

PLU DE LA COMMUNE DÉLÉGUÉE DE BRETTEVILLE-L'ORGUEILLEUSE *COMMUNE NOUVELLE DE THUE ET MUE*



Plan Local d'Urbanisme

③ Orientations d'Aménagement et de Programmation

AGENCE
HÉROUVILLE-SAINT-CLAIR
4 avenue de Tsukuba
Parc d'Activités Citis
14 200 HÉROUVILLE-SAINT-
CLAIR
Tél 02 31 53 74 54
Fax 02 3153 77 59
contact@planis.fr

www.planis.fr

ARRET DE PROJET DE PLU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du 27 juin 2019

Le Président

QUATRE SECTEURS D'ÉTUDE



Secteur Ouest

Secteur Est

Secteur du bourg

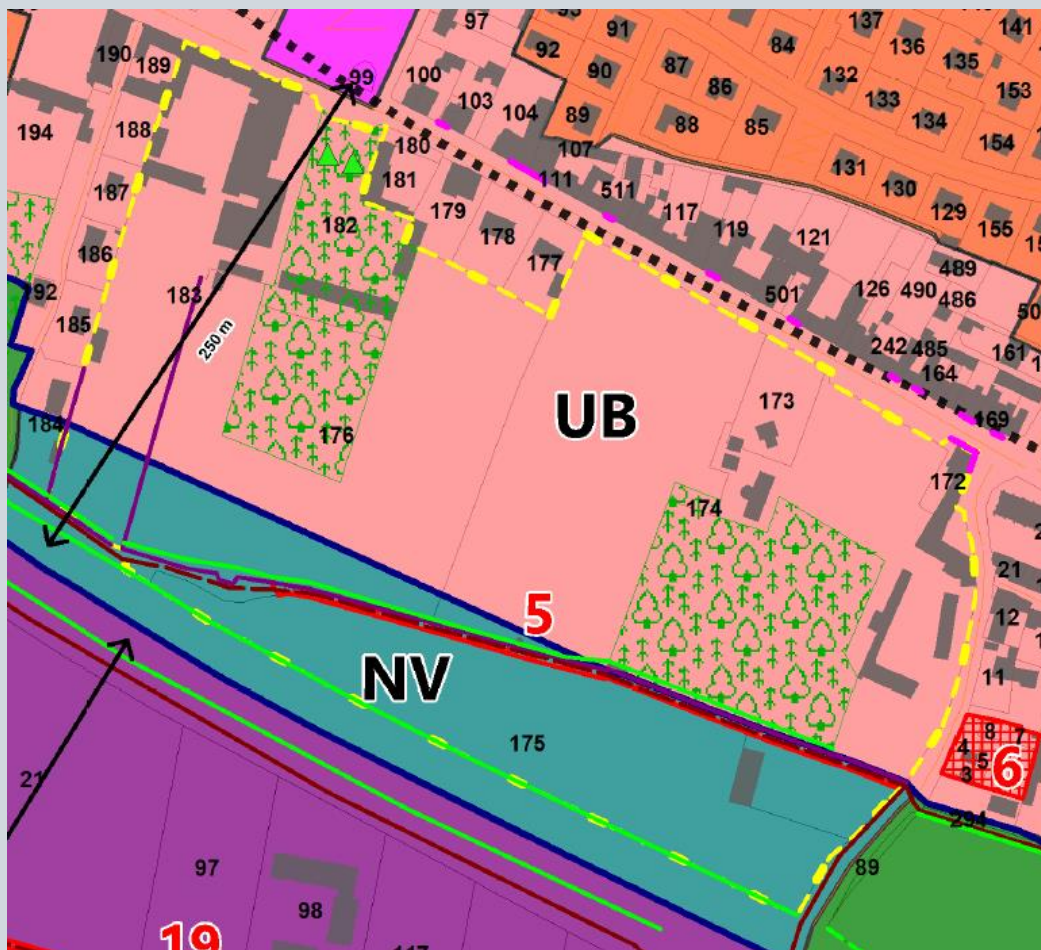
Zone d'activités



1- Secteur du bourg

Zone mixte à vocation Habitat, Equipement,
Service et Commerces

SECTEUR DU BOURG : EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE



-  Secteur d'étude.
Zone UB : Renouvellement urbain
Superficie 9,1 ha
-  Emplacement réservé
-  Zone U
-  Secteur UB
-  Secteur UC
-  Secteur UE
-  Zone N
-  Secteur NV
-  Eléments protégés (loi Paysage)
-  Elément naturel existant protégé ou à créer
-  à créer

SECTEUR DU BOURG : DIAGNOSTIC, LES USAGES



SUPERFICIE : 9,1 ha

ZONAGE : Secteurs UB, NV

OCCUPATION DU SITE : Bâtiments artisanaux (Entreprise ZODIAC) en déprise, Château de la Motte et son parc, Parcs boisés, siège agricole (dont la démolition est envisagée), prairie ouverte, Manoir et son parc, mur en pierre

CONSTATS : Vaste espace en cœur de bourg composé d'une diversité des usages et modes d'occupation, mauvaise accessibilité agricole, co-visibilité avec l'église classé MH, proximité des commerces et services, forte prédisposition de zones humides



Périmètre d'étude



OBJECTIFS : Réaliser une opération qualitative de renouvellement urbain

- Accueillir de nouveaux de logements au centre du bourg à proximité des équipements et services collectifs,
- Restructurer les espaces publics autour du carrefour de l'église pour améliorer la sécurité et la visibilité, redéfinir les espaces pour les piétons et les cyclistes et rénover leurs aménagements,
- Dynamiser la structure commerciale du centre-ville en créant de nouveaux pas-de-porte en bordure de la riote de Caen,
- Préserver le patrimoine,
- Intégrer les objectifs de développement durable dans un projet urbain à 6 – 12 ans en cohérence avec le PLH de Caen la Mer,
- Intégrer la proximité de la RN 13 et ses nuisances sonores, Aménagement du carrefour de l'église

DENSITE : Minimum 30 log / ha (selon la création de voirie et d'espaces verts qui à l'échelle de cette opération est un élément structurant) en cohérence avec le PLH de Caen la Mer










SECTEUR DU BOURG : DIAGNOSTIC, LES USAGES



 Périmètre d'étude







OCCUPATION DU SOL:

 Tissu urbain/ bâti récent	 Tissu urbain/ bâti ancien	 Stationnement
 Terrain agricole	 Siège agricole	 Place
 Entreprise ZODIAC	 Linéaire commercial	 Activités économiques
		 Mairie

PAYSAGE :

 Boisements	 Haie bocagère arborée
 Prairie, belles propriétés arborées	 Haie : Aménagement paysager
 Bruit (RN13)	 Arbre d'intérêt / petit boisement
 Patrimoine bâti d'intérêt	 Alignement d'arbre
	 Mur d'intérêt
	 Périmètre MH

DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

 Routes et chemins enrobés	 Desserte résidentielle
 Conflit d'usage 1. Accessibilité au siège agricole 2. Visibilité, trafic et vitesse	 Arrêt de bus

Ambiance bâtie et naturelle sur le site d'étude
Prise de vue depuis la route de Caen



▲ Bâti de qualité



- ▲ Environnement naturel, propriété autour du manoir
- ▼ Grande prairie enherbée avec d'imposants sujets arborés



Emprise agricole sur le site d'étude Prise de vue depuis rue de la gare



▲ Accessibilité au site agricole avec conflits d'usage



- ▲ De manière générale, il s'agit d'un bâti agricole ancien de qualité, fermé et très peu visible de l'extérieur
Surface bâtie : 1 270 m² environ
Sont encore visibles des éléments bâtis intéressants : Porche, Mur d'enceinte, grange

- ▼ En revanche les aménagements récents sont moins bien intégrés : Matériaux laissés apparents, couleur des matériaux



Ambiance urbaine de la route de Caen



▲ Caractère très routier de la route de Caen : Emprise, aménagements, stationnement, réglementation cohérente à la traversée de ville

▲ Vues lointaines sur l'église



▲ Caractère Ambiance bâtie imposante qui ferme les vues sur l'espace privé depuis l'espace public : haut mur de clôture, haut pignon, hauts bâtiments (riche ZODIAC)

Ambiance urbaine de la pace Marin



- ▲ Profil du carrefour depuis le bar tabac :
 - Large emprise routière
 - Eglise proche de la voirie avec aménagement sécurisé pour piéton
 - Directions peu visibles
 - Aucun marquage au sol



- ▲ Profil du carrefour depuis la pharmacie:
 - Voirie avec virage
 - Eglise proche de la voirie avec aménagement interrompu pour piéton (en lien avec l'entrée de l'église)
 - Aménagement pour vélo et fleurissement
 - Aucun marquage au sol



