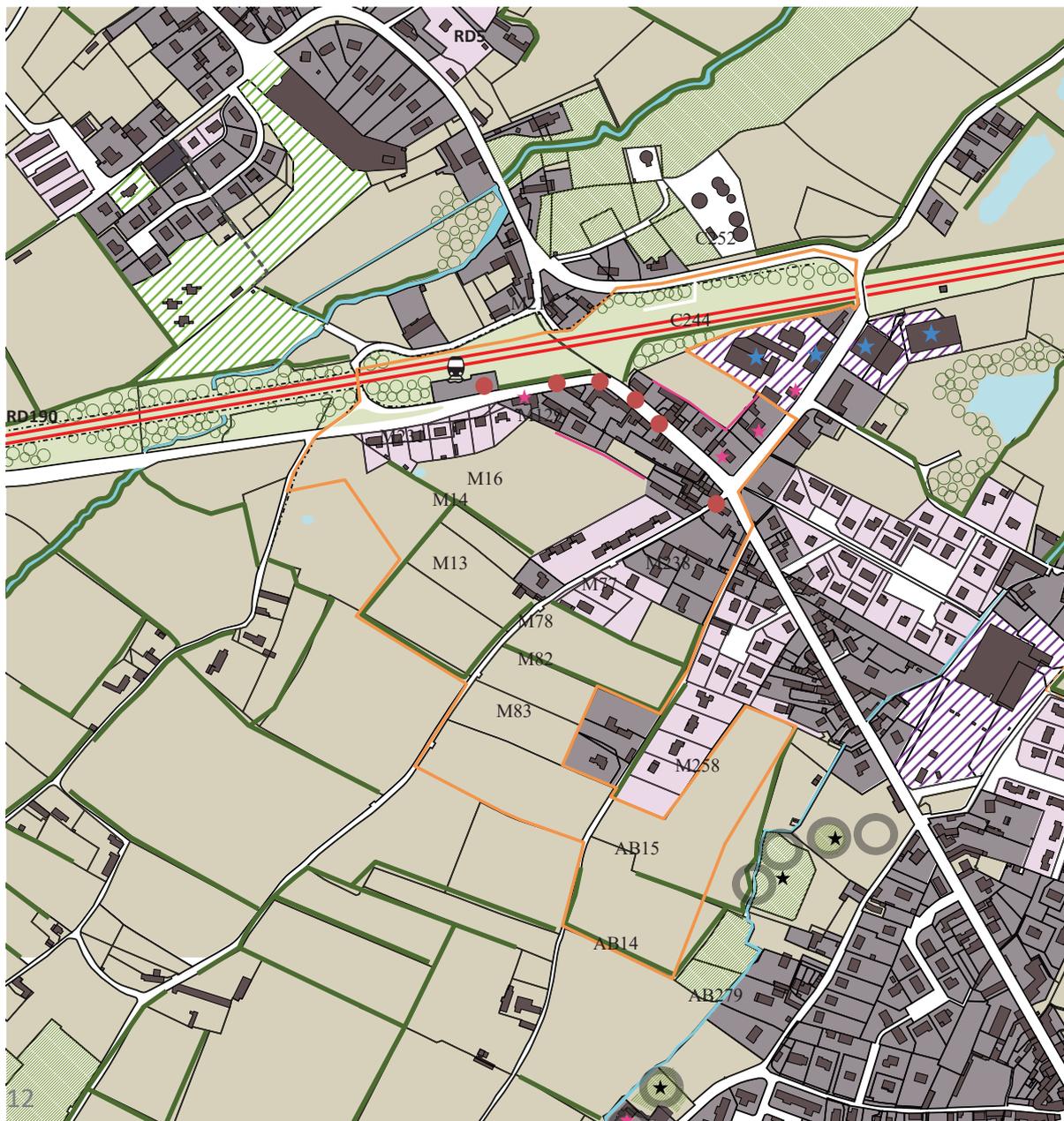


LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



SUPERFICIE : 20, 71



REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

LES ABORDS DE LA GARE



Parcelle cadastrée M214. Friche de SNCF Réseau. Richesse floristique et faunistique.



Parcelle cadastrée M214 depuis la RD190. Image dégradée depuis la voie.



Parcelle cadastrée C252 depuis et en contre-haut de la RD5. Coupure ou respiration verte entre la rue de la gare et le Molay?



Le parking de la gare: peu accueillant, peu lisible et à la circulation peu sécurisée.



Alignement de pavillons face à la gare, le long de la RD190. Limite du parking de la gare peu lisible et peu gracieuse.



La RD190, problématique en terme de sécurité au niveau du resserrement bâti.

LES PARCELLES AUX ABORDS DE LA RUE RETOT



Parcelle cadastrée M129 longée d'un beau mur au Nord



Parcelle cadastrée M13



La parcelle M231 vue depuis la RD190



Les parcelles M78, M82 et M83, prairie à chevaux, depuis la rue Rétot



La rue Rétot et l'entrée sur la parcelle cadastrée M13



Etranglement en carrefour où la distance entre bâtis n'est pas sécuritaire.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

