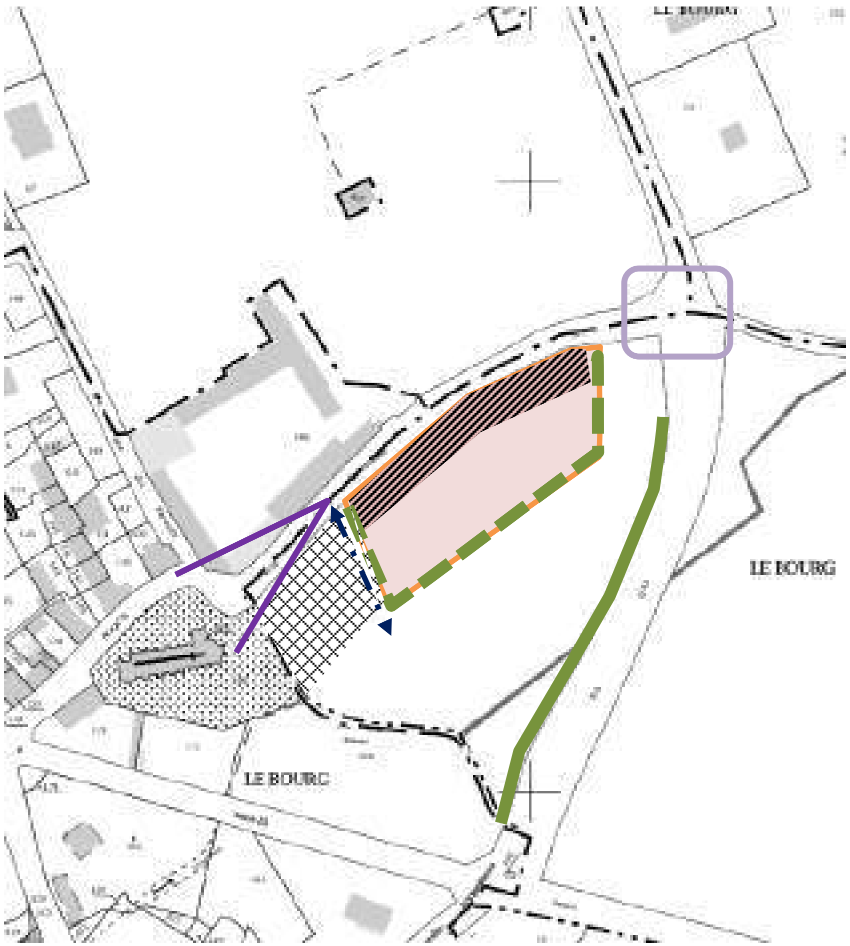



La voie d'accès principale à la parcelle est une rue étroite, sinueuse, longeant le cimetière et bordée d'un bâti ancien.

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.