- ▲ Profil du carrefour depuis la pharmacie:
 - Large emprise routière
 - Large trottoir avec stationnement anarchique
 - Aucun marquage au sol : Passage piéton effacé



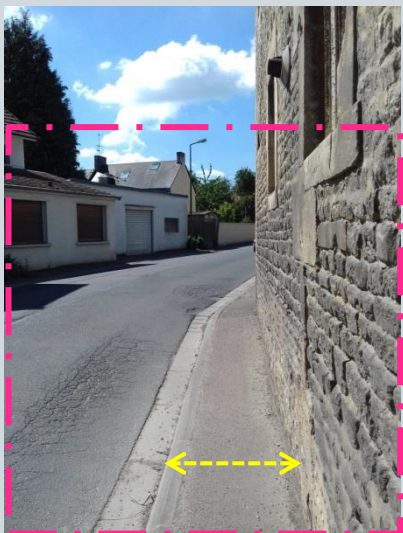
- ◀ Profil du carrefour
 - Aucun marquage au sol
 - Large emprise
 - Feu tricolore non visible

- ▶ Aménagement piéton sécurisé
- Front bâti imposant à l'alignement



SECTEUR DU BOURG : EN IMAGES

Ambiance urbaine rue de la gare : Ambiances contrastées



▲ Profil de voirie rue de la gare :
Trottoir insuffisant, 1 mètre
Haut mur d'enceinte gênant la
visibilité



▲ Profil de voirie rue de la gare :
Trottoir généreux, presque 4 m
Mur d'enceinte à 2 mètres



▲ Profil de voirie rue de la gare :
Vue vers l'église
Emprise généreuse
Carrefour de l'église non visible



▼ Profil de voirie rue de la gare :
Pas de vue sur l'église
Stationnement sur la voirie
Trottoir, 3,5 mètre
▲ Carrefour de l'église non
visible



◀ Profil de voirie rue de la gare :
Dégagement piéton non aménagé, 3 mètres
+ talus en herbe
Haute haie bocagère



Ambiance naturelle en arrière du site



- ▲ Masse boisée sous forme de deux rideaux bocagers en arrière du site se distinguant dans le paysage et isolant partiellement du bruit





- ▲ Large bande enherbée qui se prolonge à l'extrémité Est du site
Largeur variant de 12 m à 84 m sur 490 mètres environ de long










- ▶ Mur en pierre avec haute bocagère adossée
Parcelle d'étude non visible

ORIENTATION D'AMENAGEMENT: SCHÉMA OPPOSABLE









MIXITÉ DES FONCTIONS

-  Zone mixte visant la diversité des fonctions urbaines
-  Ilot d'habitat dense, surfaces commerciales, services (*emprise, dessin et surface à titre indicatif*)
-  Requalification de la friche ZODIAC

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

-  Liaison routière structurante du site à aménager, à double sens et ponctuée de placette (emplacement et tracé à titre indicatif)
-  Liaison routière secondaire du site à aménager (emplacement et tracé à titre indicatif)
-  Principe d'accroche pour une desserte interne aux quartiers résidentiels (emplacement et tracé à titre indicatif)
-  Principe de liaison douce à créer de type multifonctionnelle et dévolue aux usages mixtes récréatifs et techniques, irriguant l'ensemble du quartier (emplacement et tracé à titre indicatif)
-  Carrefour routier sécurisé à aménager (*emplacement et emprise à titre indicatif*)
-  Réaménagement qualitatif du carrefour de l'église et de son accessibilité afin de mettre en scène l'entrée du site, participer au décorum depuis et vers l'église et améliorer les conditions de circulation automobile, piétonne, Transport en Commun (*emplacement et emprise à titre indicatif*)
-  Traitement urbain (stationnement, liaison douce, espaces publics) des RD

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Frange paysagère plantée et aménagée de manière pérenne visant à traiter les nuisances sonores et visuelles générales par la RN 13 et permettre son ouverture à des usages récréatifs / jardin. (*dessin à titre indicatif*)
-  Secteur du château de la Motte à protéger (inconstructible) + ouverture du parc à l'arrière pour organiser les flux automobiles et piétons
-  Espace central boisé ouvert aux circulations douces (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Ouverture sur une armature bâtie structurée (*emplacement et tracé à titre indicatif*)
-  Haie à créer (*emplacement et tracé à titre indicatif*)
-  Haie à protéger voire à renforcer au titre de la loi Paysage (*emplacement et tracé à titre indicatif*)
-  Cône de vue permettant la préservation du tableau sur l'église et un traitement qualitatif des limites de cet espace. (*emprise à titre indicatif*)
-  Patrimoine (mur, manoir, château de la Motte) à protéger avec la possibilité de créer des ouvertures pour les besoins de fonctionnement de l'opération



ORIENTATION D'AMENAGEMENT: IMAGES DE RÉFÉRENCE (NON OPPOSABLES)

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE EN LIMITE DES VOIES EXISTANTES

Coupe de principe Nord - Sud



Images référence



PARKINGS VÉGÉTALISÉS AU CŒUR DU QUARTIER



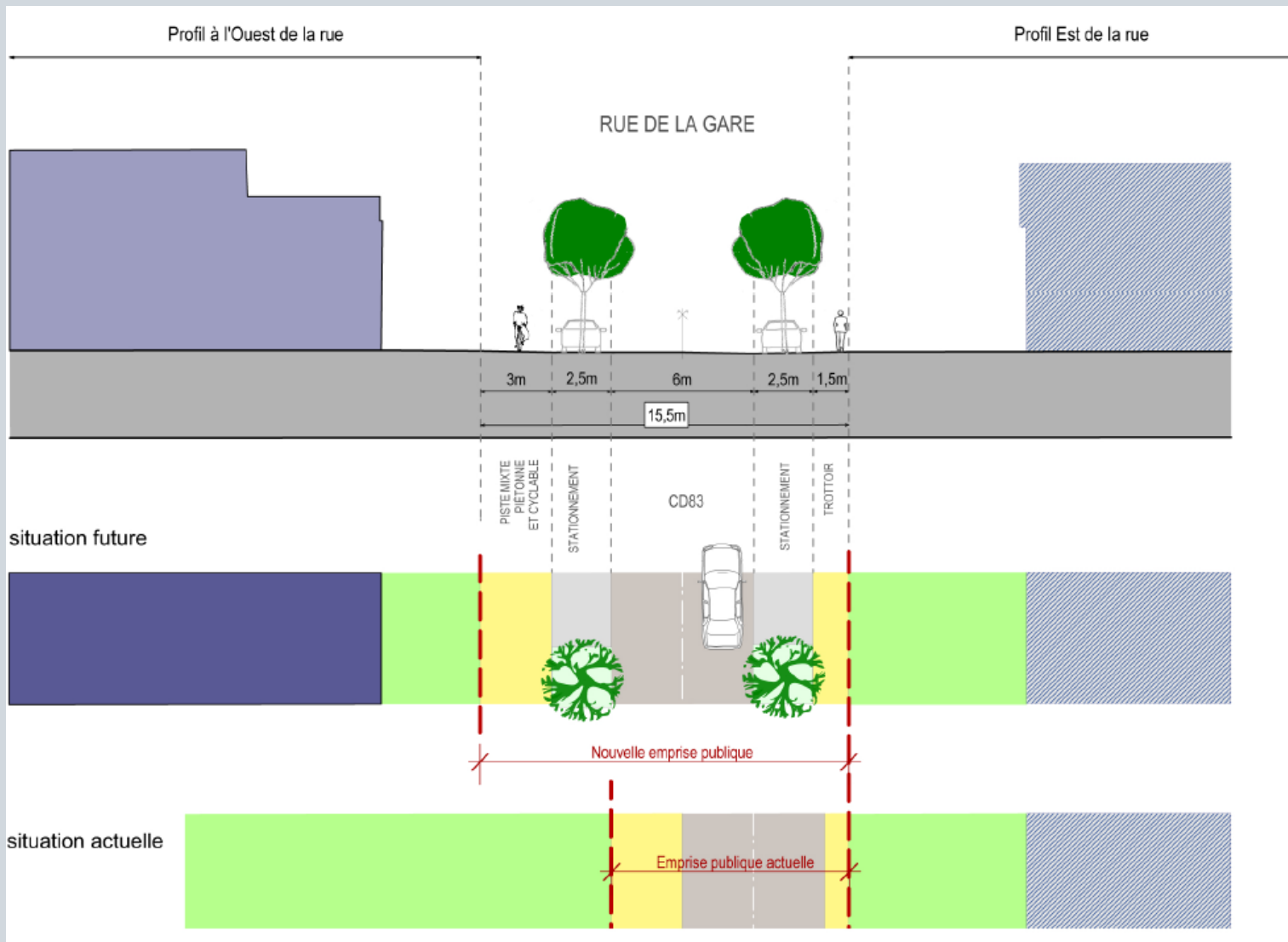
PETIT PARKING D'APPOINT LE LONG DU MUR DU CIMETIERE

Les interstices séparant les platanes pourraient être aménagés avec des dalles enherbées ou des pavés jointés herbe permettant le stationnement d'une dizaine de véhicules et conservant la qualité paysagère des lieux.



QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE des espaces publics

Coupe de principe Réaménagement de la rue de la gare



PRESCRIPTIONS ECRITES : *L'ensemble des orientations énoncées pour ces éléments est bien à prendre comme des principes, avec lesquels les projets devront être compatibles, et non comme des règles indiquant une conformité obligatoire.*

Programmation et mixité des fonctions

- La superficie totale de la zone est de 9,1 ha. **La surface réelle constructible est de 4,93 ha**, excluant les espaces naturels et boisés non constructibles (1,8 ha) et le secteur NV (2,37 ha) destinés à recevoir d'autre aménagement.
- Le secteur de projet est destiné à l'aménagement d'une nouvelle zone mixte permettant la diversité des fonctions urbaines et la multiplicité des usages. Il fera l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble. Son plan guide intégrera plusieurs sous-secteurs en fonction de leur vocation (habitat, équipement public, service et commerces) et de la période prévisionnelle de leur réalisation.
- Son urbanisation se déroulera en deux phases :
 - Phase 1 (PLH 2019-2024): Le long de la route de Caen et la rue de la gare → 100 logements
 - Phase 2 (PLH 2025-2030) : L'intérieur de la zone : 50 logements

En matière d'habitat :

- Le quartier du bourg est destiné à recevoir immédiatement des constructions. D'une capacité d'environ 150 logements, il offre un large choix de typologies et de manières d'habiter, tout en respectant des objectifs de mixité sociale, urbaine et générationnelle.
- Une densité moyenne nette (hors voirie, espaces publics) de logements de 30 logements à l'hectare minimum devra être respectée, inscrite au PLH de Caen la Mer.
- Les îlots d'habitat plus dense seront réalisés le long de la route de Caen.
- L'habitat de type pavillonnaire sera réalisé en partie sud.

En matière d'équipements communaux, services et activités:

En complément des projets d'habitat, l'implantation d'équipements publics, surfaces commerciales et services est possible en lien avec les besoins de la zone est autorisée. Il devra être prévu la réalisation de plusieurs composantes :

- Accueil petite enfance (- 3 ans)
- Extension et réimplantation de la pharmacie
- Implantation de cellules commerciales
- Réalisation d'une offre de logements seniors

Déplacements / accessibilité / stationnement

- Des accès devront être aménagés pour les véhicules motorisés :
 - Des accès principaux à double sens en accroche sur la route de Caen et la rue de la gare permettant la desserte du quartier par une voie de desserte structurante. Ces accès devront être sécurisés et adaptés aux règles de sécurité routière et de limite de vitesse en lien avec la traversée de bourg.Ils devront prendre la forme d'un aménagement qualitatif permettant à minima la sécurisation de l'entrée du quartier par le sud, la gestion des circulations piétonnes et automobiles, les vues sur l'église.
 - Des accroches routières seront prévues sur la route de Caen pour la desserte des îlots résidentiels plus denses intégrant commerces et services.
- **Certains éléments techniques pourront 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.**
- Une hiérarchie de la voirie de desserte du quartier devra être mise en place:
 - Une voirie primaire dite structurante (de type boulevard urbain) sera créée permettant de relier les accès principaux aménagés le long de la route de Caen et la rue de la gare.
 - Un réseau de voirie secondaire sera créée en accroche sur la voirie structurante traversante. La voie (ou les voies) de desserte interne au quartier aura(ont) une emprise « mesurée »
 - La traversée du site par les modes doux devra être assurée, notamment par la création d'un réseau de circulations relié ou en marge au réseau viaire existant.
 - Le stationnement des résidents devra être assuré au sein du site. Des espaces de **stationnements mutualisés devront être prévus notamment** à proximité des équipements. Ils comprendront 0,5 place / logement créé.
 - Le site est concerné par la loi Bruit à ce jour (source DDTM). Le bruit des véhicules empruntant la RN 13 perceptible depuis le secteur d'étude. Les futures constructions devront tenir compte des nécessités d'isolation acoustique liées aux nuisances sonores engendrées par les infrastructures existantes.

Aménagements urbains

- La route de Caen sera aménagée en bordure des commerces, pour recevoir du stationnement dans un cadre paysager valorisant.
- La RD 83 sera élargie vers l'Ouest et le carrefour de l'église réaménagé. Une voie mixte (pédestre et cyclable) sera aménagée en bordure de la RD 83, dans la traversée de la ville, dans la continuité de la piste cyclable qui provient de la gare.

Paysage et biodiversité

- Afin de poursuivre la végétalisation des espaces bâtis à l'échelle de la ville, un large couloir végétal au sud du site devra être aménagé. La présence physique de cet élément est indispensable à l'échelle du quartier.
De type parc urbain, sa configuration devra répondre aux principes suivants :
 - Il sera composé d'une colonne verte en faveur d'une liaison piétonne
 - Il accueillera des plantations des haut jet et arbustives afin d'assurer au mieux son rôle d'écran acoustique et visuelle vis-à-vis de la RN 13
 - Il assurera une fonction récréative (espaces publics, jardins familiaux)
 - Il accueillera des ouvrages paysagers (noues, bassins) en vue d'assurer l'infiltration et une gestion hydraulique douce des eaux pluviales
- Une partie des parcs du manoir et château de la Motte seront pénétrés et ouverts au public pour assurer des liaisons doux à l'échelle du nouveau quartier. Des relations visuelles avec ces éléments de patrimoine devront être mises en scène.
- Des espaces de convivialité / rencontre de type placette « ouverte » devront être réalisés au cœur des sous-ensembles résidentiels et en lien avec les connexions des mode doux.
- Une attention particulière sera portée au traitement paysager de tous les espaces libres, de tout aménagement ou construction
- Les espaces de stationnement seront intégrés au paysage du quartier (quai urbain, parking planté...)
- Les entrées du site seront particulièrement soignées afin de valoriser le lien entre le futur quartier, le tissu urbain existant et les vues sur l'église

Réseaux – collecte des déchets

•Eau potable : L'alimentation en eau potable pourra se faire depuis les canalisations passant en bordure du secteur.

•Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales sera conçue de manière à éviter toute propagation des pollutions éventuelles vers le sous-sol afin de protéger la ressource en eau et les utilisateurs, en particulier dans le périmètre de protection éloigné du captage de Vauculey.

Si possible, des systèmes de gestion douce des eaux pluviales (noues, fossés, dépression...) seront aménagés dans la zone afin de tamponner les eaux de l'espace public du secteur.

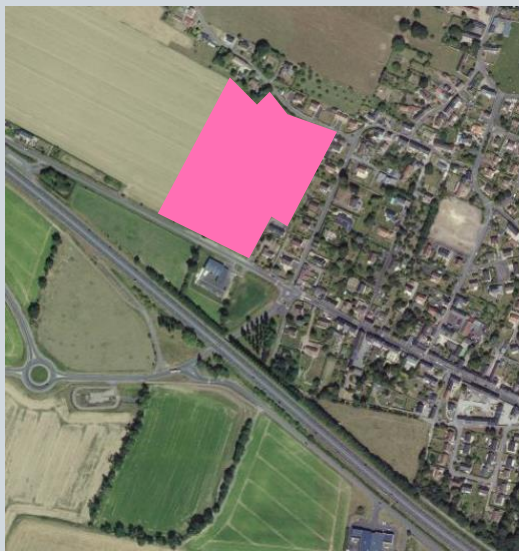
La frange paysagère plantée au sud intègre la réalisation d'ouvrages hydrauliques (noues, bassins, structures réservoirs, tranchées drainantes) possédant des capacités d'abattement des pollutions importantes.

La gestion des eaux pluviales des eaux de toiture se fera à la parcelle avec connexion du trop-plein sur le réseau collectif.

Des dispositifs réduisant l'imperméabilisation des sols devront être mis en place notamment sur les aires de stationnement mutualisées.

•Déchets : La collecte des déchets se fera à l'intérieur du site.