LES PARCELLES AUX ABORDS DE LA RUE DE TAINVILLE



La parcelle M258



La parcelle AB15



La rue de Tainville et la parcelle M83

LES ABORDS DE LA FOSSE FRANDEMICHE



En fond de tableau, la limite Sud du site



Etranglement de voirie, rue Fosse Frandem-
iche



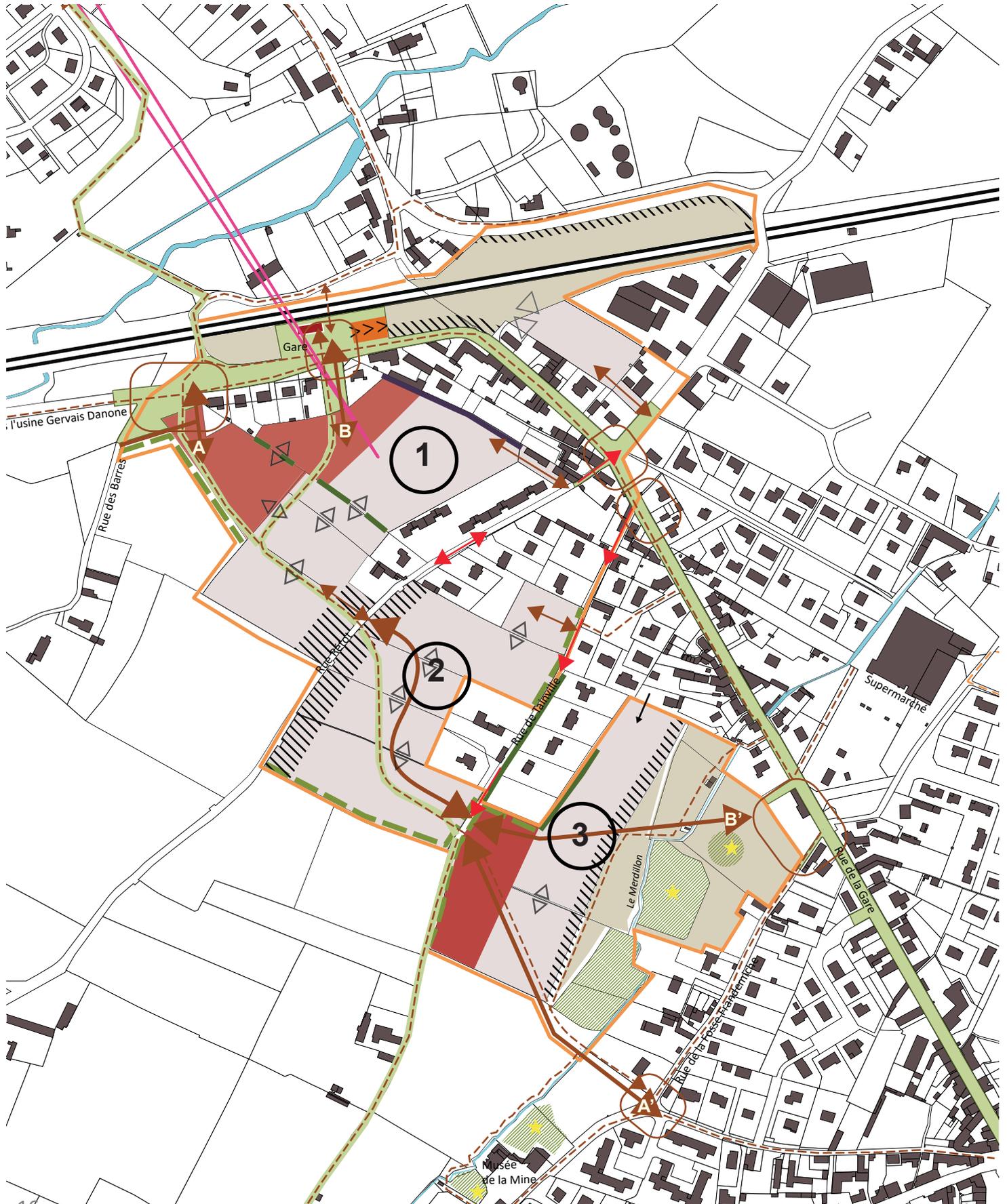
Le site imperceptible depuis les parties ur-
banisées de la rue Fosse Frandemiche

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, HISTORIQUE ET PAYSAGER AUX ABORDS DU SITE



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.8 du CU*
Schéma et prescriptions opposables



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION selon l'article R151.8 du CU

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

-  Zone à vocation principale d'habitat. Densité moyenne : 20 logts/ha
-  Zone à vocation principale d'habitat. Densité moyenne : 25 à 30 logts/ha. Emplacement et emprise à titre indicatif
-  Friche naturelle et prairie à conserver ou requalifier dans un esprit verdoyant
-  Halle/préau de la gare à construire. Ce bâtiment pourra accueillir un commerce ou service (*emplacement et emprise à titre indicatif*)
-  1 Sous-site : L'urbanisation du sous-site 1 est conditionnée à la réalisation de la voirie raccordant la RD190 et l'urbanisation du sous-site 3 est conditionnée à la réalisation de la voirie raccordant la rue de la Fosse Frandemiche (A') et/ou la rue de la Gare (B'). L'urbanisation du sous-site 3 est conditionnée à la réalisation d'une étude de délimitation de zone humide. En cas de zone avérée humide, l'aménagement sera réalisé suivant le principe de préservation des zones humides (éviter-réduire-compenser) et dans le respect de la Loi sur l'eau.