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 4 : Maisoncelles-sur-Ajon

**2 sites d'étude**

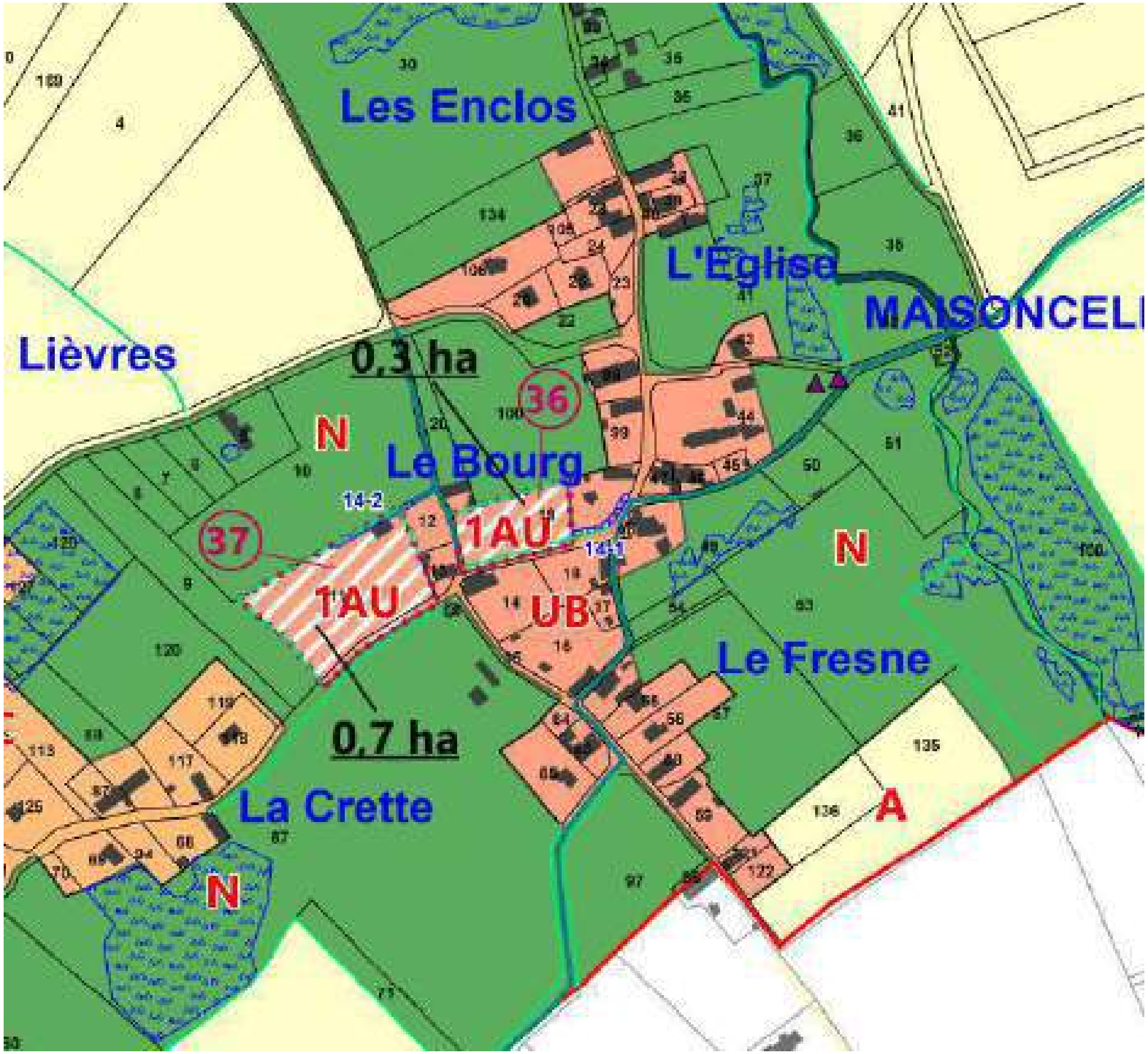
Site «Bourg» - OAP n°36

Site « Ancien stade » - OAP n°37

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Extrait du plan de zonage

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




<u>Mesures d'évitement / de réduction / de compensation</u>

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**

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

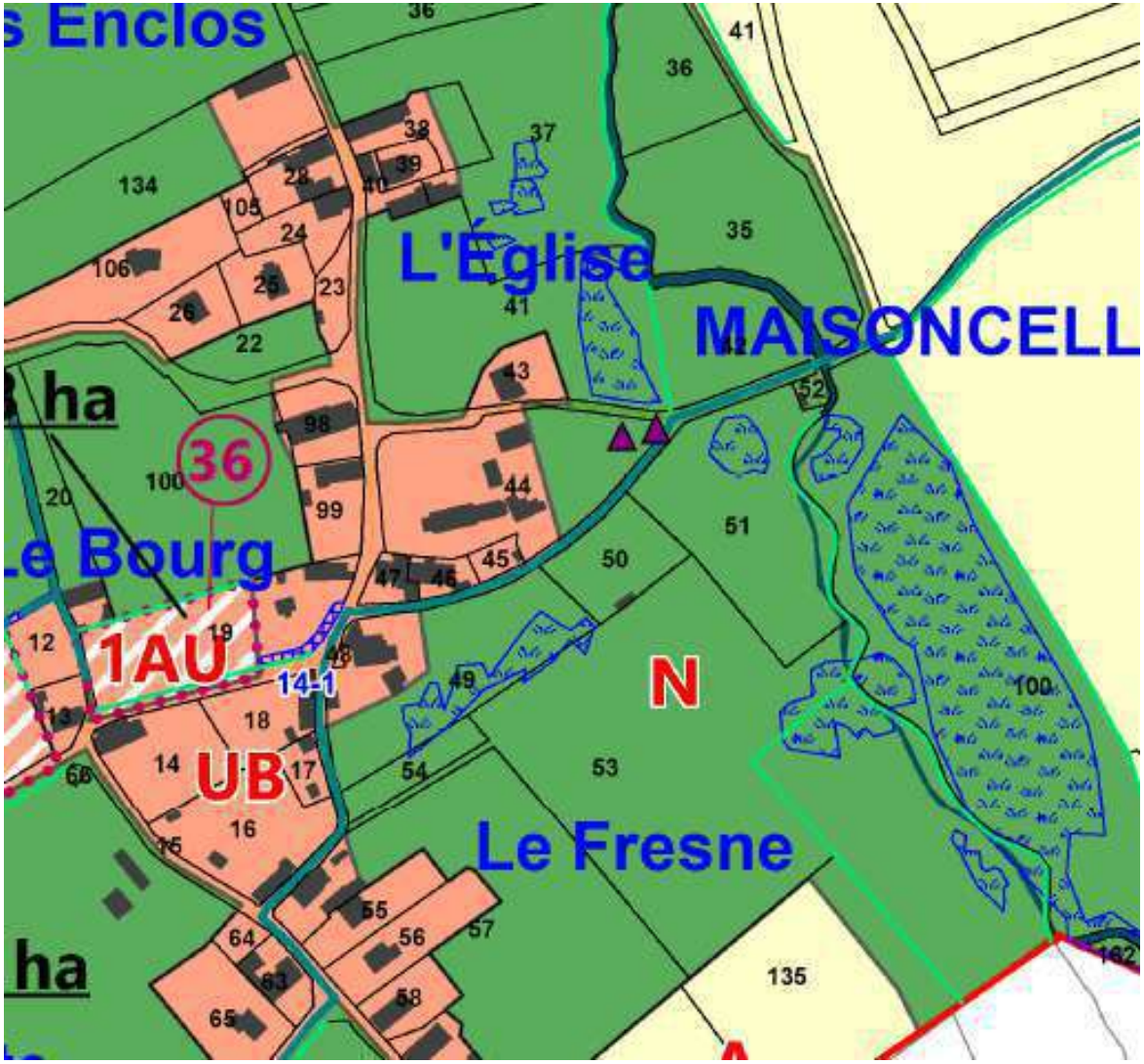
# SECTEUR 4 : Maisoncelles-sur-Ajon

## Site «Bourg» - OAP n°36

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## Extrait du plan de zonage

