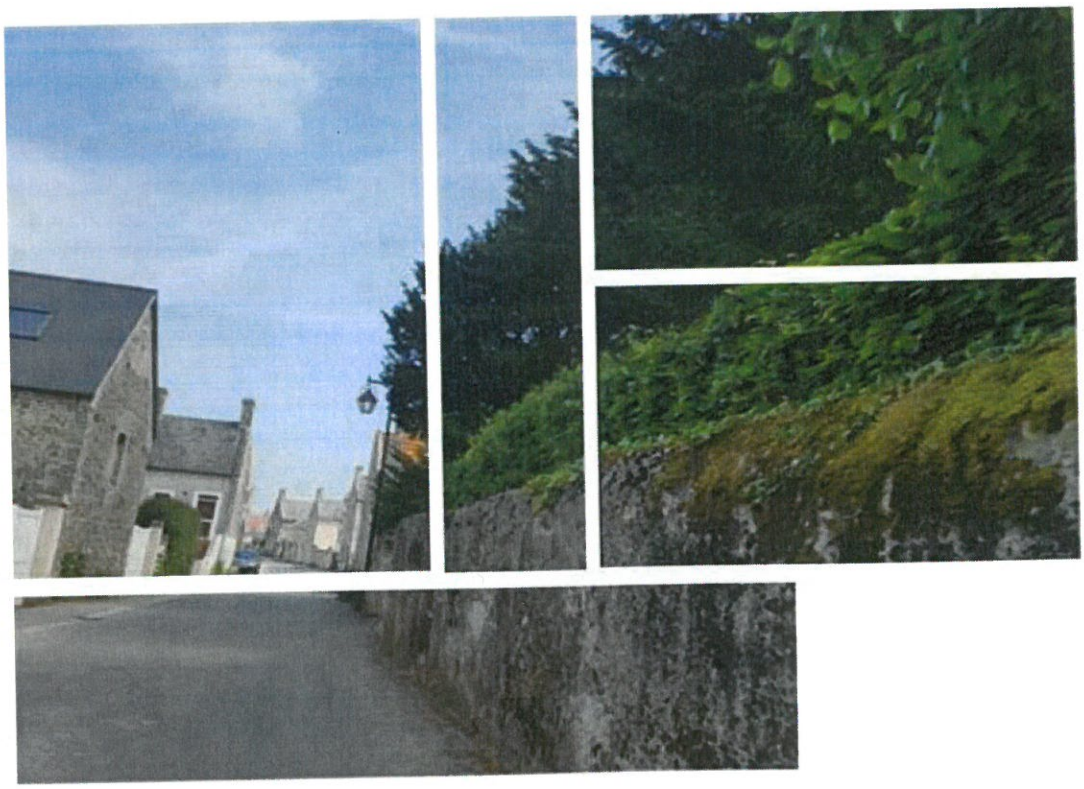
P.L.U. DE LA COMMUNE D'ASNELLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal qui l'a

Approuvé le 8 juillet 2019



3.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

SOUS PREFECTURE DE BAYEUX
16 JUIL. 2019
REÇU

N.I.S

Les Projets d'Urbanisation (Zones 1AU et 2AU)

Le programme d'aménagement et de développement de l'urbanisation d'Asnelles s'est construit autour de la notion de mixité : mixité des formes bâties (plus ou moins denses), mais également des usages (cohabitation des véhicules et des piétons, du logement et de l'activité, etc.).

Les projets d'urbanisation mettront en oeuvre ce principe, avec des aménagements orientés vers une prise en compte réelle des principes de développement durable : orientations des parcelles, densification, variété de typologies d'habitat, etc.

L'ensemble des programmes présente une multifonctionnalité, une prise en compte réelle de la dimension « modes de déplacements alternatifs ». Une connexion entre l'urbanisation déjà existante et les quartiers à créer est également recherchée. La gestion des eaux pluviales doit y être intégrée, notamment au travers des modes de gestion innovants (noues, noues plantées, zones d'infiltration, bassin d'orage planté…).