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

-  Accès principaux de l'ensemble du site (*emprise et emplacement à titre indicatif*). Avec 2 options (A ou B) pour l'accès sur la RD190. Avec 2 options (A' ou B') pour l'accès au Sud site (*accroche à la rue de la Fosse Frandemiche et /ou de la Gare*)
-  Accès de sous-site à double sens (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Accès de sous-site à sens unique (*emprise et emplacement à titre indicatif. Sens à déterminer*)
-  Circulation à double sens sur voie existante
-  Circulation à sens unique sur voie existante (*sens à déterminer*)
-  Carrefour à sécuriser (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Extension du parking de la gare (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Liaison douce (*tracé et emprise à titre indicatif*)
-  Liaison douce reliant le Sud et le Nord du territoire communal en passant par les écoles (*tracé et emprise à titre indicatif*)
-  Accès véhicule individuel vers le quartier pour la parcelle 279 (*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 (*emprise et emplacement à titre indicatif*). Passage pour accès toléré.
-  Mur à conserver/restaurer (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Haie bocagère à créer (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Aménagement paysager qualitatif (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Transition qualitative entre les espaces (friches, prairie...) (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Tableau sur le clocher à retrouver au coeur du quartier (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Patrimoine minier à préserver (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Bosquet existant à préserver (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

1 LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

1.1 IMPLANTER LES CONSTRUCTIONS EN RESPECTANT LES PRINCIPES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Sur les terrains en pente (entre la rue de Tainville et le Merdillon notamment, soit le sous-site 3), les constructions s'adapteront au mieux au terrain en générant le moins possible d'exhaussements ou d'affouillements. Les constructions sur pilotis sont autorisées. L'implantation des constructions à destination d'habitation prendra en compte:

L'ensoleillement des constructions

L'ensoleillement du jardin

Les éventuelles ombres portées entre constructions voisines

Les constructions présenteront une volumétrie simple de façon à garantir la meilleure performance énergétique.

Des architectures plus complexes sont admises si elles se justifient par des performances énergétiques ou une qualité environnementale.

L'opération qui dominera le Merdillon sera de grande qualité environnementale et architecturale.



1.2 MAITRISER LA QUALITÉ DES LIMITES DU SITE



Les abords de la rue Rétot seront traités qualitativement. Ci-dessus, l'exemple d'un programme récent où les façades bâties et les courettes closes de murets et haies participent au decorum de la rue.



Rue de Tainville: Des arbres de haut jet à planter de part et d'autre de la voie à l'instar de la séquence de voie déjà urbanisée



La route créée dans la vallée pour relier le site à la rue de la Fosse Frandemiche devra s'intégrer dans le paysage avec la plantation d'une haie arborée ou d'un alignement d'arbres.

Les limites avec l'espace rural, les friches "naturelles" de SNCF Réseau, l'espace public existant (rue de la Fosse Frandemiche, rue de Tainville, rue Rétot, RD190) et l'espace public créé (rues et liaisons douces créées dont le chemin longeant le Merdillon) seront qualitatives:

- Les limites donnant sur l'espace rural seront plantées de haies bocagères arborées.
- Les abords des friches seront traités de telle façon que ces espaces ne fassent pas figure de délaissés (reprise des clôtures, enherbement de certaines parties minérales, pâturage par les animaux...).
- La rue de Tainville conservera son caractère rural avec des arbres sur talus, à l'instar de la séquence urbanisée existante.
- Les franges urbanisées sur la rue Rétot feront également l'objet d'un aménagement spécifique qualitatif (ou des prescriptions spécifiques). Par exemple, le principe des murs, pignons ou façades sur rue pourront être repris.
- L'espace urbanisé donnant sur la liaison douce longeant le Merdillon sera intégré depuis la promenade (architecture qualitative, haie dense de type noisetiers, bosquets, arbres de haut-jet...)
- Les carrefours créés sur les voies existantes seront accompagnés d'un aménagement paysager. L'aménagement du carrefour avec la RD190 au Nord du site participera à l'aménagement d'entrée de ville.

1.3 CHEMINER SOUS DES AMBIANCES DIVERSES

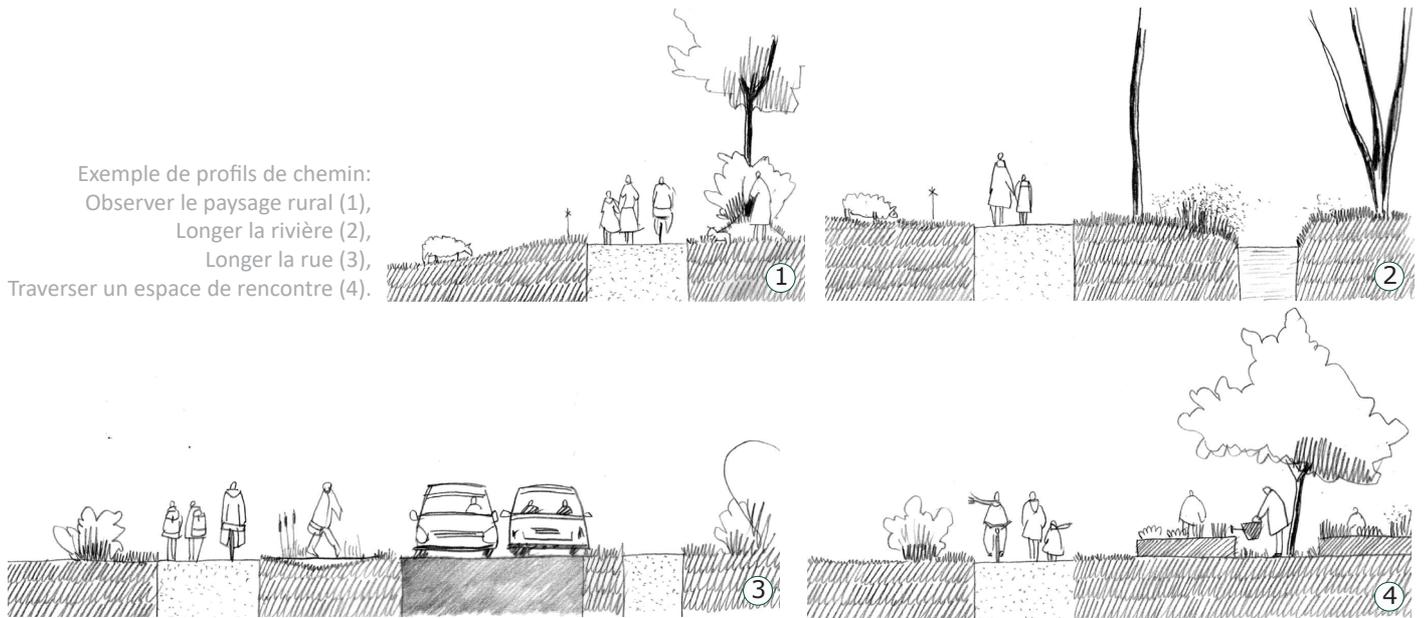
La liaison douce mixte (piéton et cycle), traversant le territoire communal du Nord au Sud, traverse le quartier pour rejoindre la gare au bourg.

