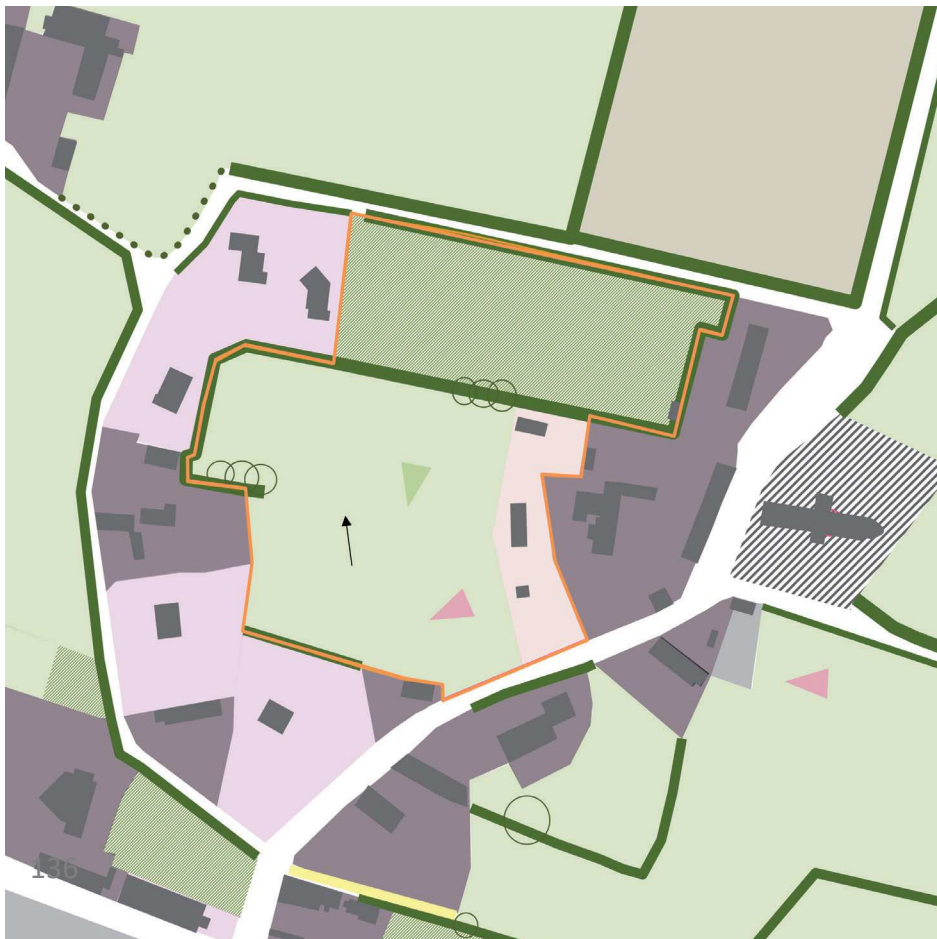


LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Périmètre d'étude



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1,9 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : prairie, espace boisé



CONSTATS & PARTICULARITÉS : Le site d'étude représente un vaste espace qui permet de finaliser l'urbanisation entre la RD 208 et la route de la Longue Fosse. Le site est situé à proximité de l'église, de la mairie et du cimetière. Il est longé par un muret en limite sud-est et le terrain présente une pente vers le nord-ouest, offrant des points de vue de qualité sur le paysage.

ENJEUX : Conserver les points de vue sur l'église et le paysage. Insérer l'opération dans le contexte urbain et paysager du centre-bourg de Mandeville-en-Bessin.

