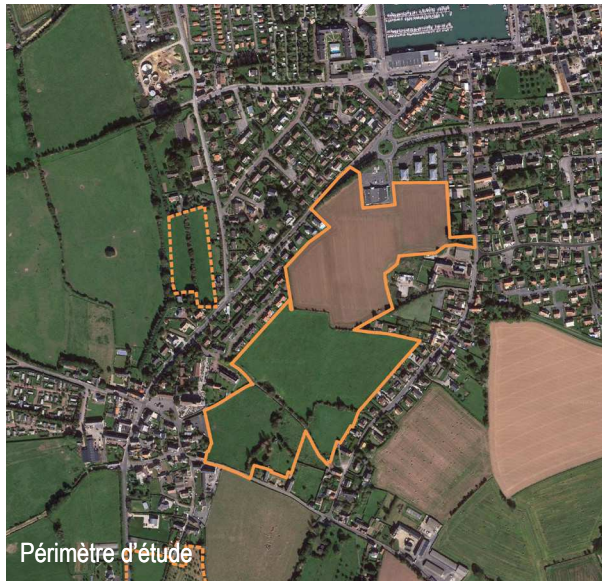
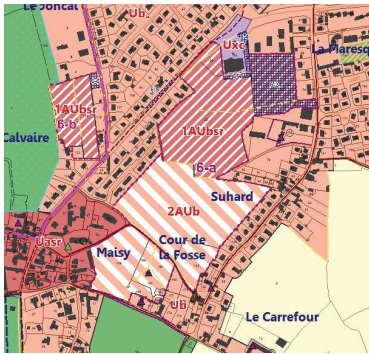


LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 5,92 ha et 7,85 ha

ZONAGE : 1AUbsr et 2AUb

OCCUPATION DU SITE : Prairies, cultures

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Vue sur mer et sur l'église St-Germain. La zone est coupée en deux par la rue du Presbytère, chemin bordé d'un haut mur, itinéraire de randonnée et future eurovéloroute.

Présence de beaux murs cernant la partie Sud du site. Présence d'une jolie dépendance (dotée d'une cheminée et d'encadrement de style) au coeur de cette zone Sud.



ENJEUX : Les connexions interquartiers existants et à créer. L'image du quartier depuis le chemin du Presbytère. La préservation de la dépendance. Les vues sur la mer.

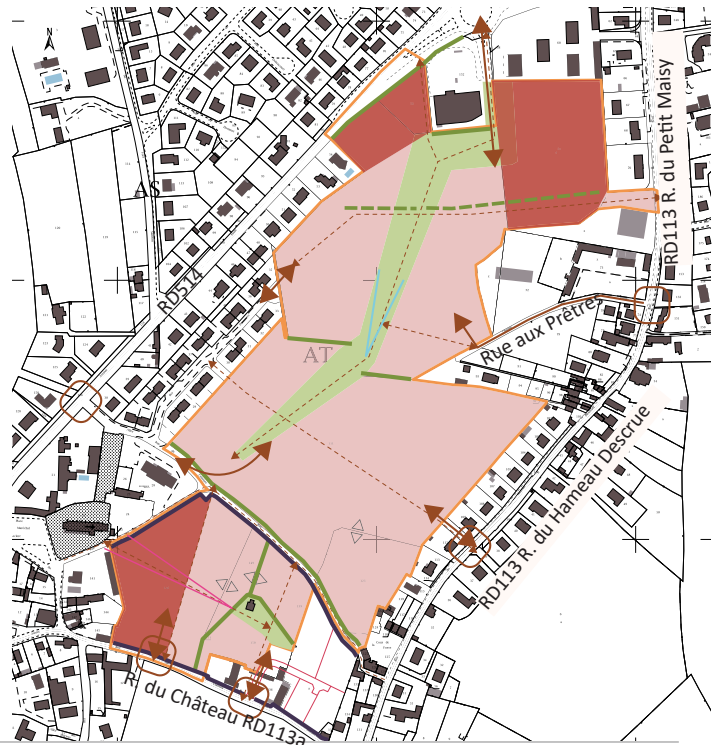
ASSAINISSEMENT : Collectif

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** selon l'article R151.6 du CU






Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS







-  Zone à vocation principale d'habitat  
Densité moyenne minimale: approcher les 15 logements/ha
-  Zone à vocation principale d'habitat  
Densité: de 15 à 20 logts/ha



