



Plan Local d'Urbanisme

AGENCE
HÉROUVILLE-SAINT-CLAIR
4 avenue de Tsukuba
Parc d'Activités Citis
14 200 HÉROUVILLE-SAINT-CLAIR
Tél 02 31 53 74 54
Fax 02 3153 77 59
contact@planis.fr

www.planis.fr

③ Orientations d'Aménagement et de Programmation

APPROBATION DU PLU	
RÉVISION DU PLU	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 19 Septembre 2018

En application de l'article L. 151-2, alinéa 3 : Les OAP sont une pièce obligatoire du PLU.

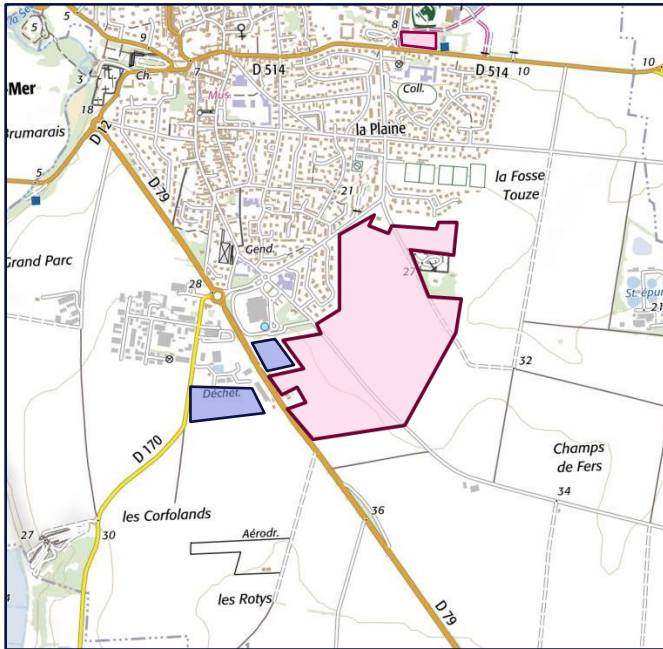
ARTICLE R. 151- 6 et R. 151- 7 du code de l'urbanisme: Leur contenu réglementaire

- ❖ Elles sont **obligatoires** dès lors qu'on souhaite ouvrir des zones à l'urbanisation.
- ❖ Par quartier ou par secteur, elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des **qualités architecturales urbaines et paysagères des espaces dans la continuité** desquels elles s'inscrivent, notamment en entrée de ville.
- ❖ Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité **dans le ou les documents graphiques** prévus à l'article R. 151-10 (plan de zonage).

ARTICLE R. 151- 8 du code de l'urbanisme: il ouvre la possibilité de définir en zone U et AU des secteurs non règlementés couverts uniquement par des OAP sous réserve :

- Du respect d'un contenu minimum obligatoire
- De la réalisation d'un schéma d'organisation spatiale

→ Elles permettent une instruction des demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité et une stabilité du PLU face à la temporalité des projets.



Un site 1 AU à vocation d'habitat à l'Est de la RD 79 pour une superficie de 31,3 ha