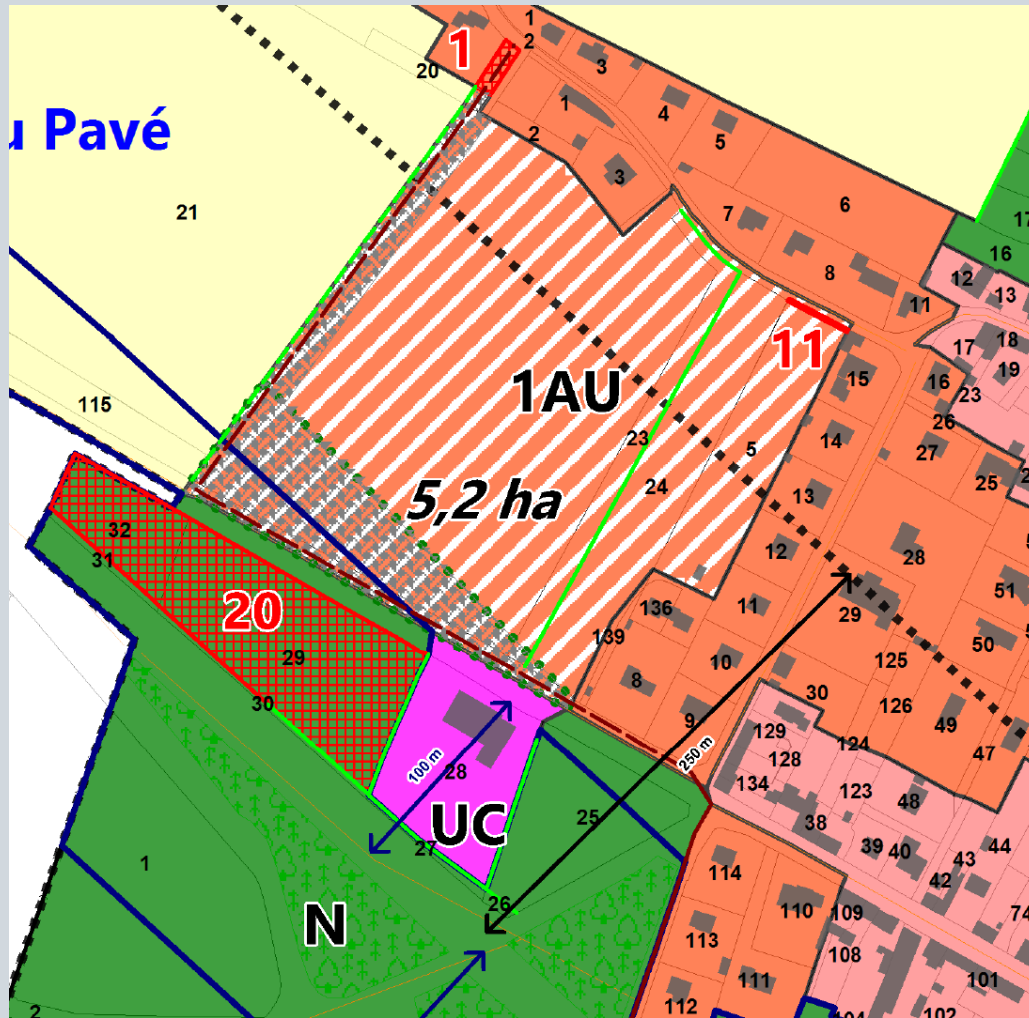
•Défense incendie : Des ouvrages de type poteaux incendie, réserves incendie (bassin) seront mis en place.





2- Secteur Ouest

Vocation Habitat

SECTEUR OUEST : EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE



-  Secteur d'étude. : Zone 1AU à urbaniser à court ou moyen terme. **Superficie 5,2 ha**
-  Emplacement réservé
-  Zone U
-  Secteur UB
-  Secteur UC
-  Zone A
-  Zone N
-  Élément naturel existant protégé ou à créer
- 

SECTEUR OUEST : DIAGNOSTIC, LES USAGES



SUPERFICIE: 5,2 ha

ZONAGE: Zone 1 AU


OCCUPATION DU SITE: Cultures

CONSTATS : Site en extension le long de la RD 613, zone d'urbanisation inscrite au PLU, proximité des axes routiers RD 613 et RN 13, secteur drainé à des fins de lutte contre les eaux de ruissellement, nuisances sonores constatées

OBJECTIFS: Réaliser une opération qualitative en extension

- Construire de nouveaux logements,
- Structurer et prioriser les dessertes du site,
- Intégrer les objectifs de développement durable dans un projet urbain,
- Intégrer la proximité de la RN 13 et ses nuisances sonores









DENSITE : 30 log / ha (selon la création de voirie et d'espaces verts) en cohérence avec le PLH Caen la Mer (travaux de révision en cours)

 Périmètre d'étude





OCCUPATION DU SOL:

 Tissu urbain/ bâti récent	 Discothèque et gîtes	 Hangar / petites constructions
 Terrain agricole	 Ateliers techniques	

PAYSAGE :

 Vestige d'un verger	 Haie bocagère arborée
 Espaces verts, aménagements routiers	 Aménagements paysager : Haie sur talus, haie le long de la RN 13
 Bruit (RN 13)	 Arbre d'intérêt
	 Container à verre
	 Réseau aérien

DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

 Routes et chemins enrobés	 Desserte résidentielle
 Arrêt de bus	 Entrée du champ

LA PARCELLE D'ÉTUDE

Secteur d'étude vue depuis la rue de Bayeux
Ouest de la haie



Secteur d'étude vue depuis la rue de Bayeux
Est de la haie



Secteur d'étude
Est de la haie, vue
depuis la desserte
en impasse



Pas de co-visibilité depuis la plaine agricole



L'URBANISATION ET LE BÂTI AUX ABORDS DU SITE

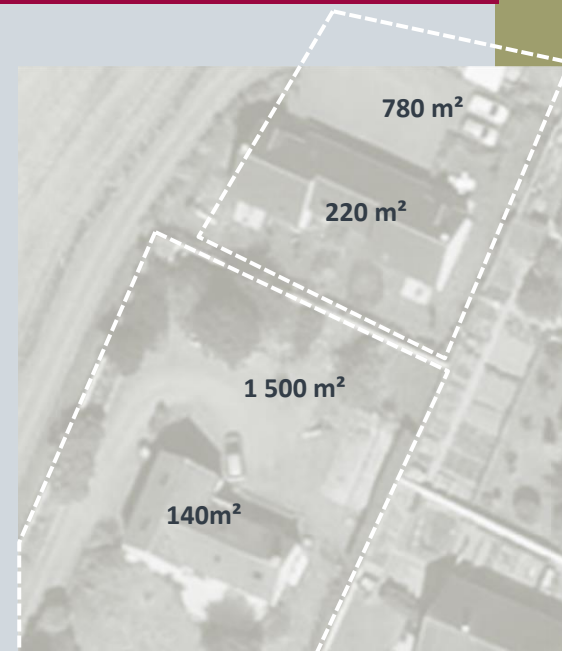


De grandes et moyennes parcelles le plus souvent arborées implantées en milieu de parcelle. Quelques annexes et extensions.

Ambiance plus végétal en arrière de la rue du Bessin
Bonne intégration du bâti



A majorité les constructions comportent une toiture double pente ou plusieurs pans.
Le stationnement est assuré sur les parcelles privées.
Les crépis écru-beige sont les plus courants.
Les volumes sont simples mais imposants R + C





Ambiance urbaine
rue du Bessin
Environnement public et limite bâti plutôt minéral