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

-  Accès véhicule à double sens (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Accès véhicule à sens unique (*sens à titre indicatif emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Carrefour à sécuriser (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Liaison douce (*tracé et emprise à titre indicatif*)
-  Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Haie bocagère ou alignement à préserver (*emprise et emplacement à titre indicatif*).
-  Mur à conserver/restaurer (*emprise et emplacement à titre indicatif*) avec un abaissement possible (80 cm maximum) pour dégager la visibilité sur la rue du Château (RD113a).
-  Haie bocagère ou alignements à créer (*emprise et emplacement à titre indicatif*). Notamment en accompagnement de la gestions des eaux pluviales
-  Espace de rencontre/ espace vert (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Tableau sur le patrimoine préservé et traitement qualitatif des limites de ce cône de vue (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Fenêtre sur la mer (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

**Cette OAP est soumise à un phasage précisé dans l'OAP thématique « Echancier d'urbanisation des zones AU »**

Un aménagement paysager fort, accompagné d'une liaison douce qui donnera par endroit vue sur mer, traversera le site de la rue du Presbytère au giratoire d'entrée de ville/RD514.

Les abords Nord de la rue du presbytère seront aménagés de façon qualitative (espace public et/ou espace privé).

Des haies bocagères seront implantées au coeur de la zone en pente. Elles pourront atténuer le flux des eaux pluviales.

Les murs anciens cernant le site et notés au schéma d'orientation seront conservés et restaurés.

Une densité forte d'habitat est particulièrement attendue à proximité du centre-ville et du village de Maisy? (des densités importantes pourront également être obtenues au sein du site).

La dépendance située au Sud du site sera préservée et associée à un espace planté généreux (des arbres existants pourront être conservés).

Les accès véhicules se feront en divers points du site. Ces points d'accès desserviront toute la zone. Aucune parcelle (ou bout de parcelle), ne pourra rester enclavée. Tous les accès seront sécurisés, y compris les carrefours de la rue du hameau Descrue/ rue du Petit Maisy avec les RD514 et RD113a.

De même des cheminements stratégiques traverseront le site.

Les formes bâties seront diverses, sur des superficies de terrain variées (par exemple, petits immeubles collectifs, logements intermédiaires, maisons groupées, maisons non mitoyennes...)

## LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



### Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1,5 ha et 0.2 ha

ZONAGE : 1AUbsr et Ub

OCCUPATION DU SITE : Prairies en lanière

#### CONSTATS & PARTICULARITÉS :

Jolis petits prés et vergers situés le long de la rue du Fort Samson, dont la chaussée à une emprise surdimensionnée (6.5m). En limite nord du site présence d'un carrefour également surdimensionné.

En limite du site et la rue du Fort Samson, une belle haie d'aubépines.

De belles vues sur le clocher de Maisy.

Des vues sur la mer entre les brèches de la haie d'aubépines.

ENJEUX : La sécurisation du site. Situation dans espaces proches du rivage.

La gestion des lisières urbaines et rurales.

ASSAINISSEMENT : Collectif

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** selon l'article R151.6 du CU

Schéma et prescriptions opposables

**MIXITÉ DES FONCTIONS**

- Zone à vocation principale d'habitat**  
Densité moyenne minimale:  
15 logements/ ha



**DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ**

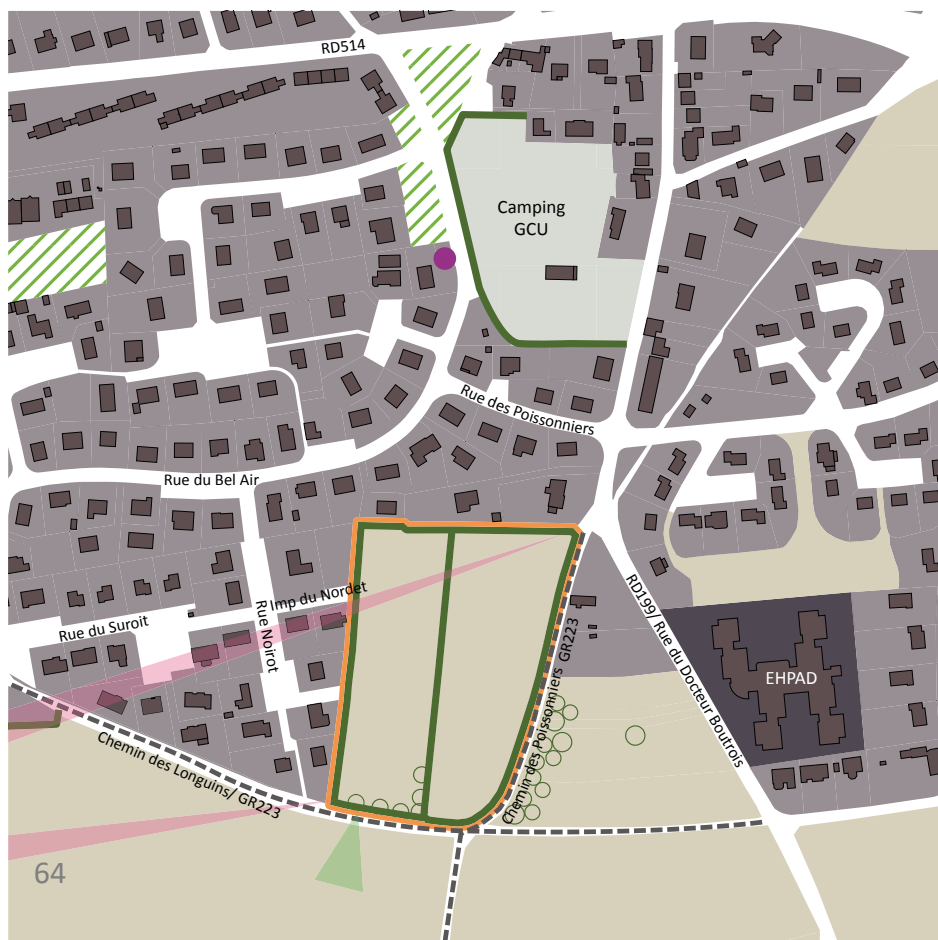
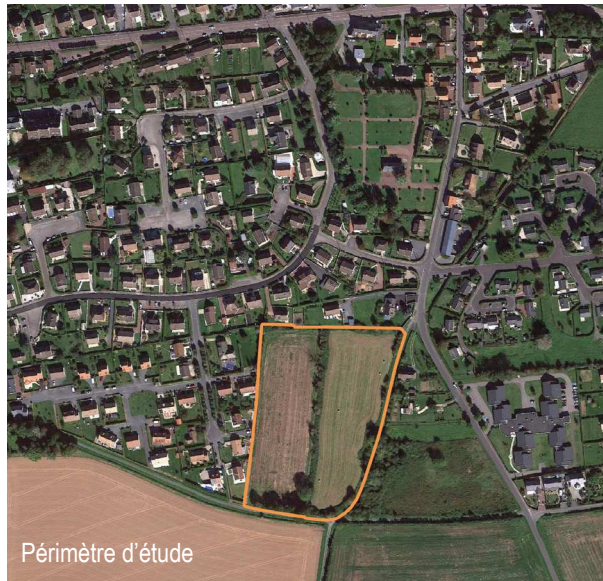
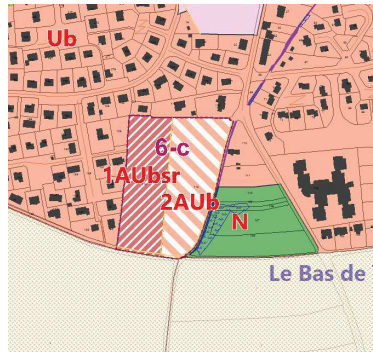
- Accès véhicule à sens unique (*sens à titre indicatif emprise et emplacement à titre indicatif*)
- Carrefour à sécuriser (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
- Liaison douce (*tracé et emprise à titre indicatif*)
- Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
- Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir (*tracé et emplacement à titre indicatif*)

**PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

- Haie bocagère à préserver (*emprise et emplacement à titre indicatif*). Au coeur de l'opération, la haie pourra être ajourée ou reportée. Elle sera conservée à minima à 50%
- Espace de rencontre/ espace vert (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
- Fenêtre sur la mer (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
- Zone non constructible (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

En application de l'article L121.8 du CU, l'urbanisation se fera dans la continuité de l'urbanisation existante. Etant donné que le site est en espace proche du rivage la hauteur des constructions sera limitée à 2 niveaux. Un accès pour les véhicules motorisés sera créé depuis la rue du Fort Samson. Le stationnement des résidents devra être assuré au sein du site et pourra prendre la forme de stationnement reporté (parkings collectifs). Il pourra s'agir de stationnements individuels et/ou de stationnements mutualisés reportés. Une liaison douce Nord-Sud devra être assurée au sein du site entre son accès le plus au Nord sur la rue du Fort Samson et son accès au Sud sur la RD514. Les vues vers la maison ancienne et le clocher de Maisy, au Sud du site, devront être privilégiées dans l'aménagement des voiries. Une bande non aedificandi au Sud sera assurée, la vue vers la mer depuis l'espace public y sera conservée. Le site devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble. Les formes bâties seront diverses, sur des superficies de terrains variées (par exemple : petits immeubles de logements collectifs, logements intermédiaires, maisons groupées, maisons non mitoyennes...).