ASSAINISSEMENT : Individuel





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

MIXITÉ DES FONCTIONS





-  **Zone d'habitat**
Densité moyenne : 10 logements / ha minimum
(emprise à titre indicatif)
-  **Zone d'habitat**
Densité moyenne : Supérieure à 10 logements / ha
(emprise à titre indicatif)



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

-  Accès-véhicules en sens unique (emprise et emplacement à titre indicatif)
La voie de desserte interne au quartier aura une emprise « mesurée »
-  Connexion pour modes doux (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Aménagement et sécurisation du carrefour (emprise à titre indicatif)
-  Parking (emprise et emplacement à titre indicatif)

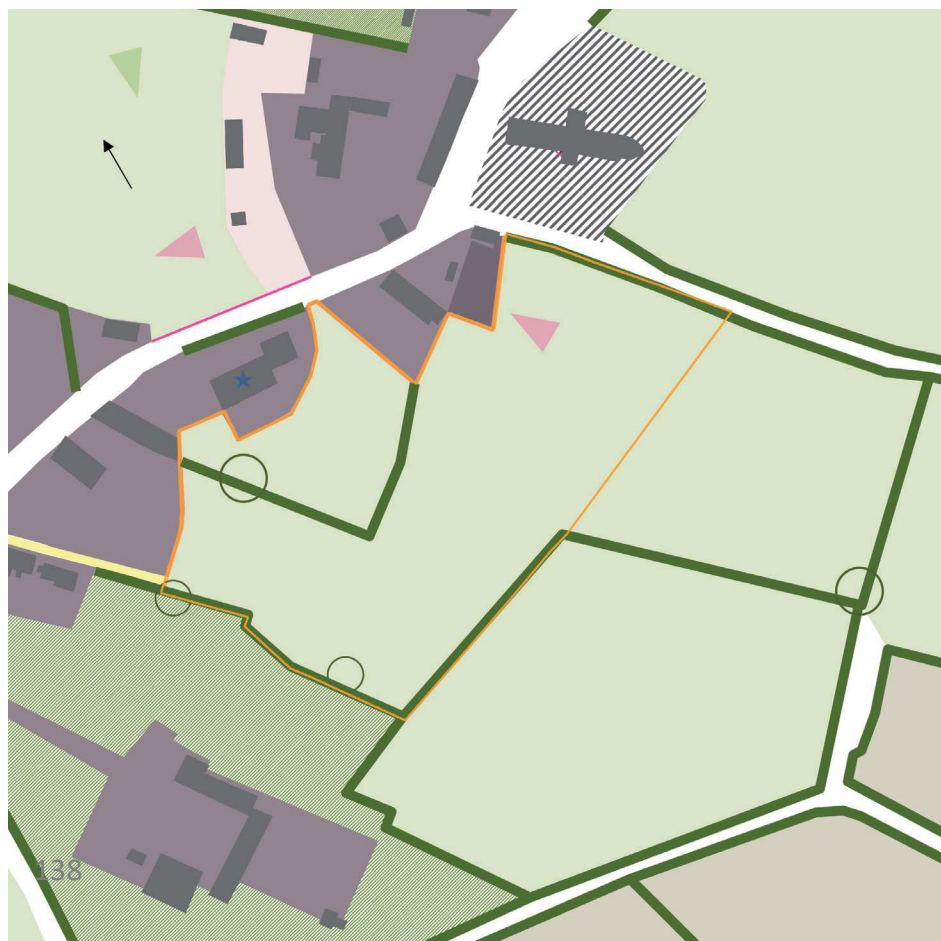
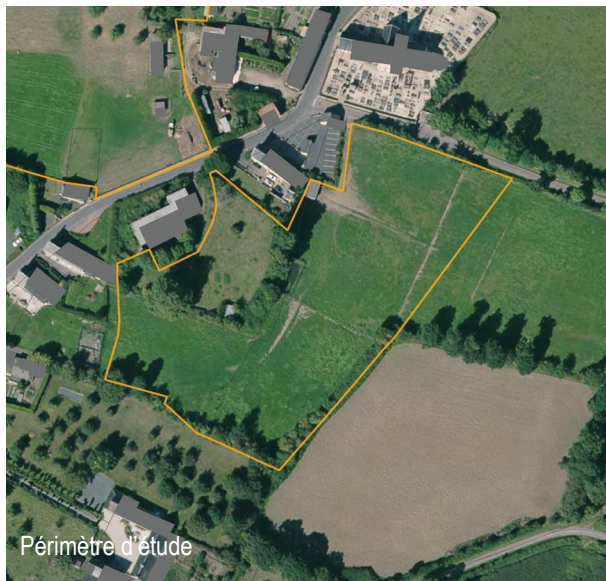
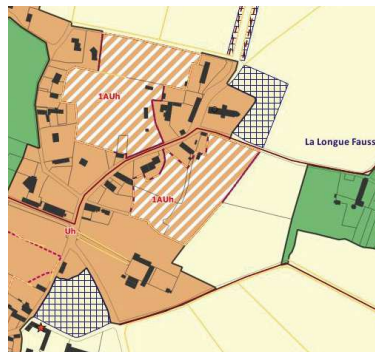
PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Haie bocagère à créer
-  Haie bocagère à conserver
-  Espaces paysagers et/ou de rencontre à créer (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Muret en pierre ayant un intérêt patrimonial et esthétique, à préserver