Ce chemin présentera différents profils et sera agrémenté de différentes ambiances.

Le parcours sera simple, c'est-à-dire sans détours pour en faciliter et encourager la pratique.

Le chemin sera obligatoirement accompagné d'un aménagement végétal.

Exemple de profils de chemin:
Observer le paysage rural (1),
Longer la rivière (2),
Longer la rue (3),
Traverser un espace de rencontre (4).



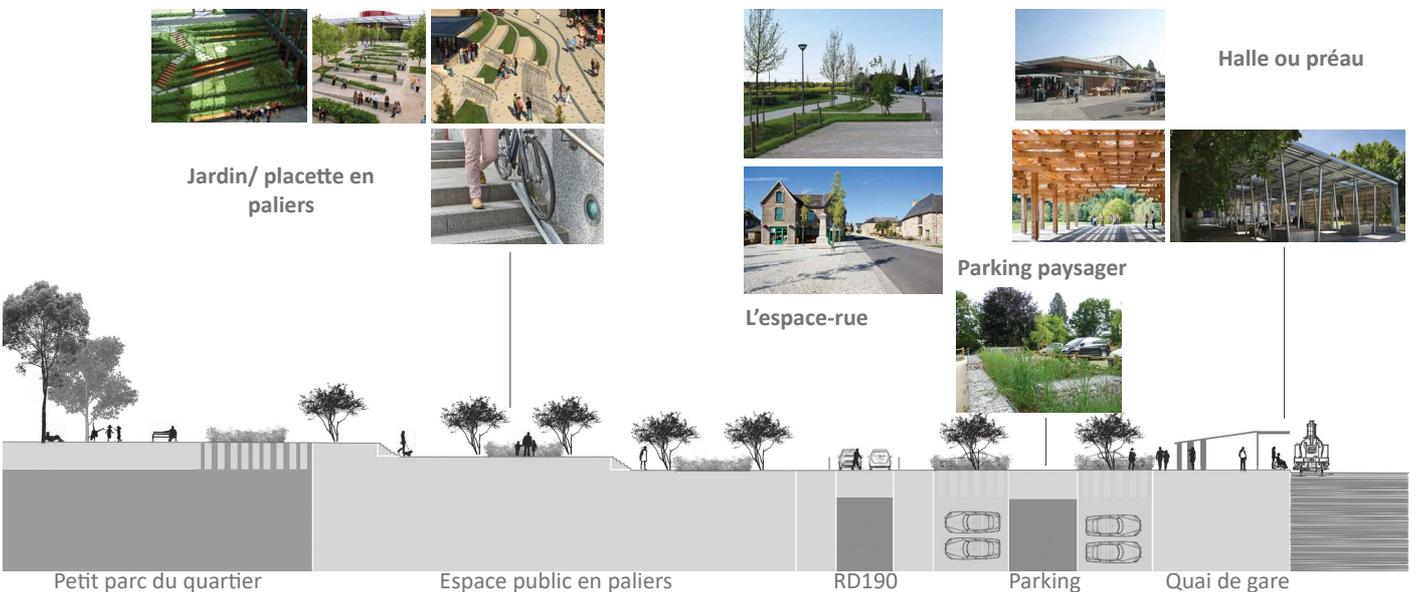
Une liaison douce sera également créée le long de la RD190 afin de relier l'usine Danone au nouveau quartier (et à la gare).

1.4 REQUALIFIER LA RUE DE LA GARE

Le carrefour créé avec la RD190 sera traité en véritable entrée de ville: un aménagement paysager fort, de type alignement d'arbres, arbre remarquable... annoncera cette entrée et ce carrefour.

S'ensuivra un aménagement des abords de la gare et de la rue de la gare qui sera sécurisé et accompagné d'un aménagement paysager avec deux séquences: la partie située au Nord du carrefour avec la rue Rétot et la partie située au Sud de ce même carrefour et reliant le coeur de bourg.

Principe d'aménagement en coupe, entre le quartier et la gare



2 LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Afin d'assurer la qualité, la diversité urbaine et la mixité de typologie d'habitat, chaque sous-site fera l'objet d'une opération d'ensemble. A défaut, les projets présentés seront autorisés s'ils sont conçus pour s'inscrire dans la perspective d'un aménagement d'ensemble et respectent la présente OAP.

La densité est de 20 logements par hectare. Le quartier devra offrir une mixité de logements en termes de typologie bâtie (lot individuel, maisons groupées, habitat semi-collectif, voire collectif) et de mixité générationnelle (logements accessibles aux personnes âgées et jeunes décohabitants).

Il est attendu une densité plus importante sur certains secteurs (abords de la gare, rue de Tainville reliée aux équipements scolaires et sportifs).