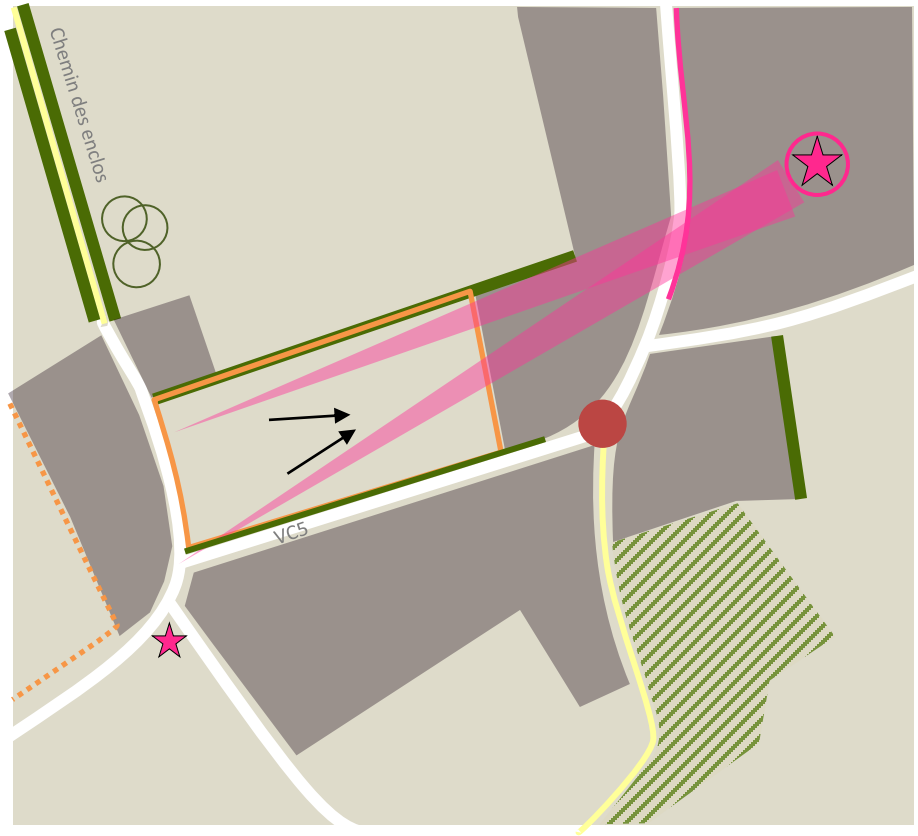
- Secteur UB
- Zone 1AU
- Zone N
- Zone A
- Changement de destination
- Haie à protéger
- Haie à créer
- Bâti à protéger
- Emplacement réservé
- Zone humide