L'URBANISATION ET LE BÂTI AUX ABORDS DU SITE



-  Parcelle urbanisée
-  Végétation arborée en limite de parcelle

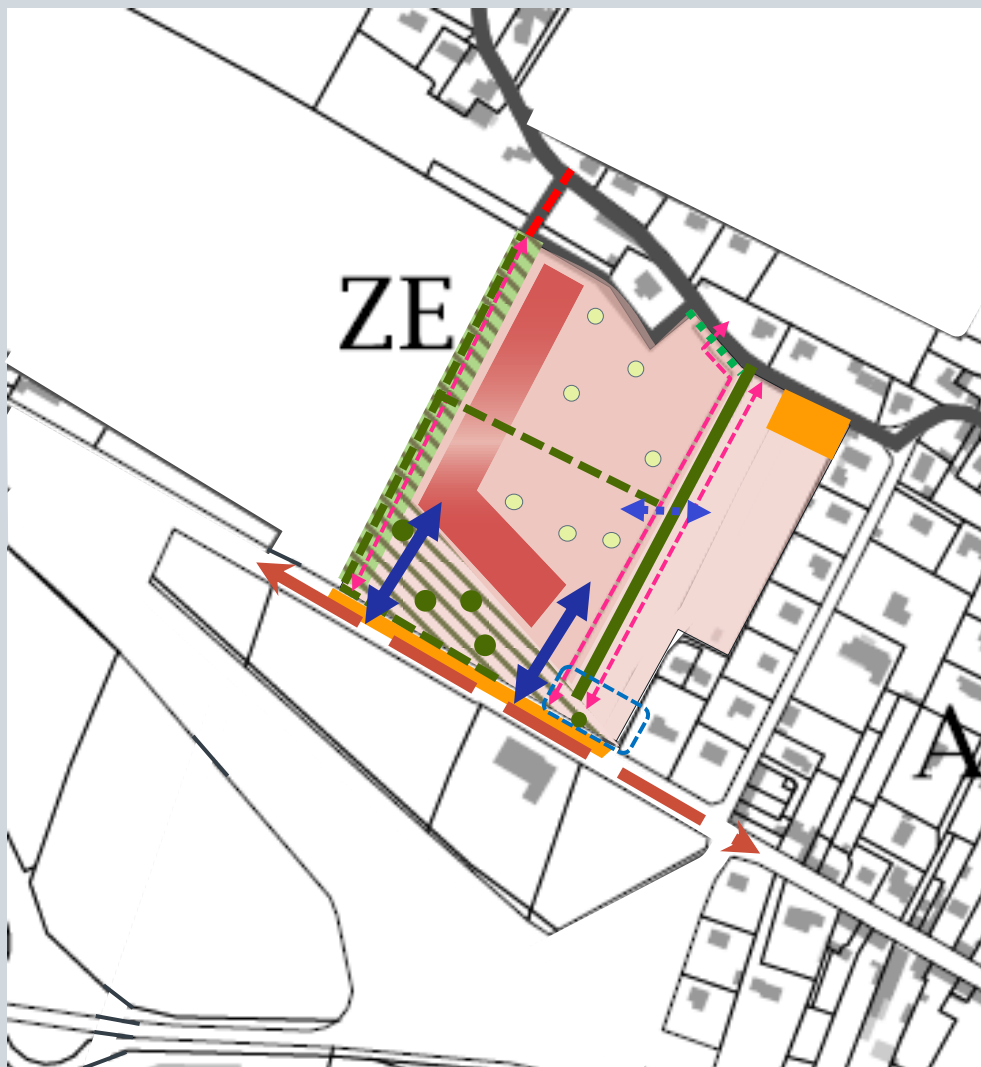


Talus et haie arborée en limite Nord du site
rue de la Bergerie – Ambiance champêtre




Les herbages en arrière de la frange bâtie de la rue du
Bessin – Ambiance champêtre








ORIENTATION D'AMENAGEMENT: SCHÉMA OPPOSABLE










MIXITÉ DES FONCTIONS

-  Zone à vocation d'habitat
-  Densité progressive : Ilot d'habitat dense (de type maisons de ville), maisons dont l'implantation et la volumétrie pourraient s'inspirer du village ancien (emprise à titre indicatif)
-  Services / commerces de détail à l'alignement de la route de Bayeux

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

-  Liaison routière structurante du site à aménager avec accroches sécurisées depuis la rue de Bayeux (emplacement et tracé à titre indicatif)
-  Accès par franchissement de la haie pour une desserte interne au quartier résidentiel (emplacement et tracé à titre indicatif)
-  Traitement urbain (vitesse, sécurisation) de la rue de Bayeux
-  Principe de liaison douce à créer de type multifonctionnelle et dévolue aux usages mixtes récréatifs et techniques, irriguant l'ensemble du quartier
-  Emplacements réservés pour création d'un accès piéton (emplacement et tracé à titre indicatif)

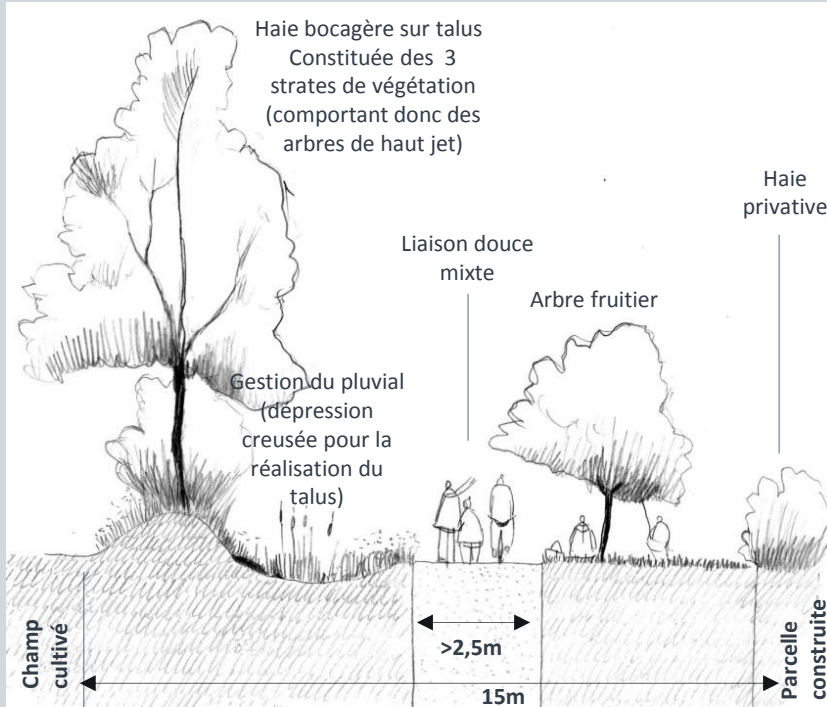
PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Haie sur talus à protéger (emplacement et tracé à titre indicatif)
-  Zone non aedificandi (non constructible) : Frange paysagère plantée et aménagée de manière pérenne visant à traiter les nuisances sonores et visuelles générales par la RN 13. (dessin à titre indicatif). Largeur et hauteur à préciser par une étude spécifique.
-  Zone non constructible d'environ 15 m de large en faveur d'une transition paysagère réussie avec l'espace agricole et devant recevoir des aménagements (liaison douce, haie, gestion des eaux pluviales) (emplacement et tracé à titre indicatif)
-  Haie à créer pour intégration paysagère et gestion des eaux pluviales (emplacement et tracé à titre indicatif)
-  Conserver le talus existant pour intégration paysagère et gestion des eaux pluviales (emplacement et tracé à titre indicatif)
-  Arbres de haut-jet/ arbre fruitier à imposer à l'échelle des parcelles constructibles
-  Stationnement paysager (emprise et tracé à titre indicatif)

Images référence :
PARKING PAYSAGER



Traitement de la lisière entre espace bâti et espace agricole



Images de référence



PRESCRIPTIONS ECRITES : *L'ensemble des orientations énoncées pour ces éléments est bien à prendre comme des principes, avec lesquels les projets devront être compatibles, et non comme des règles indiquant une conformité obligatoire.*

Programmation et mixité des fonctions

- La superficie totale de la zone est de 5,2 ha. **La surface réelle constructible est de 4,18 ha**, excluant les espaces non constructibles (1,02 ha) destinés à organiser les mesures anti-bruit et la transition paysagère entre les espaces agricoles et le nouveau quartier d'habitat.
- La zone est destinée à recevoir immédiatement des constructions. D'une capacité d'environ 120 logements, son urbanisation se déroulera en deux phases :
 - Phase 1 (PLH 2019-2024): 90 logements
 - Phase 2 (PLH 2025-2030) : 30 logements
- Le nouveau quartier offre un large choix de typologies et de manières d'habiter, tout en respectant des objectifs de mixité sociale, urbaine et générationnelle.
- Elle fera l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.
- L'aménagement du site devra respecter une densité minimum de 30 log / ha conformément au PLH.

Déplacements / accessibilité / stationnement

- Deux accès-véhicules, via la route de Bayeux seront créés. Ces accès seront sécurisés et cohérents avec la réglementation d'entrée de ville.
- Des accès individuels seront créés rue de la Bergerie.
- Sous la forme d'un bouclage, la voirie de desserte interne aura un traitement simple.
- Deux espaces de stationnement mutualisés seront aménagés au nord et au sud du site. Ceux-ci serviront tant aux résidents du quartier qu'aux visiteurs. Ils devront être aménagés de manière perméable. Ils comprendront 0,5 place / logement créé.
- Des liaisons douces seront également aménagées le long des haies structurantes existantes et à créer.