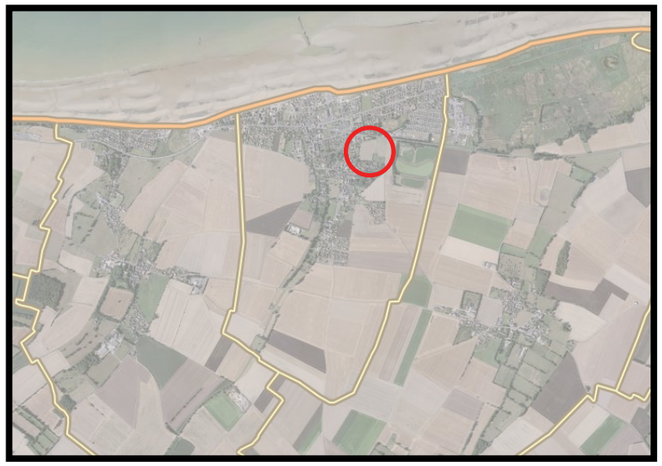
Les espaces de circulation réservés aux engins agricoles qui seraient identifiés sur le terrain objet du projet devront être maintenus, ou à défaut remplacés en concertation avec les exploitants

Il ne s'agit pas de réaliser de nouveaux secteurs ou programmes immobiliers déconnectés de la vie des quartiers, mais au contraire, de faciliter l'intégration de nouveaux habitants. Ces sites devront donc être conçus de façon à s'intégrer à l'urbanisation existante ; ils devront aussi présenter des formes, des typologies d'habitats adaptés, le cas échéant, à de possibles nouvelles demandes : habitat collectif, logement aidé, lots libres, accession aidée et accession sociale à la propriété. Ces secteurs sont à chaque fois soumis à un schéma d'aménagement de principe , qui sont présentés ci-après.

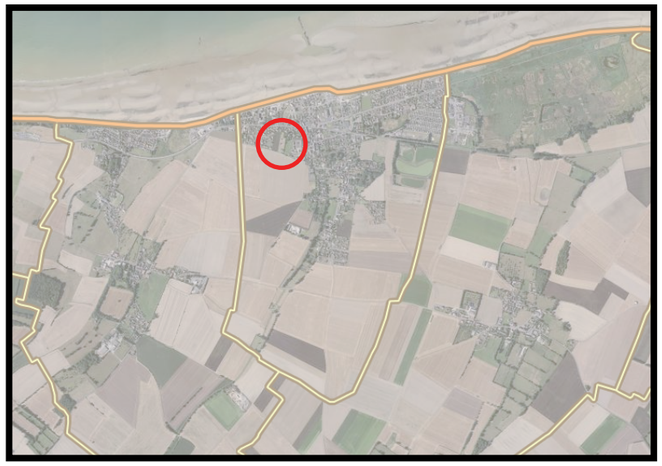
- Tout nouveau projet d'aménagement devra faire l'objet de la mise en place d'une démarche de développement durable et devra être suivi d'effet et de concrétisation concernant l'intégration paysagère des bâtiments, la retenue des eaux pluviales sur la parcelle et la création de noues plantées pour faciliter l'écoulement des eaux vers l'aval et la perméabilité des sols.
- La création de formes urbaines différentes et la mixité urbaine sera de mise mais toutefois adaptée au contexte local et à la spécificité communale. Les formes architecturales les plus innovantes en matière de développement durable pourront donc être acceptées sous réserve de s'intégrer dans l'environnement naturel et urbain et la démarche de développement durable définie au préalable.

Les différentes typologies d'habitat qui peuvent être envisagées sur des secteurs :
- Le logement individuel, cette forme d'habitat permet de répondre au besoin d'une population en recherche d'une propriété individuelle et autonome.
- Le logement groupé qui se définit comme de la maison individuelle accolée (par deux ou trois maisons), de la maison de ville en bande, ou bien du logement intermédiaire (un accès individuel, un espace extérieur privatif égal au quart de la surface du logement et une hauteur maximale de trois étages).
- Le petit collectif, qui reprend les principes du collectif avec des parties communes (entrées, espaces communs, parking mutualisé …).