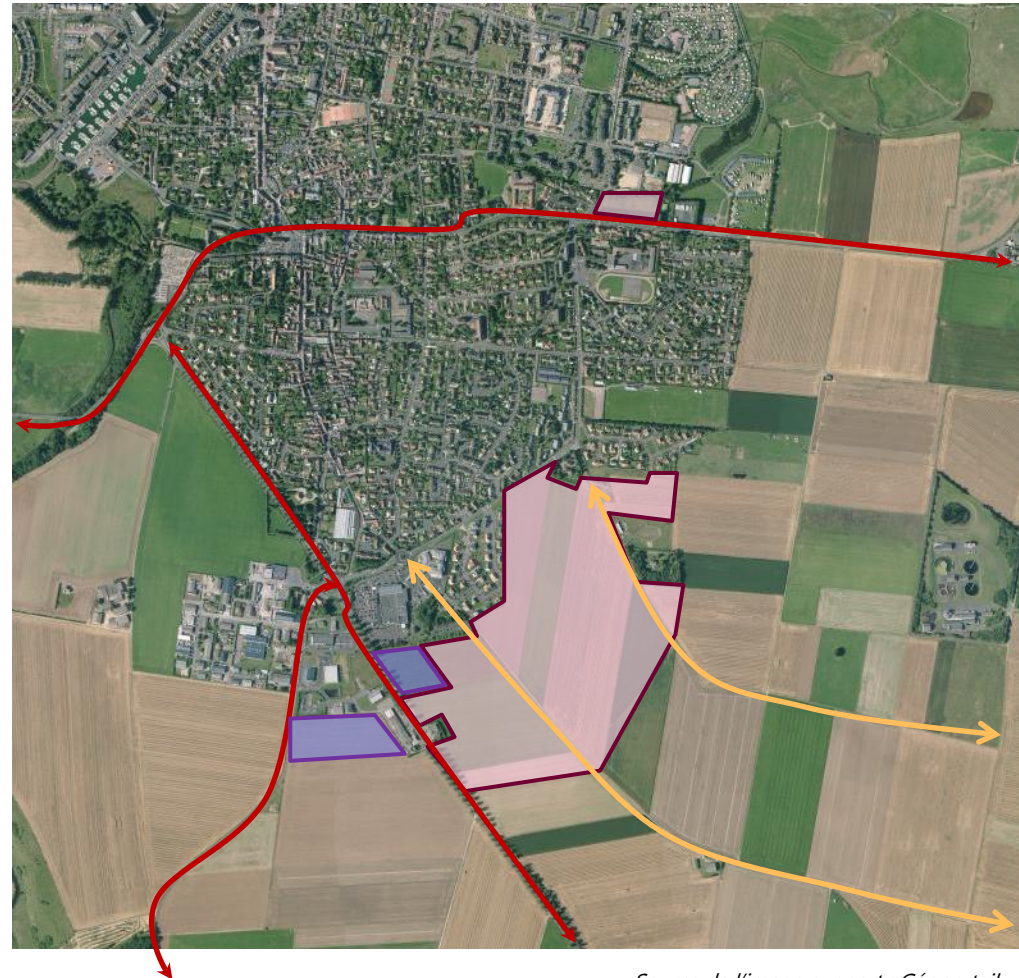
Un site 1 AUB à vocation d'habitat au nord de la RD 514 pour une superficie de 1,2 ha



Un site 1 AUZ à vocation économique à l'Ouest de la RD 79 pour une superficie de 2,40 ha



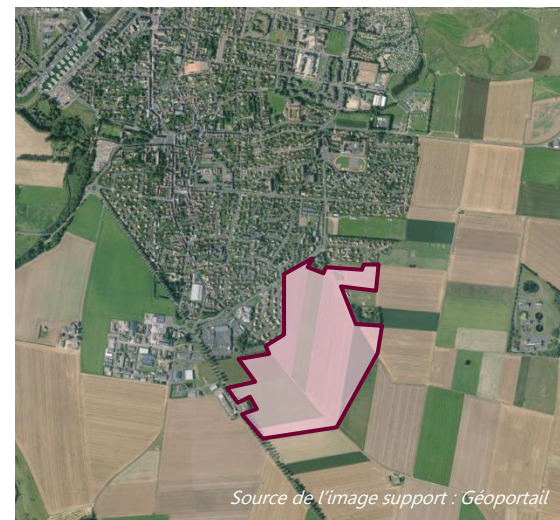
Un site 1 AUZ à vocation économique à l'Est de la RD 79 pour une superficie de 1,4 ha



