

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 73 73
contact@planis.fr

www.planis.fr

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire en date du 30 janvier
2020

Le Président

CINQ SECTEURS D'ÉTUDE



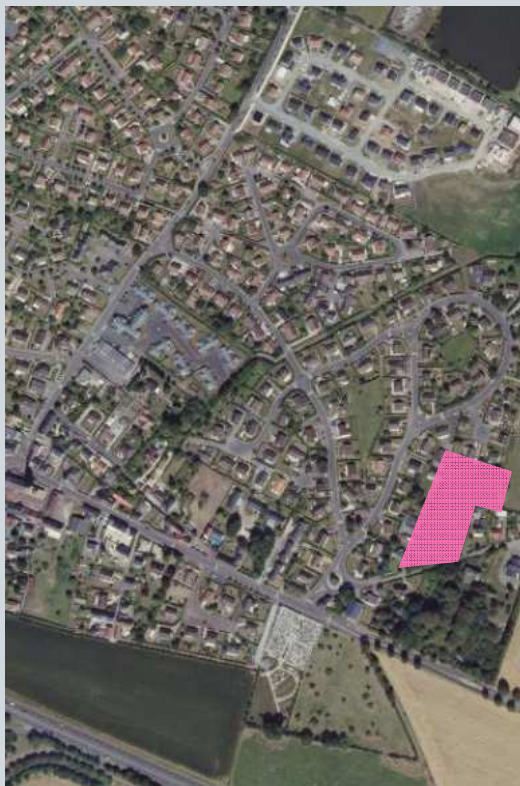
Secteur d'équipement

Secteur Ouest

Secteur Est

Secteur du bourg

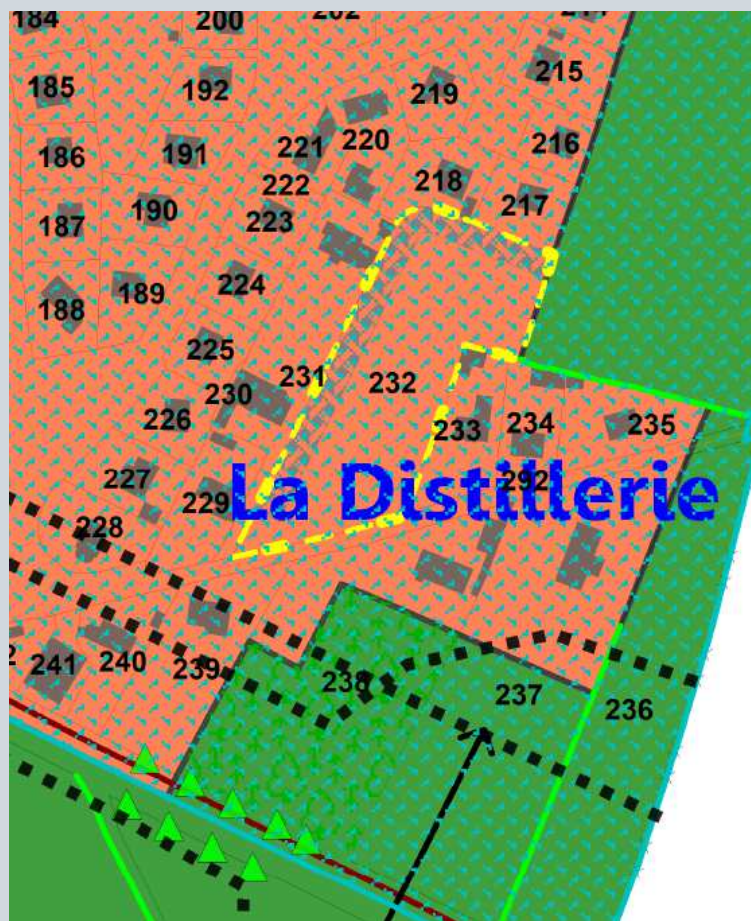
Zone d'activités



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

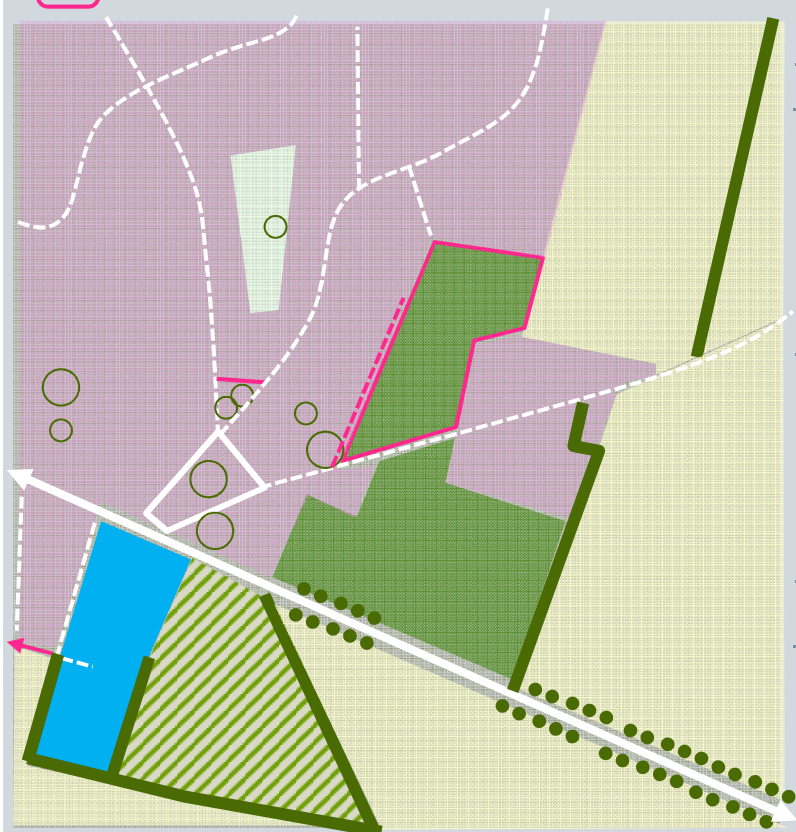
CONSTATS : Site intégré au milieu bâti (extensions pavillonnaires) en entrée Est de la commune, parc boisé qui pose des problèmes de voisinage et d'ensoleillement du fait de ne pas être entretenu, accessibilité depuis la rue de la Distillerie

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		Alignement d'arbre le long de la route de Caen
			Arbre d'intérêt

DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:

	Routes et chemins enrobés		Desserte résidentielle
	Aménagement piéton		Desserte en impasse

SECTEUR D'ÉTUDES : EN IMAGES

LA PARCELLE D'ÉTUDE