3 LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

3.1 LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Le quartier sera conçu dans un souci d'optimisation d'imperméabilisation des sols. Les emprises de chaussée seront minimisées. Si possible, les liaisons douces, les espaces de stationnement et les espaces de rencontre seront traités en matériaux perméables.

L'aménagement en fond de vallée (parc, liaison douce, voirie...) sera réalisé suivant le principe de préservation des zones humides (éviter-réduire-compenser) et dans le respect de la Loi sur l'eau.

Le projet d'aménagement du quartier sera généreusement arboré d'arbres et arbustes d'essences locales (parcelles privées, espaces publics, voiries, haies...).

Les haies bocagères mentionnées comme à préserver dans le schéma d'orientation seront conservées ou reconstituées sur un linéaire de même valeur. Ces haies comprendront les trois strates de végétation.

Des cordons verts rythmeront l'aménagement du quartier (gestion du pluvial, transition entre zones bâties...)

3.2 LA PREVENTION DES RISQUES

Le site présente plusieurs zones de risques.

Tout aménagement devra se faire dans le respect des disposition du PPRM.

4 LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies (publiques et privées) susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Un minimum de 2 places de stationnement pour véhicules motorisés seront prévues en moyenne par logement, avec possibilité de parkings mutualisés pour chaque programme.

Des dérogations, au minimum demandées, sont possibles en vertu des articles L151-35 et L151-36 du code de l'urbanisme.

A proximité des équipements, du stationnement adapté aux vélos sera intégré.

Les surfaces imperméables dédiées au stationnement seront minimisées.

5 DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

L'ensemble du site sera pensé et structuré pour rendre visibles et centraux les arrêts de transports en commun présents dans le périmètre d'étude ou à proximité

Des cheminements doux traverseront le site pour rejoindre la gare ferroviaire du Molay-Littry au Nord

Des cheminements doux traverseront le site pour rejoindre les arrêts de Bus Verts (ligne 173) de La Plaise au Nord et de La Mine au Sud-Est

Sauf obstacles techniques, ces cheminements doux emprunteront un axe direct à créer entre la gare ferroviaire et le secteur de Rétot, ainsi que les berges du cours d'eau du Merdillon sur le secteur de Tainville Sud.

Pour limiter les besoins de stationnements aux arrêts de transports en commun, ces cheminements doux devront répondre aux besoins des piétons et des cyclistes (ensemble ou séparément).

Pour favoriser une intermodalité sans usage de la voiture individuelle, des boîtes vélos sécurisés et (par exemple accessibles avec un abonnement) seront installés en collaboration avec la Région Normandie aux principaux arrêts de transports de commun (la gare ferroviaire et l'arrêt de Bus Verts de La Mine).

6 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX ET LES VOIES

6.1 ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Concernant la gestion des eaux pluviales pour les lots privés, celle-ci devra prioritairement être réalisée sur le terrain du lot par le biais d'infiltration dans le sol. Des moyens de stockage (cuves enterrées...) pourront compléter le système d'infiltration, et le trop-plein de ce stockage sera dirigé vers le système d'infiltration. Dans l'hypothèse d'une impossibilité justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (sols peu perméables, présence d'une nappe phréatique, surface trop petite...), alors celles-ci devront être gérées par un ouvrage de rétention (noues, dépression, mare, tranchée drainante, cuves enterrées...) qui évacuera le trop-plein, via un débit limité, vers la canalisation publique de collecte, si elle existe. Ces aménagements devront être conçus de façon à limiter l'impact sur les espaces publics.

Concernant la gestion des eaux pluviales sur les espaces publics, afin de limiter l'impact sur le milieu aquatique, les surfaces imperméabilisées sur l'espace public seront minimisées. Les ouvrages de gestion aériens seront à privilégier. Ceux-ci devront être intégrés au paysage de l'espace public.

La gestion des eaux pluviales se fera de façon régulière, au fil de la pente, soit avec plusieurs ouvrages de rétentions (fossés, dépression, mare...)

6.2 ASSAINISSEMENT – EAUX USÉES

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

6.3 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

6.4 RÉSEAU ÉLECTRIQUE

Les branchements privatifs doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.
Les lignes électriques doivent être réalisées en souterrain dans des lotissements ou ensembles groupés.

6.5 INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

6.6 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

Le site sera desservi par deux accès principaux, structurants à l'échelle du territoire communal :

- Un accès principal au Nord-Ouest, via la RD 190, avec deux possibilités:
 - Via l'accès A, situé en limite Nord-Ouest du site. La rue des Barres sera raccordée à cet accès. L'accès actuel de la rue des Barres à la RD190 sera condamné pour les véhicules.
 - Via l'accès B, situé face à la Gare.

L'urbanisation du sous-site 1 sera conditionnée à la réalisation de la voie raccordant le quartier à la RD190. Le carrefour créé sera aménagé qualitativement et sécurisé.

- Un accès principal sera réalisé au Sud du site avec deux possibilités:
 - Via la rue de la Fosse Frandemiche face à la rue du lavoir. Cet accès sera accompagné d'une haie bocagère qui intégrera dans le paysage l'ouvrage qui offre une covisibilité depuis la rue de la Fosse Frandemiche.
 - Via un carrefour à déterminer à proximité du carrefour rue de la Fosse Frandemiche/ rue de la Gare. Cet éventuel accès pourra ainsi déboucher sur la rue de la Gare ou sur la rue de la Fosse Frandemiche. Cet accès prendra en compte le paysage qualitatif du site, la sécurité et les risques liés au patrimoine minier.