Date de télétransmission : 05/10/2022
Date de réception préfecture : 05/10/2022

# 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)

Date de télétransmission : 05/10/2022
Date de réception préfecture : 05/10/2022

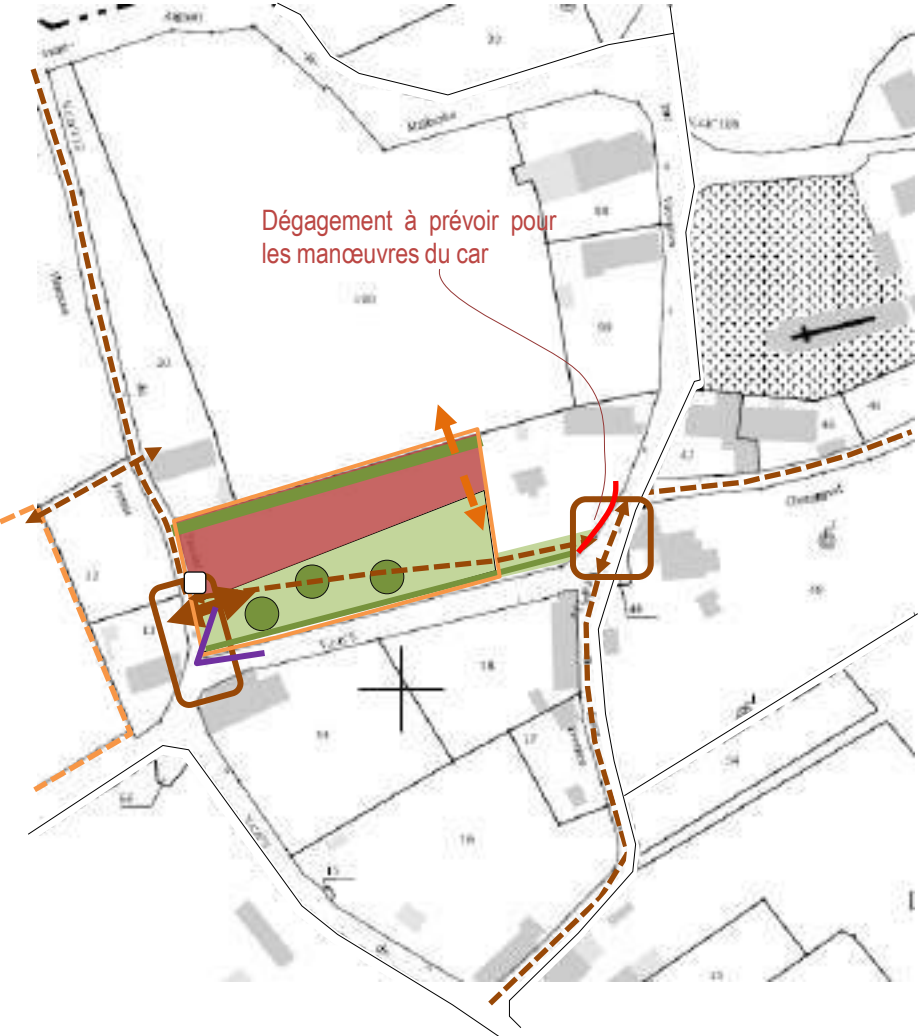
# Diagnostic des usages et du paysage

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.

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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