PRESCRIPTIONS ECRITES : *L'ensemble des orientations énoncées pour ces éléments est bien à prendre comme des principes, avec lesquels les projets devront être compatibles, et non comme des règles indiquant une conformité obligatoire.*

Paysage et biodiversité

- Une bande non constructible devra être aménagée en bordure sud du site le long de la route de Bayeux à des fins de lutte contre les nuisances générées par la RN 13. Elle pourra être plantée et recevoir quelques aménagements de type parking paysager et accès routiers.
- Une autre bande non constructible marquera la limite ouest du site à des fins de bonne prise en compte de l'intégration du paysage urbain en cohérence avec les prescriptions du SCoT. Elle devra intégrer des aménagements paysagers, de gestion du pluvial et des espaces de promenade.
- La haie intermédiaire de type bocagère sur talus aménagée pour garantir la lutte contre les eaux de ruissellement sera protégée au titre de l'article L.151-23. Une ouverture pourra être réalisée pour assurer la desserte automobile de la partie à aménager à l'Est de celle-ci.
- Le talus au nord du site bordant la rue de la Bergerie sera conservé.
- Des plantations devront être plantées sur l'espace public comme sur l'espace privé.
- Des haies en bordure Ouest du site devront être assurées pour garantir l'insertion paysagère du site et ainsi créer un écran végétal avec l'activité agricole à proximité.

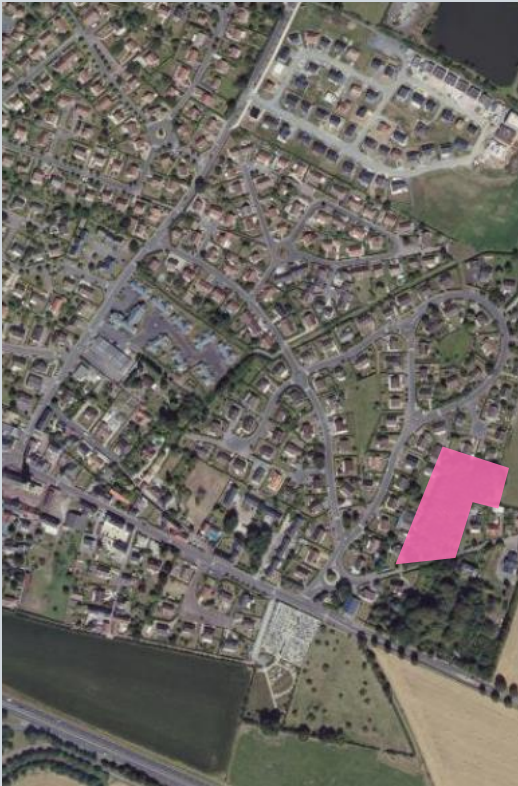
Réseaux – collecte des déchets

Eau potable : le raccordement se fera sur l'une des canalisations passant en bordure du secteur

Assainissement : les installations d'assainissement devront respecter la réglementation en vigueur et être adaptées à la nature du sol en place et au dimensionnement de chaque habitation

Eaux pluviales : Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle avec possibilité de trop plein vers un ouvrage de gestion collective. En amont de cet ouvrage qui sera intégré à l'aménagement paysager du quartier des systèmes de gestion douce des eaux pluviales seront mis en place (fossés, noues, dépression, mare...)

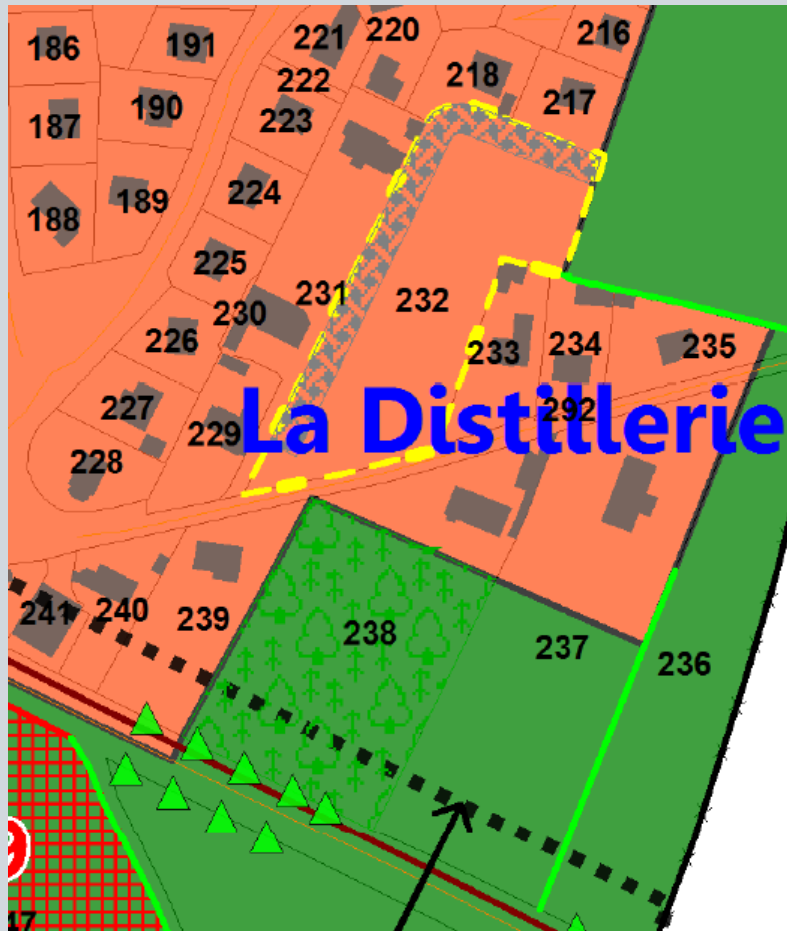
Déchets : La collecte se fera en entrée de quartier afin d'éviter la circulation des véhicules de ramassage des déchets au sein du quartier



3- Secteur Est

Vocation Habitat

SECTEUR EST : EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE



-  Parcelle d'étude en zone U : 0,6 ha
-  Emplacement réservé
-  Zone U
-  Secteur UB
-  Zone N
-  Élément de patrimoine protégé
-  Chemin à protéger

Le secteur d'étude n'est pas compris dans un secteur affecté par le bruit de la RN13.

SECTEUR EST : DIAGNOSTIC, LES USAGES

SUPERFICIE: 0,6 ha

ZONAGE: Zone U

OCCUPATION DU SITE: Parc boisé


CONSTATS : Site intégré au milieu bâti (extensions pavillonnaires) en entrée Est de la commune, parc boisé qui pose des problèmes de voisinage et d'ensoleillement du fait de ne pas être entretenu, accessibilité depuis la rue de la Distillerie

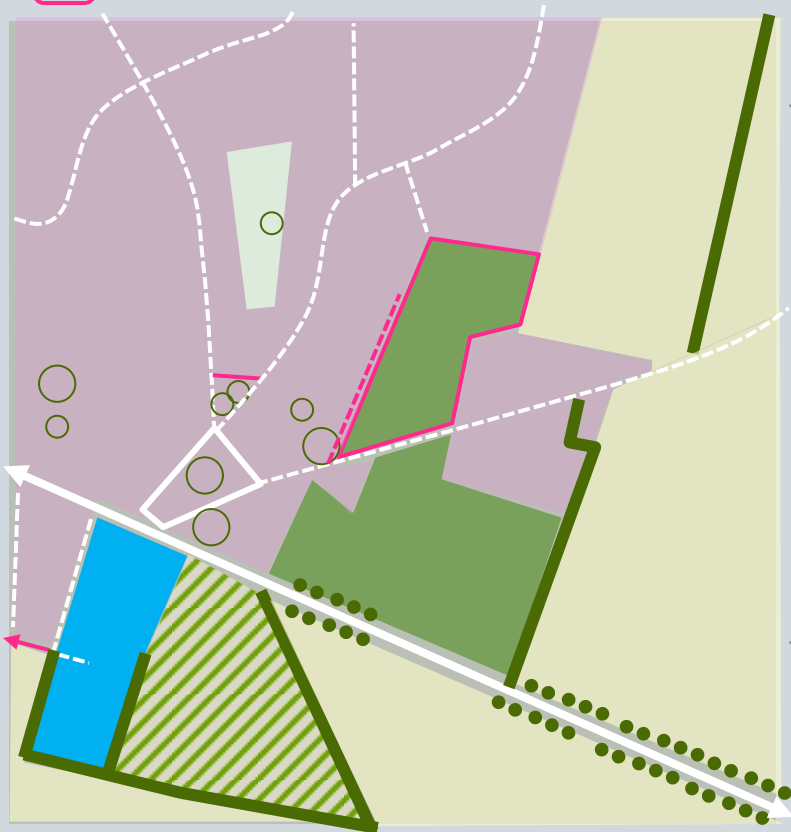
OBJECTIFS: Réaliser une opération qualitative par densification