L'urbanisation du sous-site 3 sera conditionnée à la réalisation, à minima, d'une de ces voies de raccordement du quartier. Les carrefours créés seront aménagés qualitativement et apaisés.

La réalisation des voies de raccordement se fera suivant le principe de préservation de la zone humide (éviter-réduire-compenser), dans le respect de la Loi sur l'eau, et veiller à tenir compte du patrimoine minier (sécurité, qualité paysagère...).

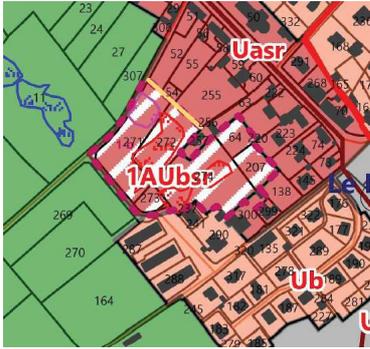
L'accès au quartier via la RD190 se fera par l'accès noté A (en extrémité Nord Ouest du site) et/ou par l'accès noté B (face à la gare). Dans tous les cas, il y aura une liaison douce de créer face à la gare pour relier le quartier au plus court. Cet accès fera partie d'un aménagement d'ensemble qualitatif.

La rue de Tainville sera circulée à sens unique. Sera mis en place un principe d'aménagement apaisé pour les modes doux (par exemple voie partagée en zone 20, réalisation de liaison douce quand la largeur de séquence de voie le permet ou par élargissement de la voie, etc...).

L'accès à la rue Rétoit depuis la rue de la Gare et depuis la route d'Isigny sur Mer se fera en sens unique sauf pour les vélos.

Dans le respect du PPRM et de la Loi sur l'Eau, une liaison douce sera aménagée le long du ruisseau "Le Merdillon". Ce chemin permettra de relier le quartier aux quartiers annexes, au supermarché et aux équipements scolaires et sportifs.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1.5ha

ZONAGE : 1AUbsr

OCCUPATION DU SITE : Prairies

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Prairies, pour partie ouvertes sur le paysage rural et boisé et cernées d'autre part par l'urbanisation de la route d'Isigny (avec de longues dents creuses pour séparation) et la rue du Lieutenant B. Sébert. Le site offre de belles vues sur le clocher et sur le paysage champêtre. La séquence de la rue du Lieutenant Bernard Sebert qui longe le site est une jolie route cernée de larges accotements en herbe avec une chaussée de 4m. Une poche au Nord-Ouest du site est classée en zone humide. Le site est intéressant au regard de sa situation: proximité d'équipements sportif et du parc menant à la gare (située à 600m environ) qu'une liaison douce proche permet de relier.

ENJEUX : La desserte des dents creuses insérées entre le site et la frange bâtie de la route d'Isigny. La préservation de l'ambiance bucolique des lieux.

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 : 20 logements/ha



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

-  Accès véhicules (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 à préserver (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Espace vert, de rencontre et/ou de mise en valeur de la zone humide. Accompagnement de liaison douce (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace rue (emprise et emplacement à titre indicatif)

La desserte-véhicules principale du site minimise l'impact sur la rue du Lieutenant B. Sébert, trop juste en l'état pour accueillir une circulation à double sens. Cette desserte pourra relier la rue du Lieutenant B. Sébert à la rue de la Longue rue. L'espace entre ces deux rues et les façades de maisons sera particulièrement soigné (y compris le traitement des façades). L'esprit champêtre de la rue du Lieutenant B. Sébert sera conservé.

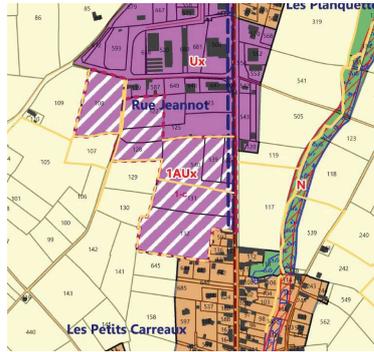
Une liaison douce reliera la rue de la Longue rue au petit parc du coteau (le Clos St Nicolas) qui relie lui-même la gare et les futures connexions douces aux équipements scolaires notamment.

Cette liaison approchera ou traversera (sans la dénaturer) la zone humide repérée au Nord-Ouest du site qui sera valorisée et prendra la forme de parc.

Une liaison véhicules et une liaison douce relieront le quartier aux dents creuses situées à l'arrière du front bâti de la route d'Isigny.



LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Périmètre d'étude



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 6,75 ha

ZONAGE : 1AUx

OCCUPATION DU SITE : Prairies, cultures,

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Prairies ceintes de haies bocagères arborées situées en entrée de bourg en limite directe d'une zone d'activités existante disgracieuse.

Quelques habitations au Sud du site.

En limite de la RD10 qui présente une ligne droite. Le long de cet axe, les bâtiments d'activités sont alignés.

La zone d'activités est traversée par un joli chemin bocager.