Source de l'image support : Géoportail

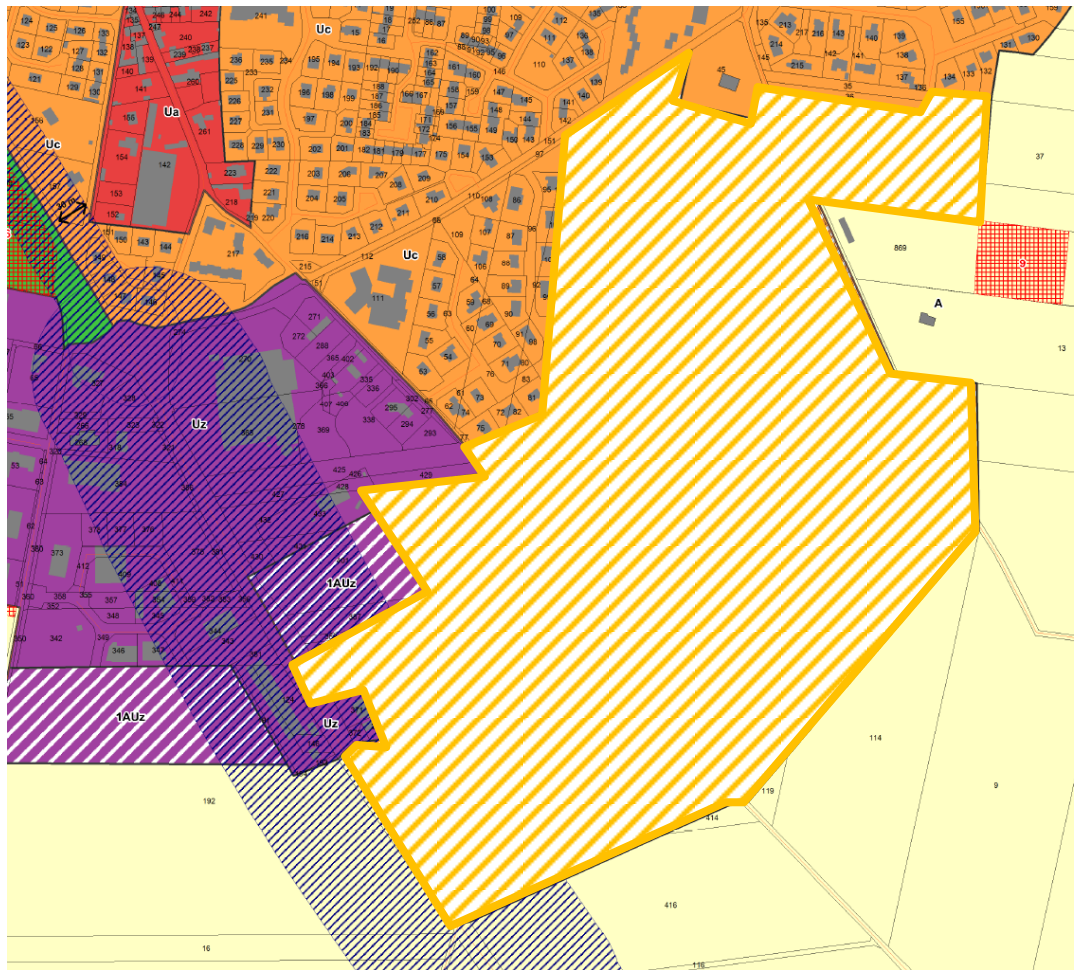


SITE SUD-EST A VOCATION D'HABITAT : LA ZONE 1 AU