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

**Echéancier :** Le secteur pourra être aménagé immédiatement

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

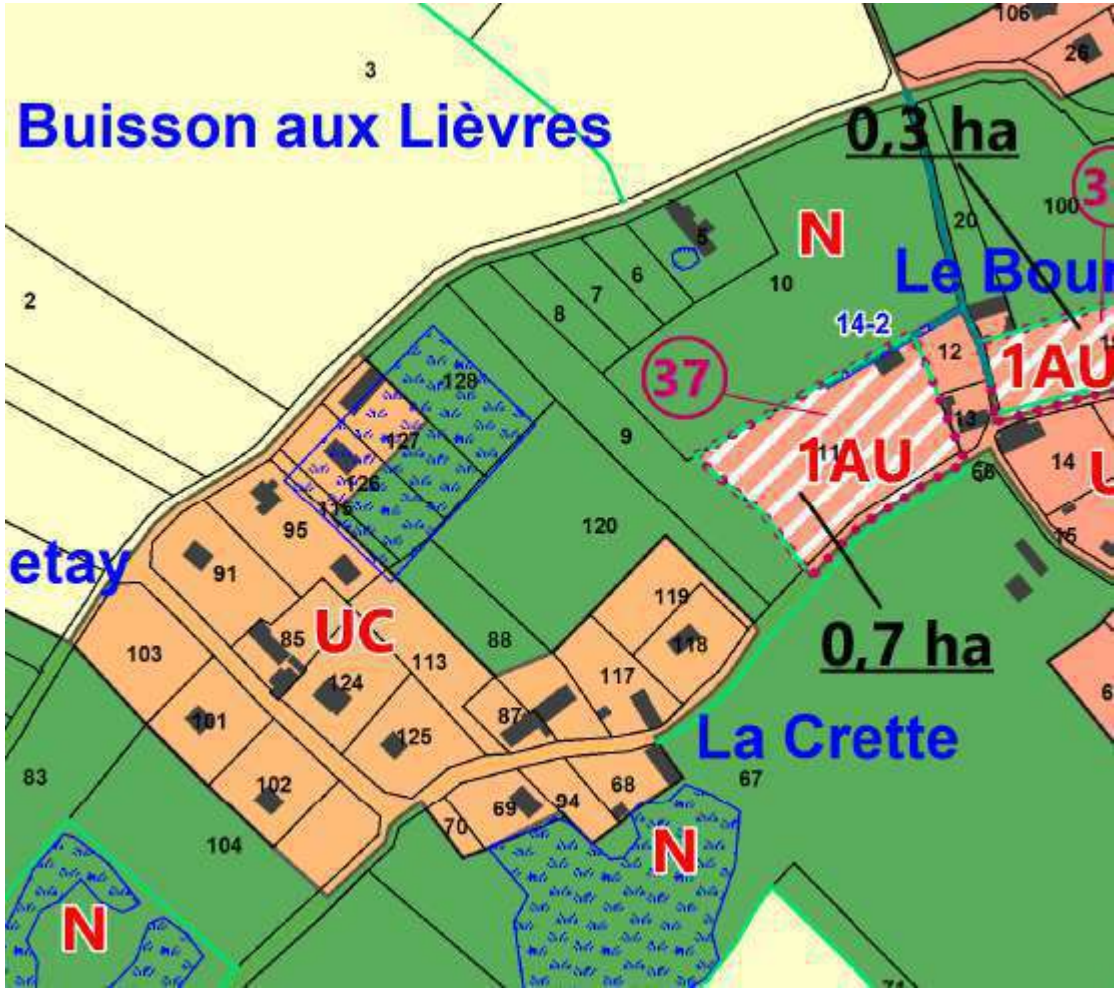
# SECTEUR 4 : Maisoncelles-sur-Ajon

## Site «Ancien stade» - OAP n°37

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

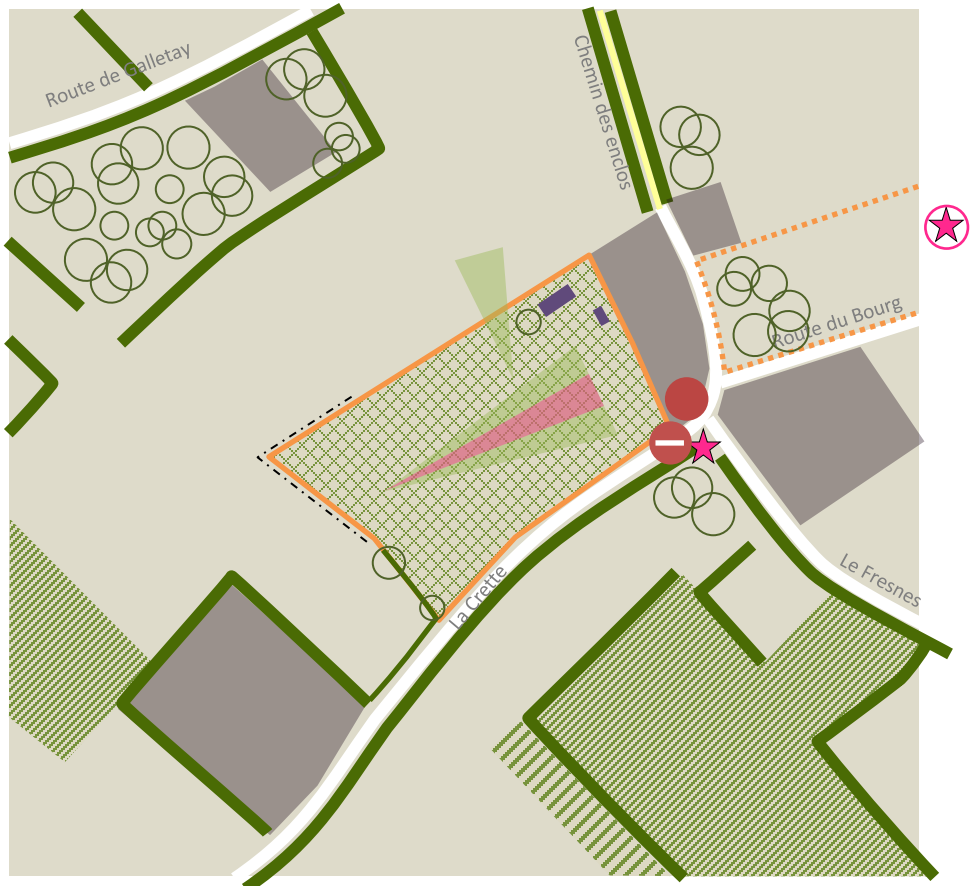
## Extrait du plan de zonage

- 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
- Terrain agricole
- Tissu urbain/ bâti ancien
- Parc ou verger
- Bois, bosquet

## PAYSAGE :

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

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Diagnostic des usages et du paysage

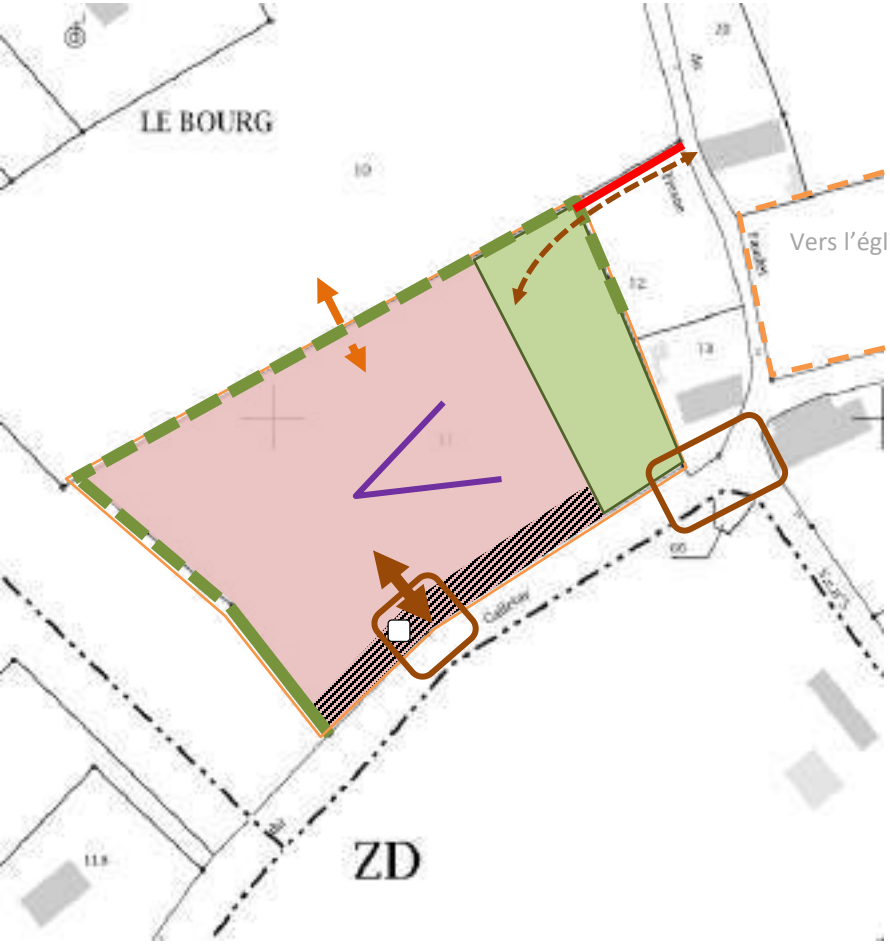
La parcelle d'étude est un terrain de foot aujourd'hui en friche. Les barres de but ainsi que des vestiaires occupent encore le site. La parcelle voisine et les haies donnent un cadre verdoyant.