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,97 ha et 1,1 ha

ZONAGE : 1AUbsr et 2AU

OCCUPATION DU SITE : Prairie, cultures


CONSTATS & PARTICULARITÉS : Prairie et champ cultivé inclinés à l'Est, le site est cerné au Nord et à l'Ouest par des zones pavillonnaires et à l'Est et au Sud par une variante du GR223 (chemin des Longuins et chemin des Poissonniers) et de grands champs cultivés. Ce dernier chemin se raccorde à la RD199 (rue du Docteur Boutros) dans une courbe offrant une bonne visibilité. La rue du Noroit, largement dimensionnée, compte deux accès qui permettent de se raccorder au site: la rue du Nordet qui présente une emprise totale de 5m et un chemin très large en bout d'impasse.

ENJEUX : La sécurité et la qualité paysagère du carrefour avec la RD199. La qualité des franges végétales avec les chemins des Poissonniers et des Longuins (variante au GR223).

ASSAINISSEMENT : Collectif






**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** selon l'article R151.6 du CU  
Schéma et prescriptions opposables

**MIXITÉ DES FONCTIONS**



 **Zone à vocation principale d'habitat**  
**Densité moyenne minimale:**  
15 logts/ha



**DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ**

-  Accès véhicule à double sens (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Accès véhicule à sens unique (*sens à déterminer, emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Liaison douce (*tracé et emprise à titre indicatif*)
-  Parking de 5/6 places (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

**PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

-  Cordon vert (5m de large depuis la limite séparative) en frange du chemin de randonnée (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Haie bocagère à préserver/ régénérer (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

En application de l'article L. 121-8 du CU, l'urbanisation se fera en continuité du bâti existant. L'accès véhicule au quartier se fera via la rue du Noroit (avec deux accès possibles dont un en sens unique dont le sens reste à déterminer).  
Des connexions piétonnes permettront de relier le quartier au chemin de randonnée et au lotissement annexe.  
Les haies longeant le chemin de randonnée seront conservées et un cordon vert sera préservé au pied de celles-ci (entretien des haies, gestion du pluvial,...)

## LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



### Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1 ha et 0,6 ha

ZONAGE : 1AUbsr et Ub

OCCUPATION DU SITE : Prairie, verger

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Verger cerné de haies bocagères desservi par une petite route (rue du Hameau Bel) à sens unique connectée à la Route d'Isigny en un carrefour sécurisé.

Au Sud (et en dehors du périmètre d'étude), une grande parcelle accueille un pavillon avec une sortie directe sur la RD514.

La prairie en dents creuse en Ub longe l'Avenue Marcel Destors (RD514) et est cernée au Nord et au Sud par des pavillons.


ENJEUX : La préservation de l'esprit champêtre du site. La sécurité du piéton. Le désenclavement de la parcelle urbanisée située au Sud du périmètre d'étude pour en sécuriser l'accès.

ASSAINISSEMENT: Collectif

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** selon l'article R151.6 du CU


Schéma et prescriptions opposables


MIXITÉ DES FONCTIONS


 **Zone à vocation principale d'habitat**  
Densité moyenne minimale:  
15 logts/ha




DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ


 1 accès unique des véhicules à double sens ou 2 accès à sens unique, avec un accès entrant et un accès sortant (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

 Circulation véhicule à sens unique (*sens à déterminer, emprise et emplacement à titre indicatif*)

 Carrefour à sécuriser et d'aménagement qualitatif et en cohésion de par et d'autre de la voie (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

 Liaison douce (*tracé et emprise à titre indicatif*)


 Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir (*tracé et emplacement à titre indicatif*)

 Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

 Haie bocagère à préserver/ régénérer (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