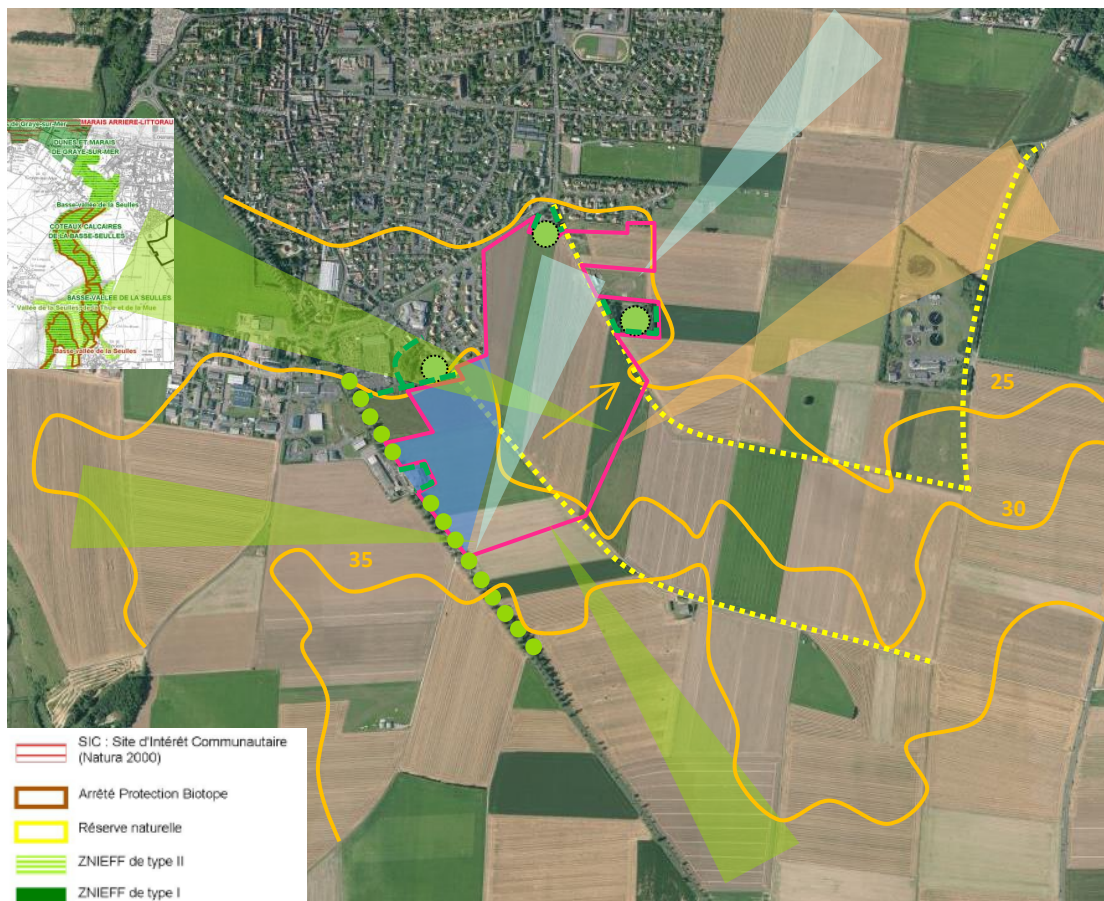


Source de l'image support : Géoportail

EXTRAIT DU ZONAGE



 Site Sud-Est (31,3 ha)



 Périmètre d'étude

RELIEF / PAYSAGE :