Enfin, l'inscription de deux zones 1AU et d'une zone 2AU permet d'établir un calendrier d'ouverture à l'urbanisation pour les zones de développement d'Asnelles. Cela va dans le sens des principes évoqués ci-avant : diffuser l'urbanisation dans le calendrier qui est celui du P.L.U., afin d'organiser un développement progressif et maîtrisé, rejoignant les enjeux identifiés par la commune dans ce projet global.



Zones 1AU et 2AU - Entrée de ville " Nord Est "



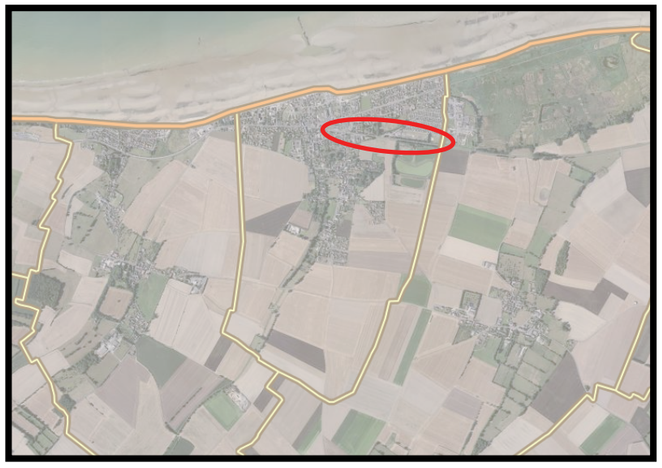
Zone 1AU - Chemin du Magasin " Nord Ouest "

CONTEXTE – LOCALISATION

Ces zones ont été choisies sur les critères suivants :

- Continuité de l'urbanisation ;
- Desserte par les réseaux ;
- Enjeux urbains à l'échelle de la ville (sécurisation des accès routiers, comblement d'espaces interstitiels, création d'activités, etc.).
- Impact moindre sur l'activité agricole et sur les exploitations concernées.