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.

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927_9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 4: Banneville-sur-Ajon

## 2 sites

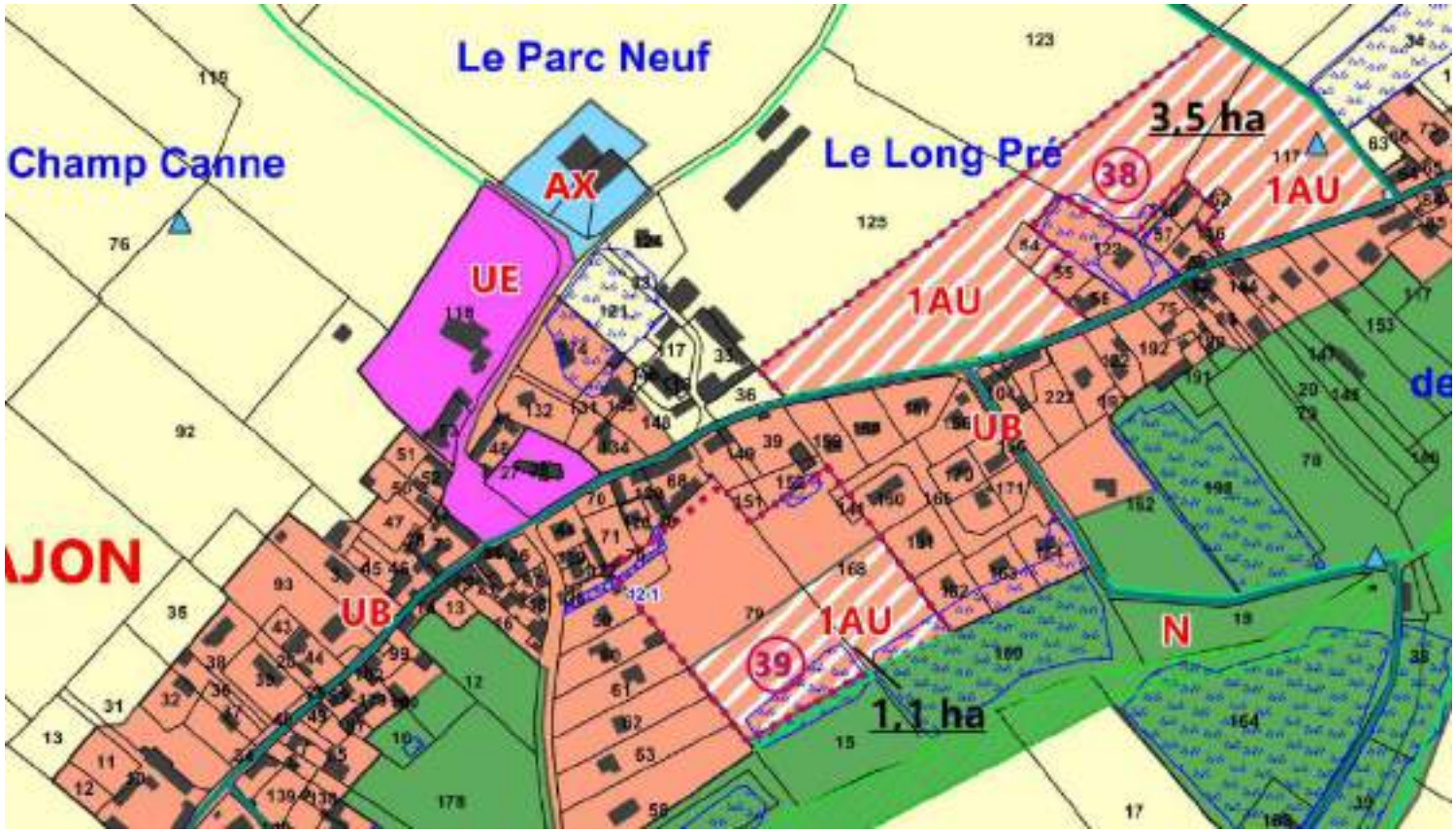
Site Nord - OAP n°38

Site Sud - OAP n°39

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20231005-BANNEVILLE...
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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



Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20231005-...
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 4: Banneville-sur-Ajon