 Courbes de niveau IGN

1 à 2%

 Sens général de la pente et inclinaison

 Double alignement d'arbres de haut jet

 Haie arbustive

 Propriétés arborées / jardins privés

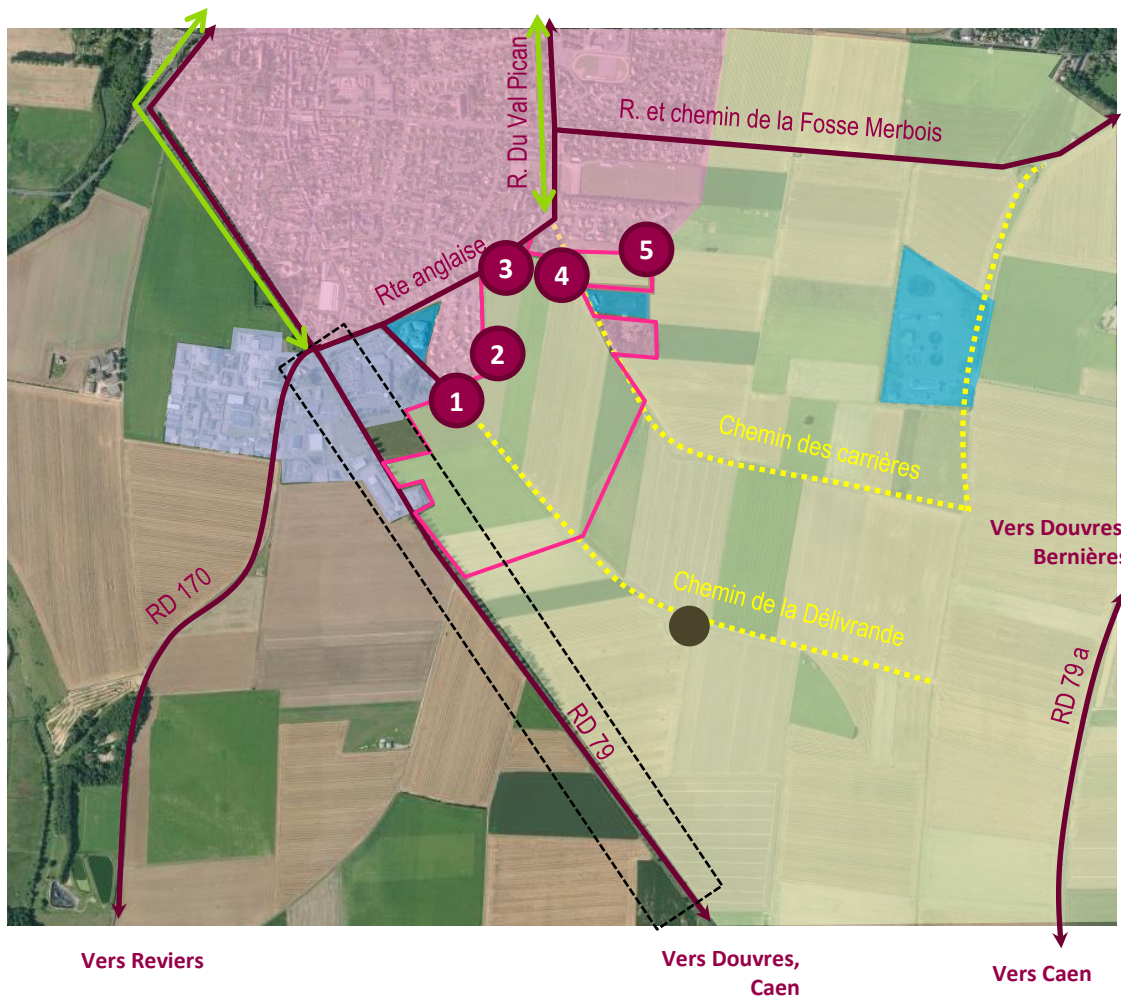
 Chemin rural existant : Chemin de la Délivrande, chemin des carrières

 Vue sur la mer

 Vue sur les coteaux de la Seulles et le plateau

 Vue sur le clocher et château d'eau de Bernières-sur-Mer

 Périmètre éloigné du point de captage « La Fontaine aux malades »



 Périmètre d'étude

USAGES :

-  Voie véhiculaire principale et/ou desservant le site
-  Chemins ruraux existants
-  Equipement d'intérêt général
-  Tissu urbain : Habitat
-  Tissu urbain : Activités
-  Culture
-  Accès existants ou potentiels
-  Périmètre de nuisance sonore autour de la RD 579 : 100 mètres (Art. R. 151-3 du CU et L.571-10 du CE)
-  Piste cyclable + liaison douce
-  Bâtiment agricole de stockage

OBJECTIFS DE PROJETS► **Paysage et biodiversité:**

- Intégrer un large couloir vert et arboré structurant apportant une nouvelle qualité paysagère au quartier au sein de la commune et depuis le grand paysage
- Préserver et valoriser des éléments paysagers identitaires
- Gérer les lisières urbaines avec la campagne par création d'un front paysager structurant au sud de l'opération

► **Structuration urbaine et relation ville / quartier:**

- Prévoir une extension de l'urbanisation qui permet de garantir **une maîtrise globale du développement et de l'offre en logement**
- **Développement en épaisseur et en densification** avec un programme d'ensemble d'aménagement
- **Encourager la mixité fonctionnelle du site par l'accueil de services, commerces de proximité**
- **Assurer une cohésion urbaine** entre les quartiers existants et projetés avec notamment par la réalisation d'équipements et par le prolongement des trames viaires existantes
- **Réfléchir à un traitement qualitatif de la nouvelle entrée de ville depuis la RD 79**