La commune étant identifiée comme une commune rurale secondaire, l'urbanisation de cette zone est conditionnée aux modalités indiquées dans l'OAP thématique 3.1.2 « Echancier d'urbanisation des zones 1AU »

L'accès au site s'effectuera depuis une entrée sur la RD208 ainsi qu'un accès au nord. Des espaces de stationnement mutualisé seront prévus au centre de l'opération et à l'entrée sud de l'opération. Des liaisons douces desserviront le site et permettront de le connecter avec le tissu bâti aux alentours.
L'opération intégrera la création de haies bocagères afin de limiter les covisibilités avec les habitations alentours et préserver les haies bocagères existantes en bordure du site. Le projet s'attachera également à préserver la haie de peupliers au nord-ouest du site.
L'opération pourra se réaliser en deux phases distinctes.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1,4 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : prairie



CONSTATS & PARTICULARITÉS : Le site d'étude représente un vaste espace situé à proximité immédiate de l'église, de la mairie et du cimetière.

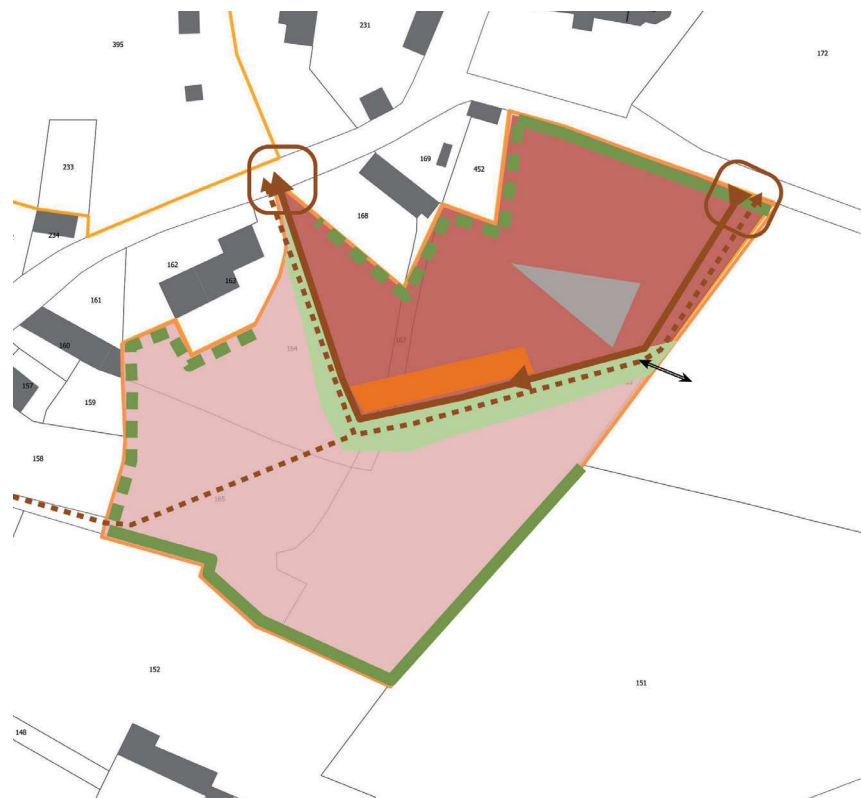
ENJEUX : Conserver les points de vue sur le paysage et la tour du XVIème siècle à l'est. Insérer l'opération dans le contexte urbain et paysager du centre-bourg de Mandeville-en-Bessin.