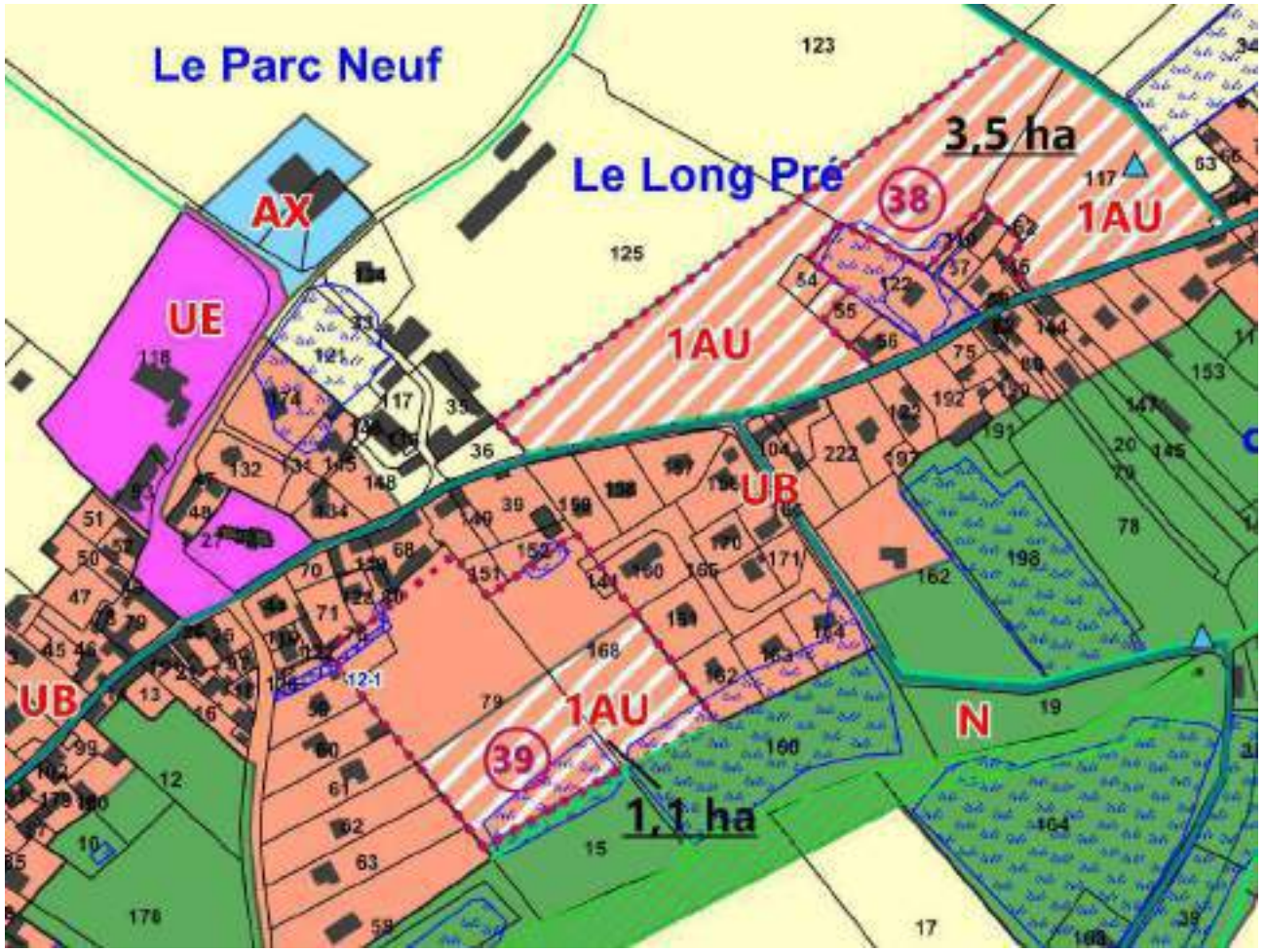
## Site Nord

## OAP n°38

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## Extrait du plan de zonage

- 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




<u>Mesures d'évitement / de réduction / de compensation</u>

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.

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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
Desservie 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

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# Orientation d'aménagement: Schéma opposable

## 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.

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

**Echéancier :** Le secteur devra être aménagé par tranches successives

## 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)*

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20231005-...
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# SECTEUR 4: Banneville-sur-Ajon