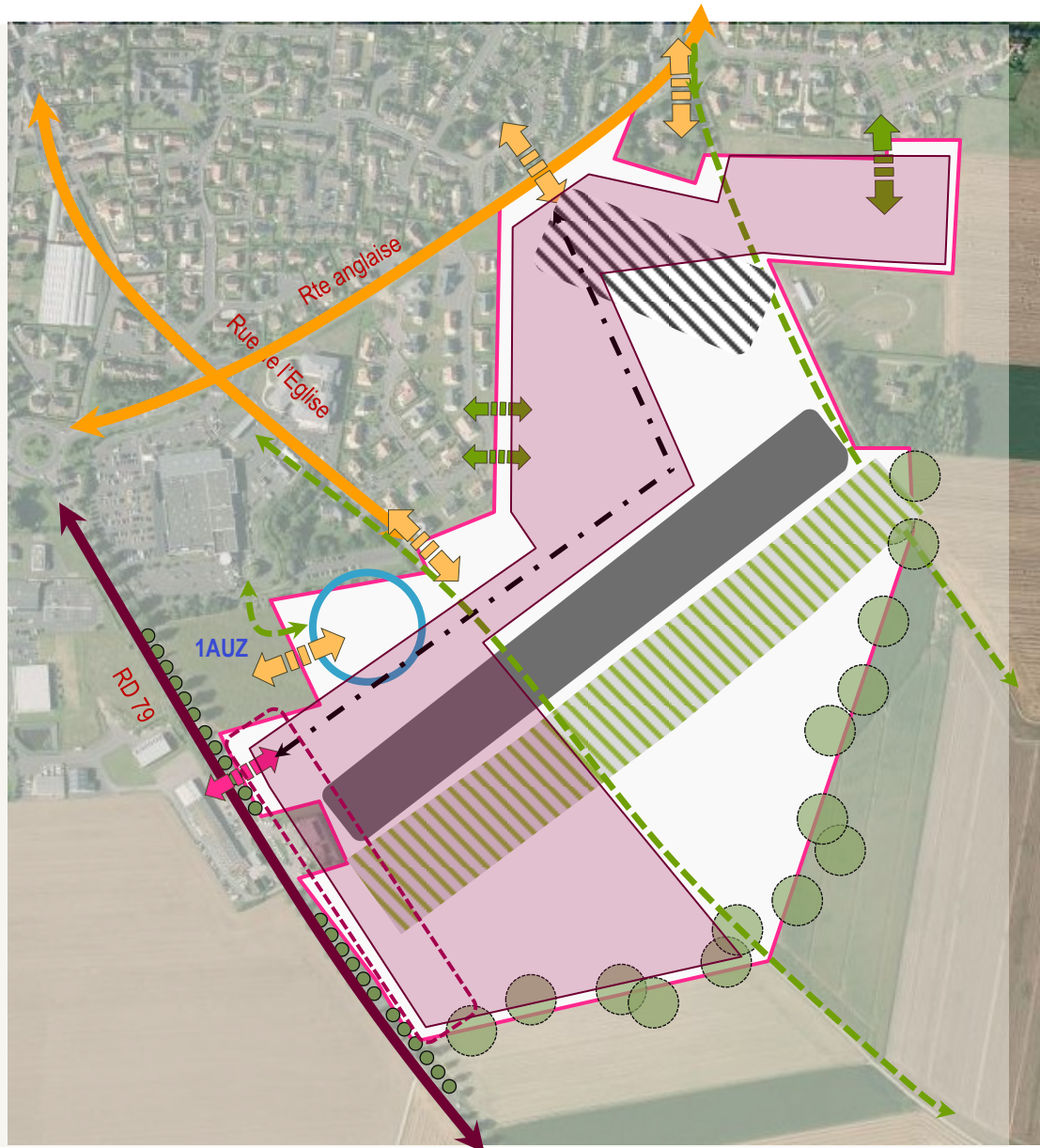
OBJECTIFS DE PROJETS► **Mobilité et déplacements:**

- Donner une place importante au réseau de circulations douces / maillages piétonniers et semi-piétonniers
- Aménagement d'un accès au quartier adapté au règlement de la voirie départementale
- Encourager une diversité des profils de voirie favorisant la lisibilité du réseau et la différenciation des types de mobilité
- Encourager la mutualisation des espaces de stationnement