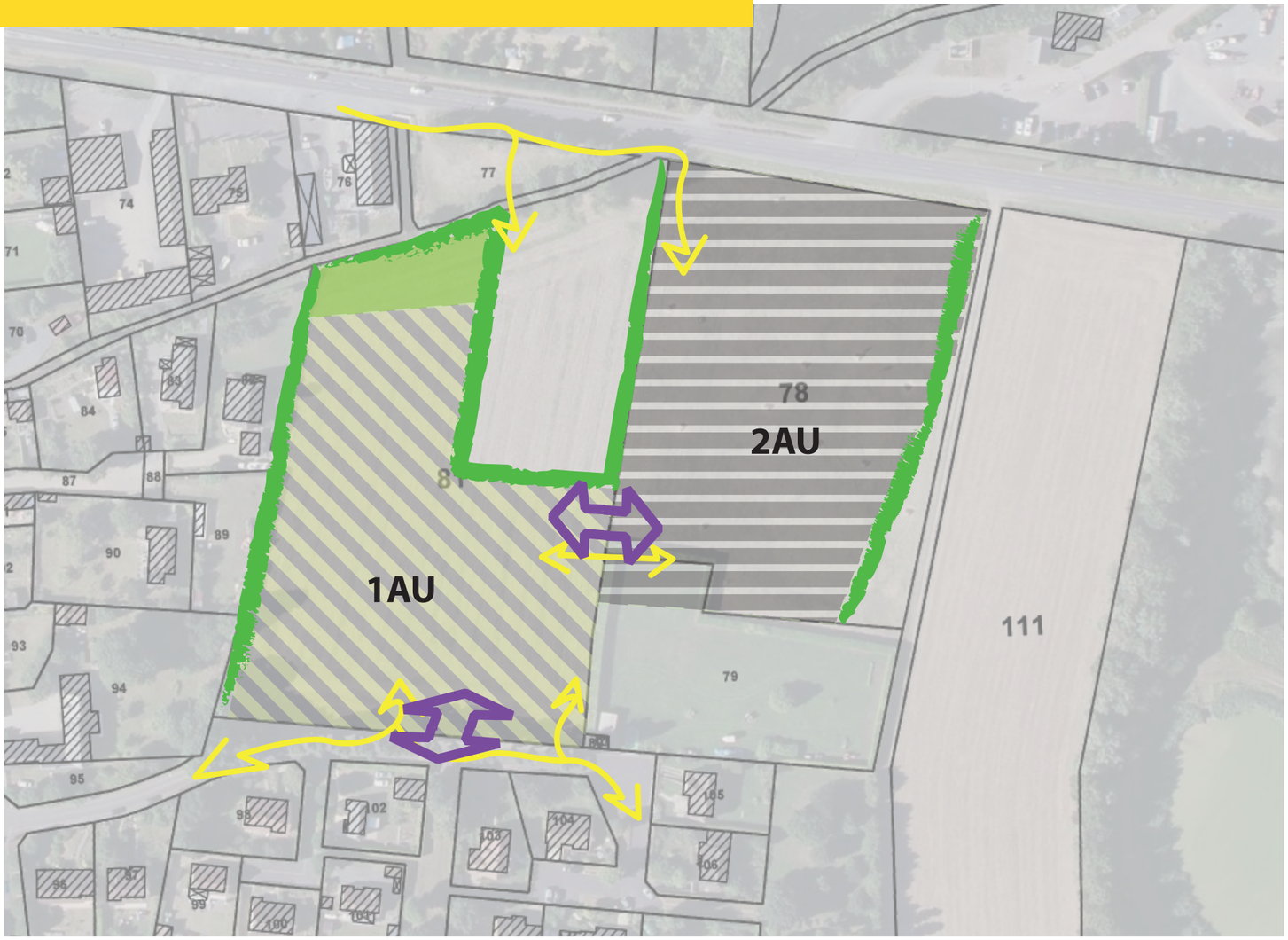
Les zones 1AU et 2AU sont desservies par des voies de circulation et se situent dans la continuité immédiate du bourg.
Par ailleurs, une orientation d'aménagement a été réalisée sur la zone N "espace d'accueil de l'église et de la grange aux dîmes", afin de garantir un aménagement de qualité et respectueux du contexte naturel au sein duquel il s'inscrit.



Zone U - Requalification de l'entrée de ville Nord / Est et de la portion urbaine de la RD514

Zone N - Espace d'accueil de l'église et de la grange aux dîmes

Zones 1AU et 2AU - Nord-Est



Déplacements

Accès principaux identifiés, dont le positionnement de principe est présenté à titre indicatif.

Connexions avec liaisons douces existantes à prévoir.

Paysage

Trame verte (réseau de haies bocagères, noues) assurant la transition paysagère entre nouveau quartier et espaces agricoles, et pouvant jouer un rôle dans la gestion des eaux pluviales.

Espace d'engazonnement non constructible et accompagné d'un traitement paysager

Aménagement

Deux principaux secteurs identifiés :

1AU 2AU

Ce secteur regroupe deux zones de développement pour la commune : les zones 1AU et 2AU. Chacune de ces zones représente environ 1ha, soit une surface totale d'environ 2ha.

La zone 1AU a vocation à être urbanisée dans un premier temps. La zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque toutes les opérations portant sur les zones 1AU de la commune (Est et Ouest) auront été initiées.
Par ailleurs, l'urbanisation de la zone 1AU présentée ci-contre ne doit pas compromettre la réalisation d'une opération d'ensemble : les zones 1AU et 2AU devront communiquer entre elles à travers au moins une connexion routière et une connexion douce.