ASSAINISSEMENT : Individuel






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

MIXITÉ DES FONCTIONS





-  **Zone d'habitat**
Densité moyenne : 10 logements / ha minimum
(emprise à titre indicatif)
-  **Zone d'habitat**
Densité moyenne : Supérieure à 10 logements / ha
(emprise à titre indicatif)



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

-  Accès-véhicules principal (emprise et emplacement à titre indicatif)
La voie de desserte interne au quartier aura une emprise « mesurée »
-  Connexion pour modes doux (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Aménagement et sécurisation du carrefour (emprise à titre indicatif)
-  Parking (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Accès des véhicules agricoles (tracé, emprise et emplacement à titre indicatif)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Haie bocagère à créer
-  Haie bocagère à conserver
-  Espaces paysagers à créer (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Cône de vue sur le paysage et le patrimoine bâti (presbytère) à préserver (emprise à titre indicatif)

La commune étant identifiée comme une commune rurale secondaire, l'urbanisation de cette zone est conditionnée aux modalités indiquées dans l'OAP thématique 3.1.2 « Echancier d'urbanisation des zones 1AU »

La desserte de la zone s'organisera depuis la RD208 et la rue de la Longue Fosse. Un bouclage routier en sens unique devra être assuré afin d'éviter la création de voie en impasse. La voirie principale sera complétée d'un cheminement doux. Une zone de stationnement sera mise en place au centre du site. Une haie bocagère pourra être créée en bordure ouest du site afin de limiter les covisibilités avec les habitations voisines. Les haies bocagères existantes en bordure du site seront préservées. Les constructions seront organisées de manière à conserver le cône de vue vers le paysage. Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,6 ha

ZONAGE : Uh

OCCUPATION DU SITE : prairie



CONSTATS & PARTICULARITÉS : Le terrain est situé à proximité de la salle des fêtes et de son parking. Le terrain est entouré de haies. Le site est situé en dent creuse, au sein du tissu bâti.

ENJEUX : Densifier le tissu urbain existant. Assurer une insertion paysagère et urbaine de l'opération.

ASSAINISSEMENT : Individuel





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

MIXITÉ DES FONCTIONS



-  **Zone d'habitat**
Densité moyenne : 10 logements / ha minimum
(emprise à titre indicatif)
-  **Zone d'habitat**
Densité moyenne : Supérieure à 10 logements / ha
(emprise à titre indicatif)



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

-  Accès-véhicules principal (emprise et emplacement à titre indicatif)
La voie de desserte interne au quartier aura une emprise « mesurée »
-  Connexion pour modes doux (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Parking (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Aménagement et sécurisation du carrefour (emprise à titre indicatif)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Haie bocagère à conserver
-  Espaces paysagers et/ou de rencontre à créer (emprise et emplacement à titre indicatif)

La commune étant identifiée comme une commune rurale secondaire, l'urbanisation de cette zone est conditionnée aux modalités indiquées dans l'OAP thématique 3.1.2 « Echancier d'urbanisation des zones 1AU »

L'accès au site s'effectuera depuis deux entrées au niveau du parking au nord. Un espace de stationnement mutualisé sera prévu au centre de l'opération.
L'aménagement du site s'attachera à préserver les haies bocagères existantes en bordure du site afin de favoriser une intégration paysagère qualitative de l'opération.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.