► **Environnement / gestion des nuisances / approche bioclimatique:**

- Atténuer les nuisances sonores le long de la RD 79 par un traitement spécifique
- Favoriser l'implantation des zones denses d'habitat à l'écart des grands axes de circulation
- Rechercher des principes économes en énergie
- Mettre en place des dispositifs spécifiques favorisant la régulation douce des eaux pluviales, et si possible privilégier la gestion douce des eaux pluviales par des ouvrages aériens

SCHEMA (opposable)



Secteur d'étude à urbaniser

DEPLACEMENTS / ACCESSIBILITE



Accès à double sens à créer en lien avec l'aménagement de l'entrée de ville et la réglementation de vitesse appliquée, en concertation avec le Conseil Départemental (emplacement et emprise à titre indicatif)



Accès à double sens aménagé et sécurisé (emplacement à titre indicatif)



Boulevard urbain (emplacement et tracé à titre indicatif)

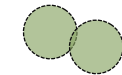


Accès double sens de circulation / alternée (emplacement et tracé à titre indicatif)



Un réseau de liaison douce (emplacement et tracé à titre indicatif)

QUALITÉ URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE



Front paysager à créer : gestion règlementée des fonds de parcelle bâtie (emplacement et tracé à titre indicatif)



Double alignement d'arbres de haut jet à conserver / régénérer



Parc urbain → Large couloir végétal et arboré (emprise à titre indicatif) permettant l'intégration paysagère du quartier, le tamponnement des eaux pluviales, un espace récréatif et de rencontre, l'intégration d'équipements ou de services



Front bâti qualitatif, homogène et normes d'isolation phonique

PROGRAMMATION / MIXITE / / PHASAGE (0-15 ans)



Première phase d'urbanisation dans l'attente de l'approbation du SCot (emprise à titre indicatif)



Lot d'habitat à densité horizontale



Lot mixte d'habitat dense dont une partie est concernée par la première phase d'urbanisation au titre de l'article L. 142-4 (emprise à titre indicatif)



Lot pour implantation éventuelle de services et commerces (emprise à titre indicatif)

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

Le périmètre de la ZAC est de 31,3 ha.

Le secteur St-Ursin destiné à l'aménagement d'une nouvelle zone d'habitat fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble conformément au dossier de réalisation de la ZAC St-Ursin. Son plan guide intègre plusieurs sous-secteurs en fonction de leur vocation (habitat, équipement public, parc) et de la période prévisionnelle de leur réalisation.

- Le quartier de la ZAC est destiné à recevoir immédiatement des constructions. D'une capacité d'environ 825 logements, il offre un large choix de typologies et de manières d'habiter, tout en respectant des objectifs de mixité sociale, urbaine et générationnelle.
- **Toutefois de ce quartier est soumise au principe d'urbanisme limitée (article L. 142-4 du code de l'urbanisme) en l'absence de SCoT applicable sur le territoire de la commune**, vu l'arrêté préfectoral en date du 09 Août 2017 fixant les principes de dérogation à l'urbanisation limitée. Une première phase d'urbanisation est retenue : seuls 50 % de la superficie totale de la ZAC pourront être urbanisables.
- L'autre moitié pourra être urbanisable une fois le SCoT approuvé.
- En complément des projets d'habitat, l'implantation d'équipements publics, commerces et services possible en lien avec les besoins de la zone est autorisée.
- Les formes bâties seront diverses, sur des superficie de terrains variées (par exemple : immeubles de logements collectifs, villa urbaine, maisons en bande, maisons séparées, maisons appartements superposées).
- Des îlots d'habitat dense seront réalisés au cœur du site. La hauteur des bâtiments collectifs seront définies dans le cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères pour assurer une cohérence d'ensemble.
- Les quartiers d'habitat individuel et intermédiaire au nord et au sud du site seront des quartiers moins denses avec des hauteurs entre deux et quatre niveaux (R+1 à R+3 ou R+2+Attique).
- Chaque typologie sera adaptée de façon à offrir le maximum d'horizons possibles.
- Une densité moyenne brute de logements d'au moins 25 logements à l'hectare devra être respectée, conformément au dossier de ZAC.
- Un pourcentage de logements aidés (logements locatifs sociaux et/ou logements en accession sociale à la propriété) d'au moins 25% devra être respecté.
- Au moins 45 % des logements créés sur le site devront être collectifs et intermédiaires.