Ces secteurs n'ont pas vocation à accueillir uniquement du logement, mais à poursuivre la mixité fonctionnelle qui existe dans le bourg.

Concernant le logement, les prescriptions en termes de densité prévues par le document du SCoT seront à respecter (12 lgts/ha), étant entendu qu'il s'agit d'une densité minimale qu'il pourrait être judicieux de dépasser.

Paysages / environnement
La trame verte est identifiée, sur le schéma, afin de constituer une frange paysagère pour créer une zone tampon. Cette frange pourra prendre la forme de haies denses et de noues, et sera nécessairement plantée d'essences locales denses, sur une largeur minimale de 2,50 mètres.
Une fois plantée, toute portion de haie supprimée entraînera une replantation équivalente en nombre de végétaux sur le projet.

Toutes les parcelles situées en limite des quartiers existants ont l'obligation de planter une haie dense en limite de parcelle, et ce dans le but de limiter l'impact des nouvelles constructions sur le paysage immédiat.

Aménagements
Afin d'assurer l'unité paysagère du quartier, l'aménageur s'assurera de l'installation d'un modèle de clôture unique, identique pour chaque lot (obligation dans le règlement, fourniture et pose).

Les ouvrages hydrauliques devront être implantés sur les espaces libres dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation. Ils devront s'intégrer eux aussi dans la zone, par le biais d'aménagements paysagers.

Déplacements
Pour la zone 1AU, l'entrée et la sortie principale seront aménagées rue de la Fossette, au sud.
Pour la zone 2AU, un accès pourra être envisagés sur la RD514, sous réserve d'un accord obtenu auprès du Conseil Départemental. Il ne pourra pas être aménagé face à l'entrée/sortie du P.R.L, pour des raisons de sécurité.
Les circulations douces sont à étudier à l'échelle de la zone dans son ensemble.
Les connexions avec les chemins existants sont reportées sur le schéma ci-contre.

Cohérence de la zone
Il existe un enjeu d'intégration de la propriété existante (parcelle AE79), à la nouvelle zone, tant sur le plan paysager que sur le plan fonctionnel.
Des liaisons douces doivent permettre de relier aisément le bourg au nouveau quartier.

Zone 1AU Chemin du Magasin

Aléas

Zone de vigilance identifiée au sein de la cartographie des aléas littoraux (pièce 5.2. du P.L.U.).

Déplacements

Accès principaux identifiés, dont le positionnement de principe est présenté à titre indicatif.

Connexions avec les liaisons douces existantes à prévoir.

Orientation privilégiée pour les axes de desserte, de manière à favoriser une orientation nord/sud pour les constructions.

Paysages

Trame verte (réseau de haies, noues) assurant la transition paysagère entre nouveau quartier et espaces riverains, et qui pourra jouer un rôle dans la gestion des eaux pluviales.

Création d'une haie végétale dense, composée d'essences locales, qui asurera la transition paysagère entre nouveau quartier et espaces agricoles.

Zone d'implantation privilégiée pour un espace vert collectif.

Cette zone représente environ 1,7 ha de développement pour la commune. Elle a vocation à accuellir principalement du logement.

Les prescriptions en termes de densité prévues par le document du SCoT seront à respecter (12 lgts/ha), étant entendu qu'il s'agit d'une densité minimale qu'il pourrait être judicieux de dépasser.

Cette zone 1AU pourra être urbanisée en plusieurs phases, respectant les deux conditions suivantes :
- la surface du terrain d'assiette ne doit pas être inférieure à 3 500 m² ;
- l'opération qui sera la première à démarrer devra obligatoirement être raccordée (en termes de voiries notamment) : soit à la rue de la Chapelle Sainte-Honorine, soit au Clos Saint-Martin ;
- permettre la réalisation d'une opération d'ensemble cohérente sur le plan des aménagements, dont les grands principes sont repris dans le schéma ci-contre.