Secteur d'étude vu depuis la RD 613



Depuis le chemin de la Distellerie



Secteur d'étude



Depuis le chemin rural

SECTEUR D'ÉTUDES : EN IMAGES

L'environnement végétal de la parcelle



Erable sycomore



Tilleul



Sureau



If



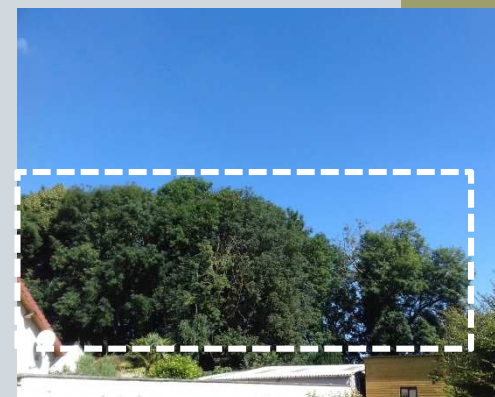
Noisetier



Aubépine



Peuplier



Volume boisé en
hauteur

35

SECTEUR D'ÉTUDES : EN IMAGES

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 ?

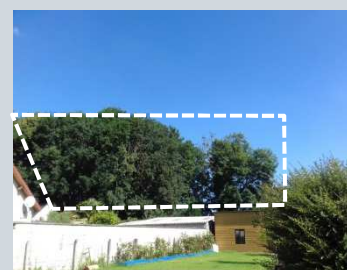
▼ **Limite Nord** (vue depuis le square Franz Lehar)
Problème d'ensoleillement en arrière des parcelles bâties + entretien des arbres



◀ **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



ORIENTATION D'AMENAGEMENT: DISPOSITIONS ÉCRITES

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 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 nouvelles constructions devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement et respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen La Mer

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