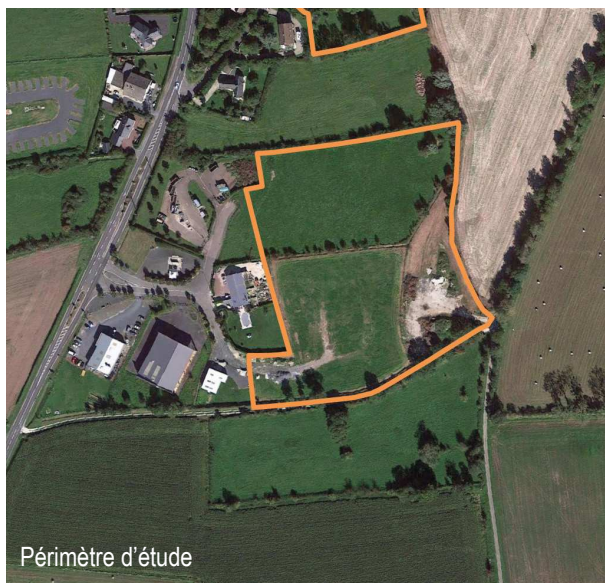
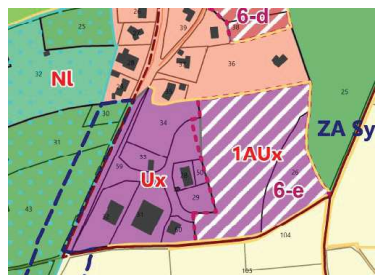
 Quelques arbres fruitiers à conserver/régénérer en privilégiant l'espace public. Quelques arbres sur haie existante à conserver/ régénérer (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

 Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

L'esprit champêtre du site est conservé (préservation/ régénération des haies en pourtour, conservation de quelques fruitiers, de préférence sur l'espace public, conservation de quelques arbres sur la haie bocagère intérieure du site). Dans cette même optique le cheminement piéton longeant la rue du Hameau Bel se fera dans l'emprise de la zone, en recul de la haie de bord de route conservée/régénérée. Les connexions avec une éventuelle urbanisation future sont anticipées (vers l'espace agricole, à l'Est et vers la grande parcelle urbanisée au Sud de la zone).  
L'accès principal connecté à la rue du Hameau Bel sera à double sens. La rue du Hameau Bel conservera quant à elle son sens unique. La haie bocagère longeant la RD514 sera conservée/ régénérée pour isoler le site de la voie, à l'instar des parcelles déjà construites au Nord.



## LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



### Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 2,1 ha

ZONAGE : 1AUx

OCCUPATION DU SITE : Prairie, stockage

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Prairie et zone de stockage en limite d'une petite zone d'activités. Les deux impasses de cette zone d'activités desservent la zone d'étude.

La zone d'activités existante est desservie depuis la RD514 par un carrefour sécurisé. Elle compte quelques bâtiments dont la majorité mesure de 6 à 7m et avec un hangar récent mesurant 9m environ.

La zone d'étude est bordée au Sud par le chemin planté de la Chasse de Cordier, chemin qui relie la RD514 et la rue du Fond du Val, elle-même raccordée au Nord à la rue Neuve. Ce chemin est utilisé par les promeneurs qui n'ont plus leur place une fois sur la RD514.

La rue du fond du Val, jolie route de promenade offre, par brèches, des vues sur la zone d'étude.


ENJEUX : La cohérence de la desserte de la zone avec le reste du secteur. La préservation des chemins de la Chasse de Cordier et de la rue du Val, tant en termes d'usage que de paysage. La sécurisation des promeneurs sur la RD514.

ASSAINISSEMENT : Collectif





**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** selon l'article R151.6 du CU  
Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS


 Zone à vocation d'activités



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

-  Accès des véhicules formant une boucle (à sens unique ou double sens). Cette prescription ne vaut pas dans le cas de l'implantation d'une seule entreprise sur l'intégralité de la zone ou de deux entreprises sur l'intégralité de la zone (*emprise, tracé, et emplacement à titre indicatif*)
-  Liaison douce (*tracé et emprise à titre indicatif*). Sous réserve qu'il y ait plus de deux entreprises sur la zone.

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

 Haie bocagère à préserver (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

L'opération sera connectée au réseau viaire existant avec lequel elle formera boucle (sauf dans le cas de l'implantation d'une ou deux entreprise(s) sur l'intégralité de la zone).  
 Ses pourtours seront plantés de haies bocagères comportant des arbres de haut-jet. Ces haies isoleront ainsi le chemin de la Chasse de Cordier et le pavillon situé au Nord du site et intégreront l'opération depuis la rue du Fond du Val.  
 Une connexion piétonne permettra de relier la zone à la rue du Fond du Val et au Chemin de la Chasse de Cordier. Cette prescription ne vaut pas dans le cas d'implantation d'une ou deux entreprises.  
 Dans le cas de création d'une voie de desserte, celle-ci sera dimensionnée au plus juste (emprise de chaussée optimisée) et sera accompagnée d'une liaison douce et d'au moins un alignement d'arbres.

La zone 1Aux étant située dans le périmètre de protection éloigné du forage du Houx, tout permis devra faire l'objet d'une consultation des services de l'ARS.