Paysages / environnement
Une trame verte est identifiée sur le schéma, afin de constituer une frange paysagère pour créer une zone tampon. Cette frange pourra prendre la forme de haies bocagères et de noues. Elle sera nécessairement plantée de haies denses d'essences locales, et pourra être implantée sur une largeur minimale de 2,50 mètres.
Une fois plantée, toute portion de haie supprimée entraînera une replantation équivalente en nombre de végétaux sur le projet.

Toutes les parcelles situées au sud de la zone, en bordure entre la zone urbanisée et la zone agricole, ont l'obligation de planter une haie dense en limite de parcelle dans le but de limiter l'impact des nouvelles constructions sur le paysage.

Aménagements
Afin d'assurer l'unité paysagère du quartier, l'aménageur s'assurera de l'installation d'un modèle de clôture unique, identique pour chaque lot (obligation dans le règlement, fourniture et pose, ou autre moyen).

La géométrie du tissu parcellaire et du réseau de voiries devra favoriser les orientations bioclimatiques nord/sud des futures constructions.

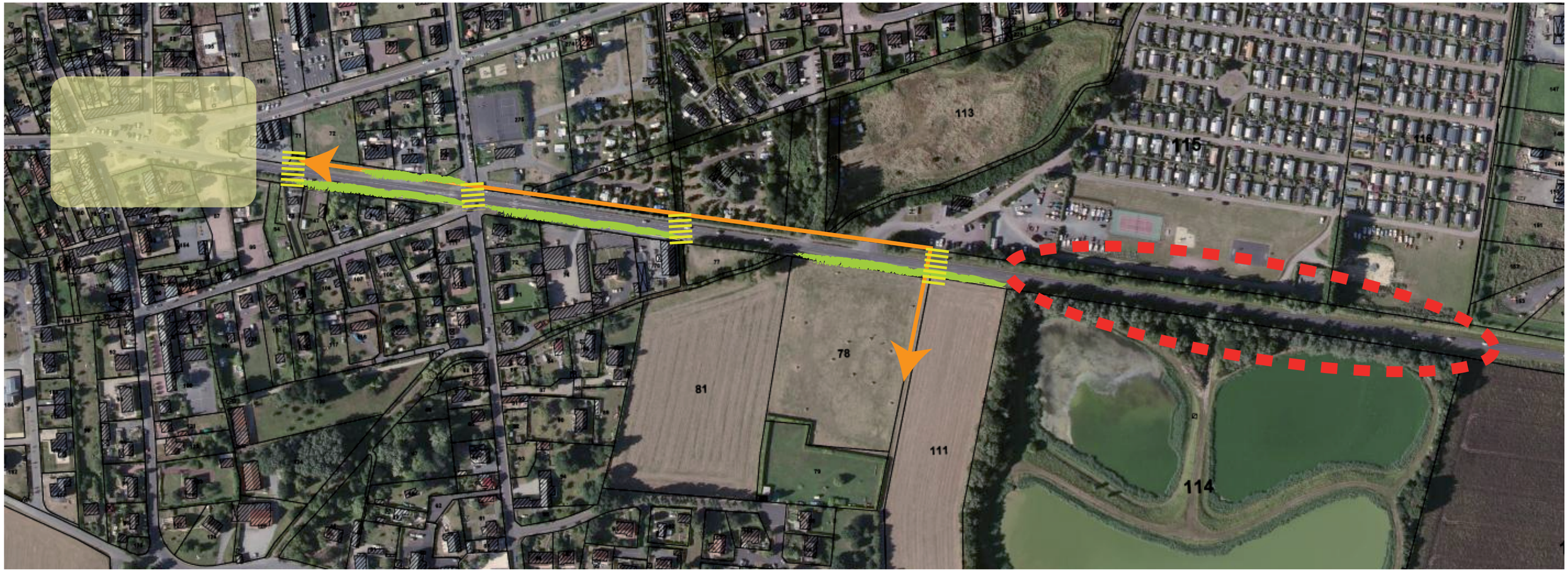
Déplacements
Le réseau viaire devra prévoir, à l'échelle de la zone 1AU, au moins trois connexions avec les voies existantes : Chemin du Magasin, au sud, la rue de la Chapelle Sainte-Honorine, à l'ouest, et la voie en attente de la rue Saint-Martin, à l'est.