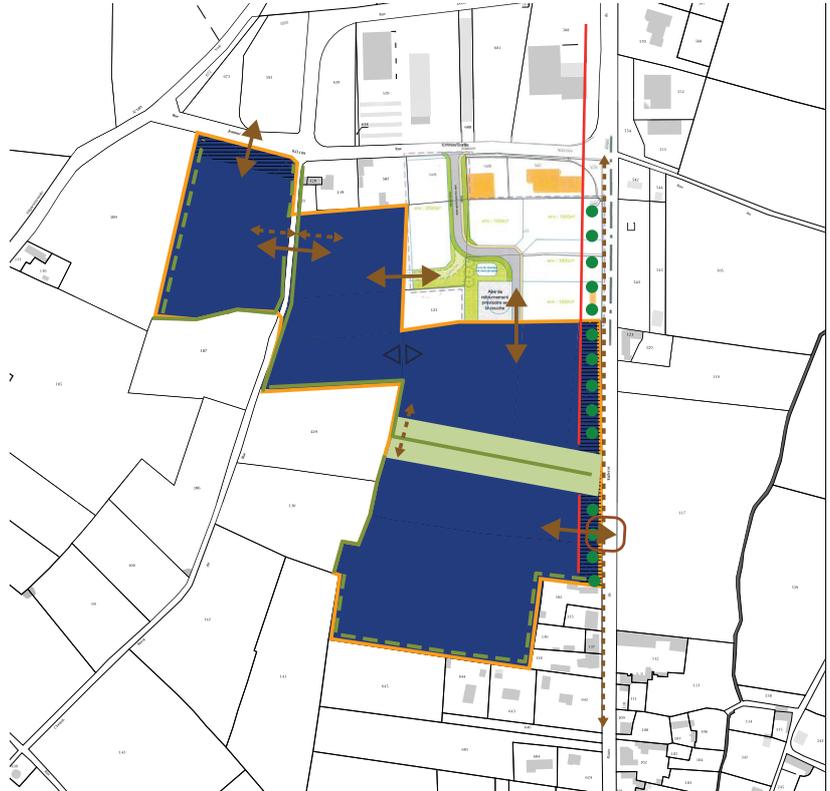
ENJEUX : L'image d'entrée de bourg. Les connexions douces entre les projets d'aménagement et l'existant.

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 véhicules (*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 à conserver/ régénérer (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Haie bocagère à créer (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Espace vert de transition entre l'espace Nord et l'espace Sud (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace rue (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Alignement d'arbres à préserver/ conforter
-  Alignement de façades à respecter pour les bâtiments de la zone d'activités (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

L'accès à la zone d'activités future se fera par la zone d'activités existante. Un second accès via la RD10 sera prévu pour la partie Sud du secteur. Un aménagement qualitatif est attendu en ce carrefour créé.

La transition entre l'espace Nord et l'espace Sud donnera lieu à un aménagement paysager qualitatif. Cet espace sera traversé par une liaison douce qui connectera les deux espaces.

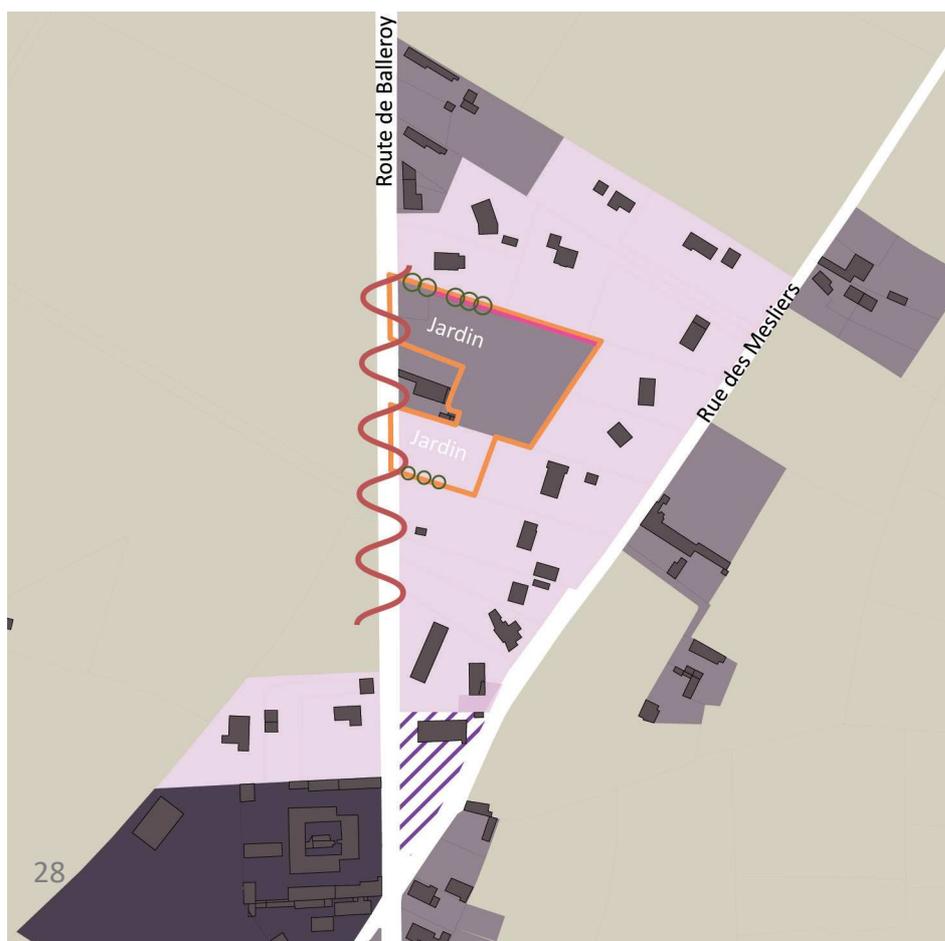
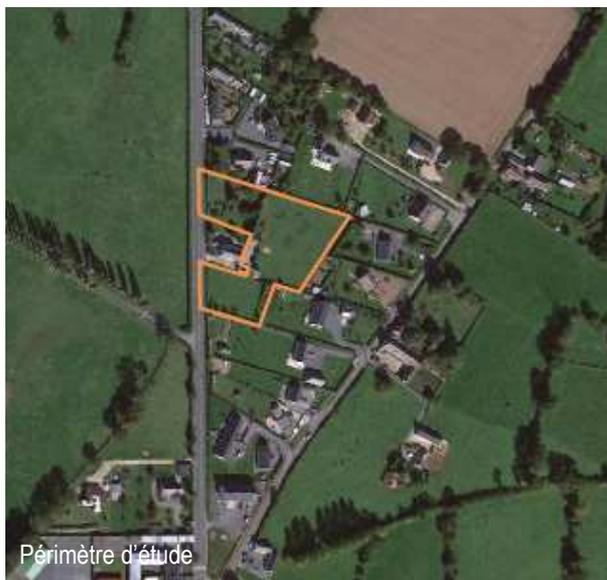
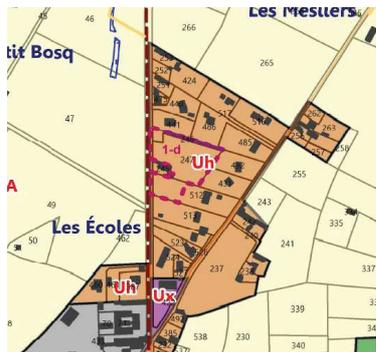
La zone d'activités sera reliée par des liaisons douces au chemin bocager traversant la zone.