- Construire quelques logements,
- Structurer la desserte du site,
- Intégrer les objectifs de développement durable dans un projet urbain,
- Intégrer la gestion des sujets végétaux





DENSITE : pas de densité préconisée








 Périmètre d'étude







OCCUPATION DU SOL:

 Tissu urbain/ bâti récent	 Cimetière et son extension
 Terrain agricole	 Espaces verts

PAYSAGE :

 Vestige d'un verger	 Parc boisé (noisetier, sureau, érable sycomore, érable champêtre, chêne, sureau, il, aubépine, tilleul ...)
 Haie bocagère arborée	 Arbre d'intérêt
 Alignement d'arbre le long de la route de Caen	

DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

 Routes et chemins enrobés	 Desserte résidentielle
 Aménagement piéton	 Desserte en impasse

LA PARCELLE D'ÉTUDE

Secteur d'étude vue depuis la RD 613



Depuis le chemin de la Distellerie



Secteur d'étude



Depuis le chemin rural

L'environnement végétal de la parcelle



Érable sycomore



Tilleul



Sureau



If



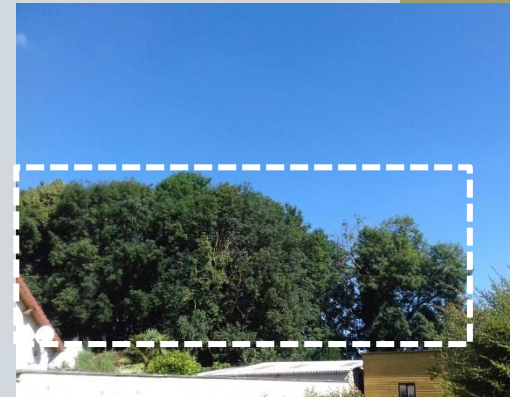
Noisetier



Aubépine

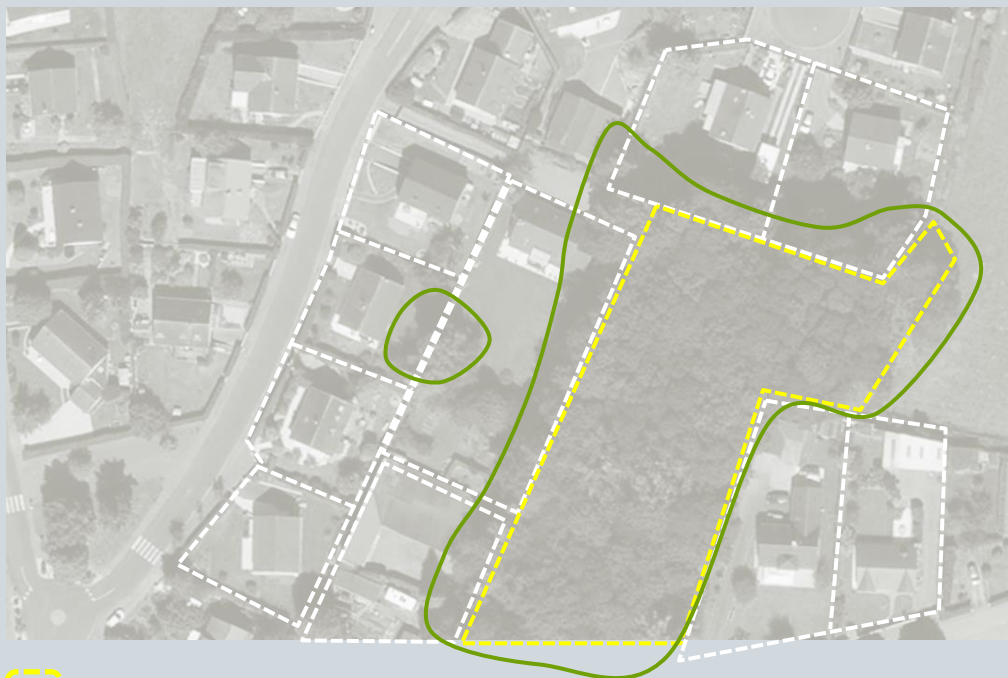


Peuplier




Volume boisé en hauteur

L'ENVIRONNEMENT VÉGÉTAL ET LE TRAITEMENT DES LIMITES AUX ABORDS DU SITE



 Parcelle de projet constructible

 Parcelle urbanisée

 Végétation arborée : Pas de limite franche sur les parcelles avoisinantes : conflits ? Ensoleillement ? Entretien des arbres ?

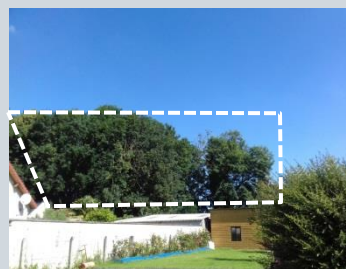
▼ **Limite Nord** (vue depuis le square Franz Lehar)
Problème d'ensoleillement en arrière des parcelles bâties + entretien des arbres



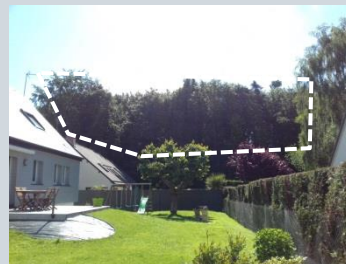
◀ **Limite Ouest** (vue depuis la rue de la Distellerie)
Arbre de haut-jet : Pose le problème de l'entretien des arbres le long de l'impasse



◀ **Limite Est** (vue depuis la rue de la Distellerie)
Limite séparative qualitative qui gère harmonieusement l'intimité de la parcelle bâtie et ne crée pas de problème d'ensoleillement



◀ **Limite Nord** (vue depuis la rue de la Distellerie)
Limite séparative qualitative qui gère harmonieusement l'intimité de la parcelle bâtie et ne crée pas de problème d'ensoleillement





◀ **Limite Ouest** (vue depuis la rue Frédéric Chopin)
Pose problème d'ensoleillement sur la parcelle en deuxième front bâti




ORIENTATION D'AMENAGEMENT: SCHÉMA OPPOSABLE







MIXITÉ DES FONCTIONS

-  Zone à vocation d'habitat
-  Espace de rencontre et stationnement paysager (emplacement et dimension à titre indicatif)

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

-  Carrefour motorisé à sécuriser sur la rue de la Distellerie (emprise et emplacement à titre indicatif). Une desserte résidentielle principale pour ce nouveau quartier sera créée en proposant un tracé non linéaire
-  Liaison routière structurante du site à aménager (emplacement et tracé à titre indicatif)
-  Voirie existante

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Haie à recomposer avec les sujets végétaux existants (comprenant des arbres de haut jet et arbustes) à créer pour limiter l'impact sonore et visuel de la RD 613 et RN 13
-  Zone non aedificandi (non constructible) : Frange paysagère plantée et aménagée de manière pérenne visant à traiter les limites de parcelles, l'ensoleillement et permettre son ouverture à des usages récréatifs (mobilier urbain). (dessin à titre indicatif)
-  Quelques sujets végétaux à conserver par grappe pour garantir une intimité sur les limites séparatives (emplacement à titre indicatif)
-  Alignement d'arbre à conserver pour garantir une bonne intégration du projet, une intimité sur la limite séparative Est. Cet alignement d'arbre peut s'accompagner de la gestion du pluvial de type fossé (emplacement à titre indicatif)

Images référence : PARKING PAYSAGER



PRESCRIPTIONS ECRITES : *L'ensemble des orientations énoncées pour ces éléments est bien à prendre comme des principes, avec lesquels les projets devront être compatibles, et non comme des règles indiquant une conformité obligatoire.*

Programmation et mixité des fonctions

- La superficie totale de la zone est de 0,6 ha. **La surface réelle constructible est de 0,45 ha**, excluant les aménagements pour la création d'un carrefour unique sécurisé, le stationnement paysager et la frange paysagère non constructible bordant le site à l'Ouest.
- La zone accueillera uniquement des habitations (maximum 10). Elle fera l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.
- L'aménagement du site devra respecter une densité minimum de 30 log / ha conformément au PLH (une fois les aménagements routiers, paysagers exclus de la surface à construire) et pourra être réalisé dans le cadre du phasage du PLH (2019-2024).

Déplacements / accessibilité / stationnement

- Un seul accès-véhicules sur la rue de la Distellerie sera créé. Il devra être sécurisé.
- La desserte du quartier se fera en impasse avec placette de retournement. La voirie de desserte aura un traitement simple.
- Un espace de stationnement sera aménagé en entrée de site. Il devra être réalisé en revêtement perméable et devra faire l'objet d'une intégration soignée. Il comprendra 0,5 place / logement créé.