Les voies prévues pour les circulations douces sont à étudier à l'échelle de la zone dans son ensemble. Les connexions avec les chemins existants sont reportées à titre indicatif sur le schéma ci-contre.

Cohérence de la zone
Il existe un enjeu d'intégration des propriétés existantes à la nouvelle zone créée. Deux parcelles sont construites et habitées, au sud. Leur intégration paysagère et fonctionnelle au nouveau quartier est un enjeu important.

Les activités du bourg qui existent à proximité devront participer à la réflexion transversale de cet aménagement urbain. En ce sens, des liaisons douces doivent permettre de relier aisément le bourg au nouveau quartier.

Requalification de l'entrée de ville est et de la portion urbaine de la RD514



Création d'un espace public partagé, en coeur de Bourg. Espace de convivialité, au sein duquel les aménagements faciliteraient les circulations douces (piétons / cycles). Espace paysager et planté.

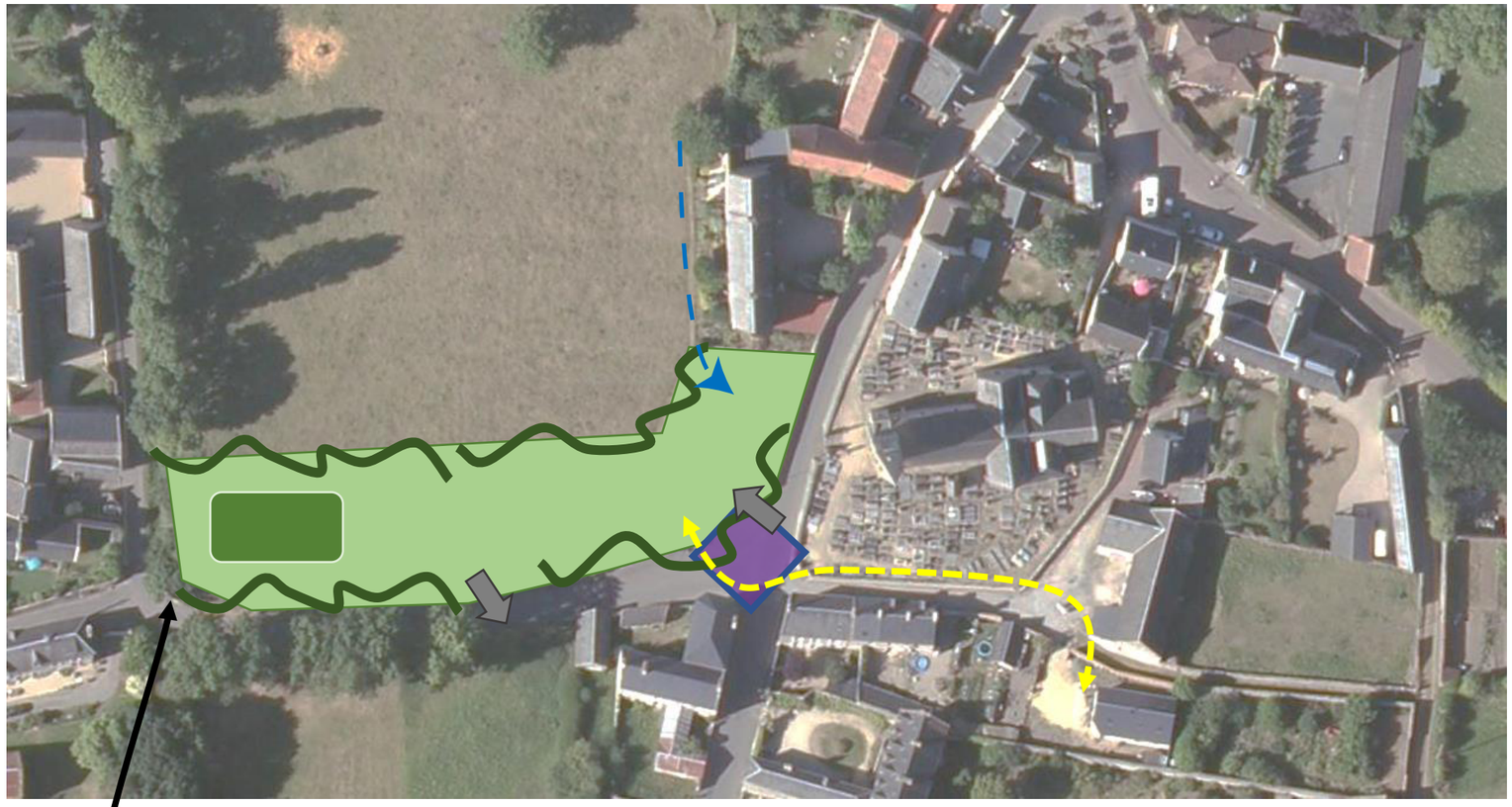
Création de traversées piétonnes et cycles sécurisées. Traitement différencié des aménagements (teintes et / ou matériaux).