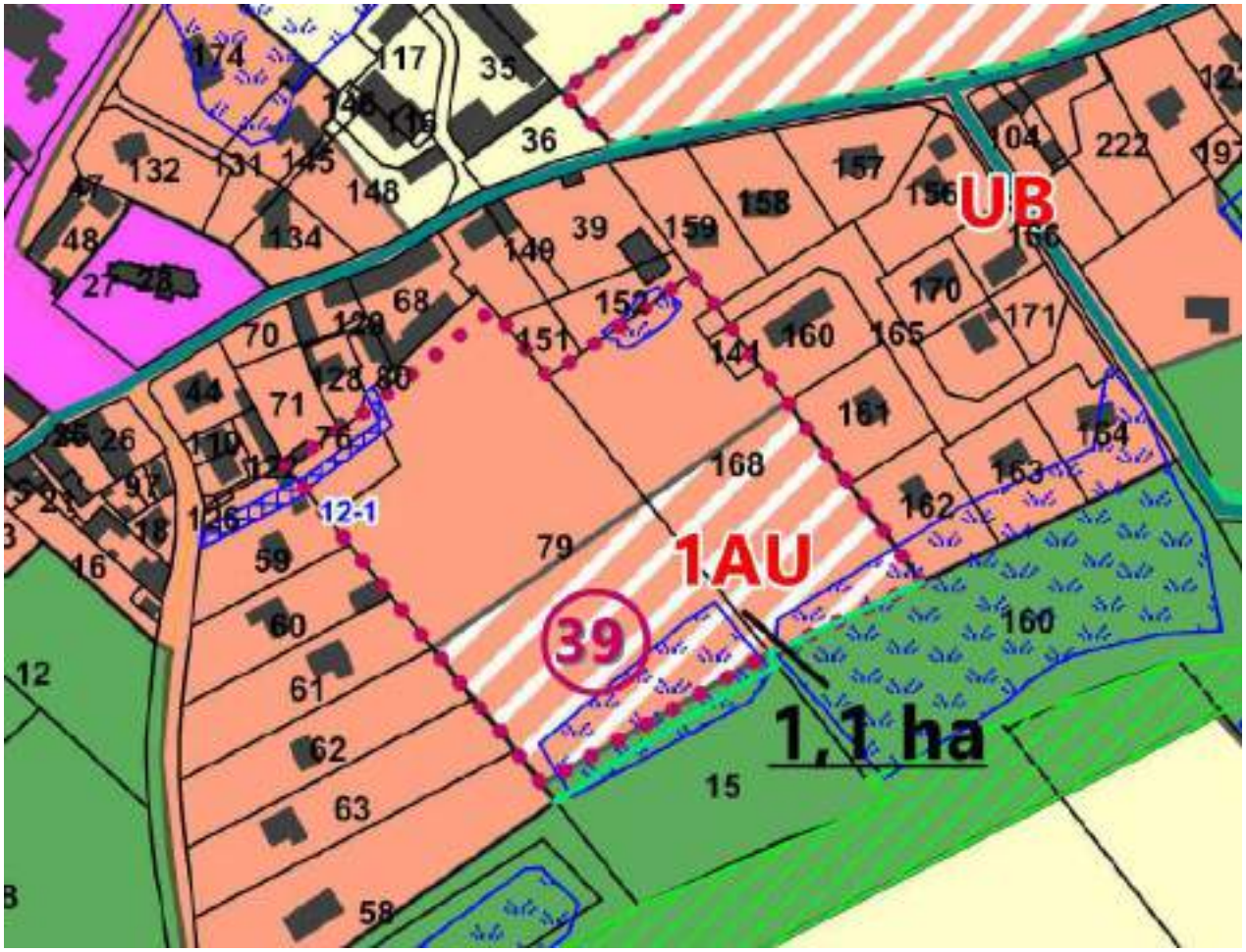
## Site Sud

## OAP n°39

Date de transmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

## Extrait du plan de zonage

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



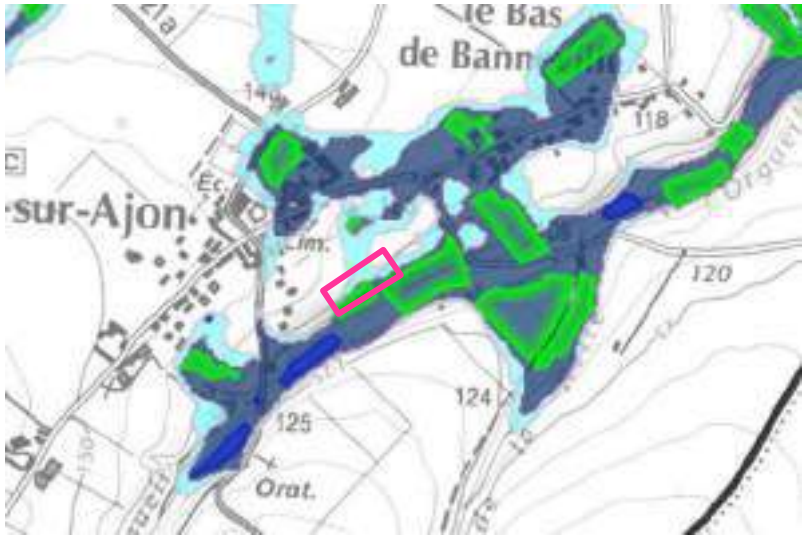
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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

Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

# 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

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927-9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

PRÉ-BOCAGE
INTERCOM-NORMANDIE

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal Est

# Modification n°1

PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 18 décembre 2019, et réapprouvé le 22 septembre 2021

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 20 décembre 2022,

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 27 septembre 2023,
Le Président,

NEAPOLIS
3 Allée du Green - 14 520 PORT EN BESSIN-HUPPAIN
Tel : 02. 31. 21. 78. 77. - Port : 06. 87. 30. 30. 31. - Courriel : neapolis@orange.fr
SARL au capital de 5 000€ - SIRET 497 657 916 00027 - APE 742C

neapolis

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20230927-20230927-9_DE-AR
Date de télétransmission : 05/10/2023
Date de réception préfecture : 05/10/2023

PRÉ-BOCAGE
INTERCOM-NORMANDIE

# LISTE DES PIECES

**1 - NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUi – additif au rapport de présentation du PLUi**

**1 – RAPPORT DE PRESENTATION – NEANT NON MODIFIE**

**2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE – NEANT NON MODIFIE**

**3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

**4.1 – REGLEMENT ECRIT– NEANT NON MODIFIE**

**4.2 – REGLEMENT GRAPHIQUE : RG0 – RG12 – RG13 - RG33 – RG34 – RG35**

**5.1 – ANNEXES ECRITES - NEANT NON MODIFIE**

**5.2 – ANNEXES GRAPHIQUES : – NEANT NON MODIFIE**