Paysage et biodiversité

- Une haie bordant le site à au Nord-Est devra être créée pour garantir l'insertion paysagère du site et ainsi créer un écran végétal avec l'activité agricole. Elle devra comprendre des arbres de haut jet.
- Le site devra conserver quelques beaux sujets végétaux, idéalement par groupe d'arbres sur la limite séparative Est, et en respectant un linéaire existant sur la limite séparative Ouest.

Réseaux – collecte des déchets

Eau potable : le raccordement se fera sur l'une des canalisations passant en bordure du secteur

Assainissement : les installations d'assainissement devront respecter la réglementation en vigueur et être adaptées à la nature du sol en place et au dimensionnement de chaque habitation

Eaux pluviales : Les eaux pluviales seront gérées individuellement ou collectivement pour l'ensemble de l'unité foncière sans rejet sur l'espace public. En amont de cet ouvrage qui sera intégré à l'aménagement paysager du quartier des systèmes de gestion douce des eaux pluviales seront mis en place (fossés, noues, dépression, mare...)

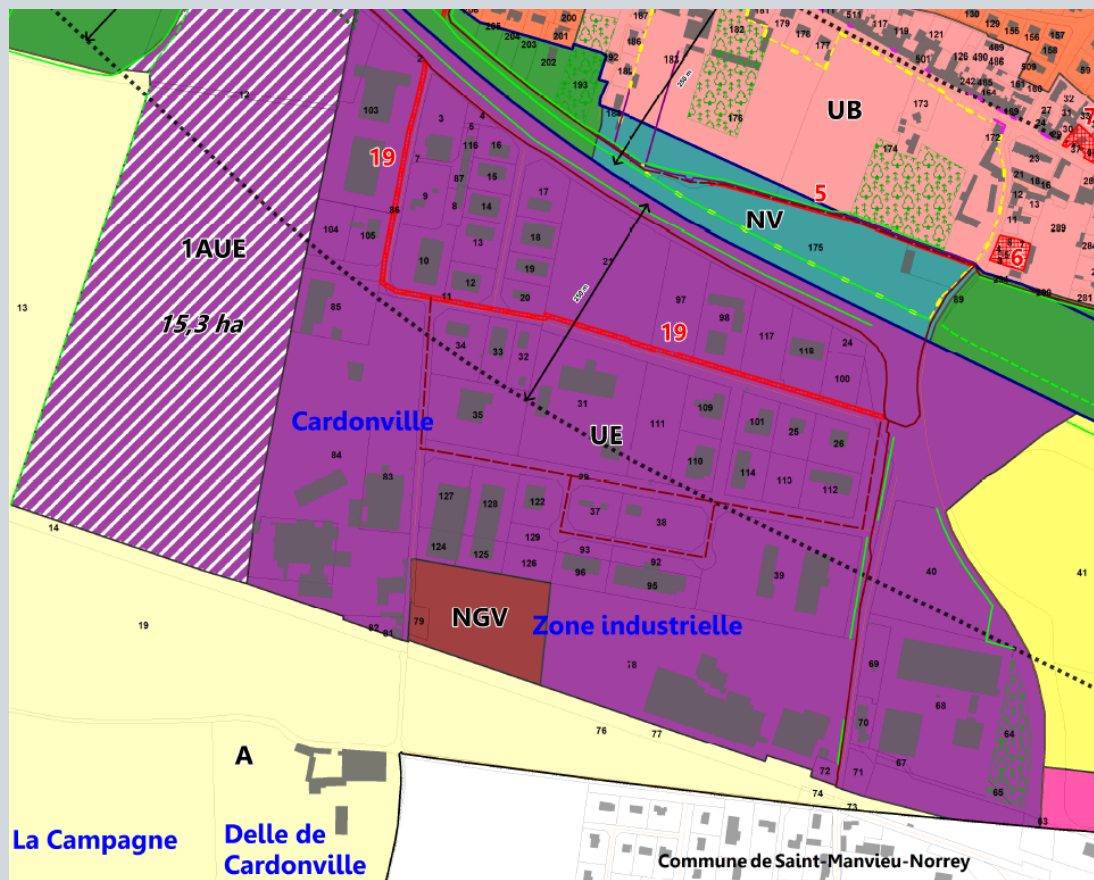
Déchets : La collecte se fera en entrée de quartier afin d'éviter la circulation des véhicules de ramassage des déchets au sein du quartier



4- Secteur Zone d'activités

Vocation Activités économiques

SECTEUR ZA : EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE



-  Zone 1AUE
-  Emplacement réservé
-  Zone U
-  Secteur UB
-  Secteur UC
-  Secteur UE
-  Sous-secteur NGV
-  Zone N
-  Secteur NV
-  Zone A
- ] Eléments protégés (loi Paysage)
-  Chemin à protéger
-  Cheminement à créer

Le secteur d'étude n'est pas compris dans un secteur affecté par le bruit de la RN13.

SECTEUR ZA : DIAGNOSTIC, LES USAGES



SUPERFICIE: 15,3 ha

ZONAGE: Zone 1AUE

OCCUPATION DU SITE: Cultures séparées par un chemin rural

CONSTATS : Paysage d'openfield, haie avec ouvrage de gestion des eaux pluviales à l'Ouest, périmètre de protection du Château de la Motte, zones de dégagement autour de l'aéroport de Carpiquet, peu de risques environnementaux, très bonne accessibilité routière, proximité de la halte ferroviaire et liaison piétonne (Putot-en-Bessin)
L'étude de délimitation de zone humide menée par PLANIS en AVRIL 2019 a levé la prédisposition de zone humide sur cette zone.

OBJECTIFS:

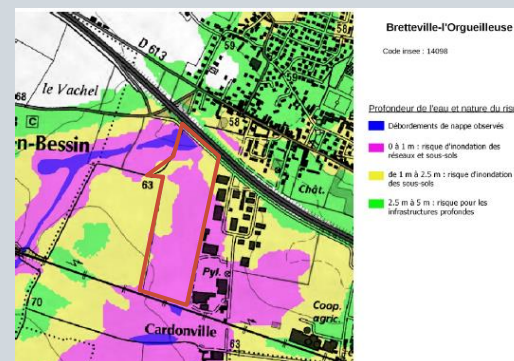
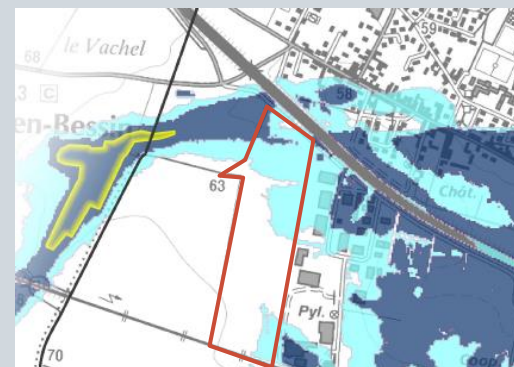
Poursuivre le développement économique dans le cadre de la politique développée par la Communauté d'Agglomération, qui destine ce parc d'activités à l'accueil d'activités industrielles, artisanales et de services, en complément du parc commercial développé sur la commune déléguée de Rots.

Prise en compte des risques d'affleurement de nappe et de la zone humide, poursuite d'un maillage viare cohérent entre l'Ouest et l'Est de la commune, raccordement avec le nouveau giratoire sur la RD 94, mise en place d'un cadre paysager, maîtrise de la consommation de l'espace par un schéma d'aménagement d'ensemble cohérent

 Périmètre d'étude



Extraits du dossier de modification,
Cabinet Schneider
Cartes DREAL, GEOportail



ORIENTATION D'AMENAGEMENT: DISPOSITIONS ÉCRITES

ORGANISATION DU BÂTI

- Sens d'implantation | les constructions respecteront le sens d'implantation dominant sur la zone artisanale de Cardonville.
- En façade nord de la zone (face à la RN 13), les constructions seront alignées sur la limite des espaces verts

CADRE PAYSAGER

- La voirie principale de la zone qui sera à terme reliée à chacun des échangeurs qui borderont le territoire communal, sera aménagée en avenue; le profil adopté en première tranche sera reconduit pour la section à l'ouest de la ZA de Cardonville.
- Le premier plan paysager sera prolongé jusqu'au futur carrefour entre la voie de substitution et la RD 94.
- La trame des haies bocagères orthogonales à la voie principale de desserte sera poursuivie à l'ouest.
- La limite ouest du parc d'activités dont l'aménagement est prévu en seconde phase sera plantée par l'aménageur, afin que la lisière constituée soit entretenue et maintenue à long terme.

DESSERTE

- Une piste cyclable sera aménagée en bordure de la RD83.