La frange le long de la RD10 sera particulièrement soignée (aménagement paysager, qualité des façades, alignement des façades de la zone d'activités...).

La liaison douce entre les deux espaces pourra ne pas se faire si les caractéristiques le nécessitent.

Dans le cas où la parcelle n°108 n'accueillerait qu'une seule activité, alors il ne sera pas nécessaire de réaliser la traversée véhicules entre les parcelles 108 et 122, ceci afin de préserver le chemin bocager les séparant.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0.7 ha

ZONAGE : Uh

OCCUPATION DU SITE : Parcs et jardins

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Situé le long de la route de Balleroy, grand axe linéaire où la vitesse des véhicules est ressentie. Le bâti ancien est orienté de façon oblique par rapport à la voie ou en front de route pour l'un des bâtiments.

Cadre très verdoyant de l'autre côté de la route de Balleroy avec le Petit Bosq.

Une frange de pavillons sépare la zone de la rue des Mesliers.

La commune projette une liaison douce à l'Ouest de la route de Balleroy. Cette liaison douce reliera le Sud et le Nord de la commune.

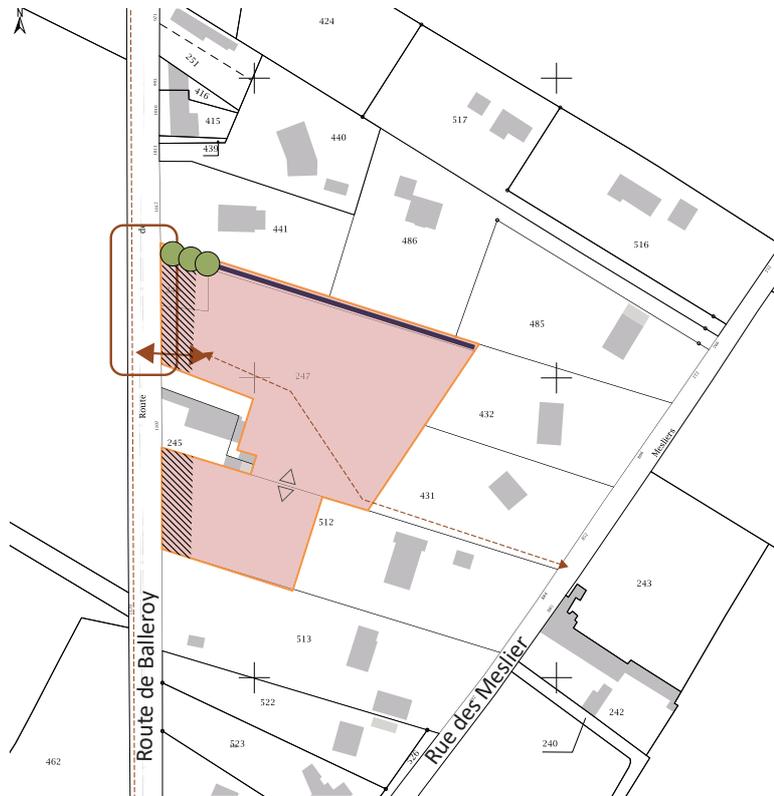
ENJEUX : La connexion avec les voies existantes. La sécurisation et l'image du carrefour d'accès.

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 :
15 à 20 logements/ha (*emprise à titre indicatif*)



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

-  Accès unique des véhicules (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Carrefour à sécuriser et d'aménagement qualitatif (*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

-  Mur à conserver/restaurer (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Arbres à conserver/régénérer (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Frange où bâtiments végétation et/ou frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

Un soin particulier sera apporté à l'aménagement du quartier en limite de la route de Balleroy (ex: végétation généreuse, front bâti, mur ou muret qualitatif, jeux entre constructions et plantations...). Notion de frontage qualitatif (aussi bien sur le domaine public que privé).
Le site aura un accès-véhicules unique depuis la route de Balleroy. Toutes les parcelles du site seront desservies par cet accès unique. Le carrefour aménagé avec la route de Balleroy sera sécurisé et accompagné d'un aménagement paysager qualitatif.
Un chemin doux permettra de relier le nouveau quartier à la rue des Mesliers.

FRONTAGE
Un frontage est le terrain compris entre la base d'une façade et la chaussée. Un frontage peut être à cheval entre l'espace public et l'espace privé.