Cheminement piéton sécurisé, au nord de la route départementale, qui assure les connexions avec les chemins existants.

Alignement arboré qualitatif sur le plan urbain et sécurisant sur le plan routier.

Séquence paysagère existante à conserver, en entrée de ville est.

Espace d'accueil de l'église et de la Grange aux Dîmes



Sécurisation de la traversée piétonne vers la Grange aux Dîmes

Desserte douce vers la Grange aux Dîmes et vers la prairie voisine

Aire de pique-nique

Transition bocagère (Plantation d'une haie bocagère)

Parking réalisé en matériaux perméable

Accès (entrée/sortie) des véhicules, sur le parking

Servitude de passage (positionnement à titre indicatif)

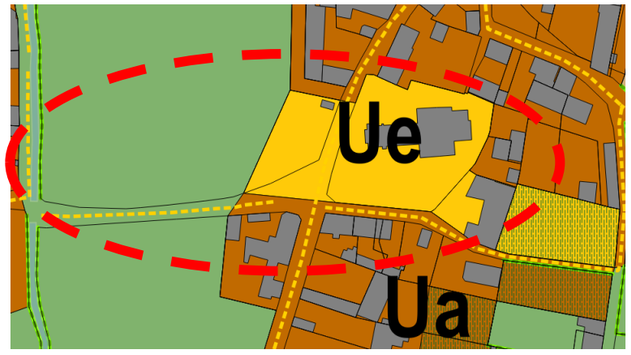
Haie à conserver le long de la rue Vigor

Cet aménagement communal est prévu par les élus pour assurer le stationnement sécurisé en vue de l'accès à l'église ainsi qu'à la Grange aux Dîmes.

Afin de respecter l'emplacement, dans le poumon vert de la commune, les élus souhaitent que cet espace soit aménagé sous la forme d'un parking enherbé, accueillant un espace de pique-nique et des circulations douces.

Les matériaux devront permettre l'infiltration des eaux de pluies. L'aire de stationnement sera, en plus des haies périphériques, plantée d'un arbre tige pour 4 places de stationnement.

Enfin cet aménagement sera intégré dans son environnement proche :

- En conservant les haies existantes sur le site
- En replantant des haies bocagères en limite nord de l'aménagement. Elles auront pour rôle d'améliorer les transitions paysagères avec la prairie attenante, mais aussi de faciliter l'infiltration des eaux de pluies.

La qualité de cet aménagement doit garantir le respect du caractère du coeur naturel, vert du centre bourg et ainsi participer à la continuité de la trame verte et bleue identifiée sur le territoire, le long de la gronde.