En plus des dispositions du PLU, d'autres règles viendront définir l'urbanisation du secteur St-Ursin, notamment le règlement de la ZAC et le cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères.

PRESCRIPTIONS ECRITES

Déplacements / accessibilité / stationnement

- Des accès devront être aménagés pour les véhicules motorisés :
 - Un accès principal via l'aménagement d'un équipement sécurisé (plateau, giratoire) le long de la RD 79 adapté aux règles de sécurité routière et de limite de vitesse en entrée de ville,
- **Les éléments techniques feront l'objet d'études plus précises en concertation avec les services du Département qui permettront de définir les cotes exactes et les principes des aménagements à réaliser.**
- Des accès à double sens depuis la Route anglaise, le prolongement de la rue de l'Eglise seront créés.
- Une voirie primaire de type boulevard urbain sera créé reliant l'accès principal aménagé le long de la RD 79 et le nord du site.
- La traversée du site par les modes doux devra être assurée, notamment par la création d'un réseau de circulations relié ou en marge au réseau viaire existant.
- Le stationnement des résidents devra être assuré au sein du site. Des espaces de **stationnements mutualisés devront être prévus en entrée de zone et au cœur de l'opération.**
- Le site est concerné par la loi Bruit à ce jour (source DDTM). Le bruit des véhicules empruntant la RD 79 est perceptible depuis le secteur d'étude. Les futures constructions devront tenir compte des nécessités d'isolation acoustique liées aux nuisances sonores engendrées par les infrastructures existantes.

PRESCRIPTIONS ECRITES

Paysage et biodiversité

- Afin de réintroduire des espaces naturels à l'échelle de la ville, le site sera aménagé sous forme d'un parc habité divisé en plusieurs espaces. La continuité physique de ces éléments est indispensable à l'échelle du plateau.
- La réalisation d'un large couloir végétal et arboré au cœur du nouveau quartier est obligatoire.
Sa configuration portée au schéma d'aménagement est une configuration de principe qui devra répondre aux principes suivants :
 - Il sera composé d'une large branche se prolongeant depuis l'Ouest du site jusqu'à l'Est au niveau du chemin des carrières.
 - Il accueille un large espace vert récréatif et ludique en faveur d'une voirie douce et cyclable.
- Des haies et alignements plantés devront être plantés pour faciliter l'intégration de certains bâtiments disgracieux dans le paysage (surfaces commerciales, etc.) ou renforcer les luttes contre les nuisances sonores créées par la RD 79.
- Les limites sud du site (nouvelles limites de l'urbanisation de la commune) devront constituer un nouveau front paysager de type bosquet, gestion des fonds de parcelles, ...
- Le plateau agricole et autres particularités devront être valorisées via les aménagements publics (mail planté, couloir végétal, etc.).
- Une attention particulière sera portée au traitement paysager de tous les espaces libres, de tout aménagement ou construction.
- Les espaces de stationnement seront intégrés au paysage du quartier (quai urbain, parking planté...).
- Les entrées Nord et Ouest du site seront particulièrement soignées afin de valoriser le lien entre le futur quartier, le tissu urbain existant et la nouvelle entrée de ville.

PRESCRIPTIONS ECRITES

Réseaux – collecte des déchets

- Eau potable : L'alimentation en eau potable pourra se faire depuis les canalisations au nord par la rue anglaise, à l'ouest par la RD 79 et au centre par le chemin de la Délivrande.
- Assainissement : L'ensemble des eaux usées seront raccordées au réseau collectif pour être traitées par la station de traitement de la Côte de Nacre située en extrémité Est de la commune. Sa capacité totale est de 97 000 Eq/hab.
- Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales sera conçue de manière à éviter toute propagation des pollutions éventuelles vers le sous-sol afin de protéger la ressource en eau et les utilisateurs, en particulier dans le périmètre de protection éloigné de la Fontaine aux malades.

Si possible, des systèmes de gestion douce des eaux pluviales (noues, fossés, dépression...) seront aménagés dans la zone afin de tamponner les eaux de l'espace public du secteur.

La gestion des eaux pluviales des eaux de toiture se fera à la parcelle avec connexion du trop-plein sur le réseau collectif.

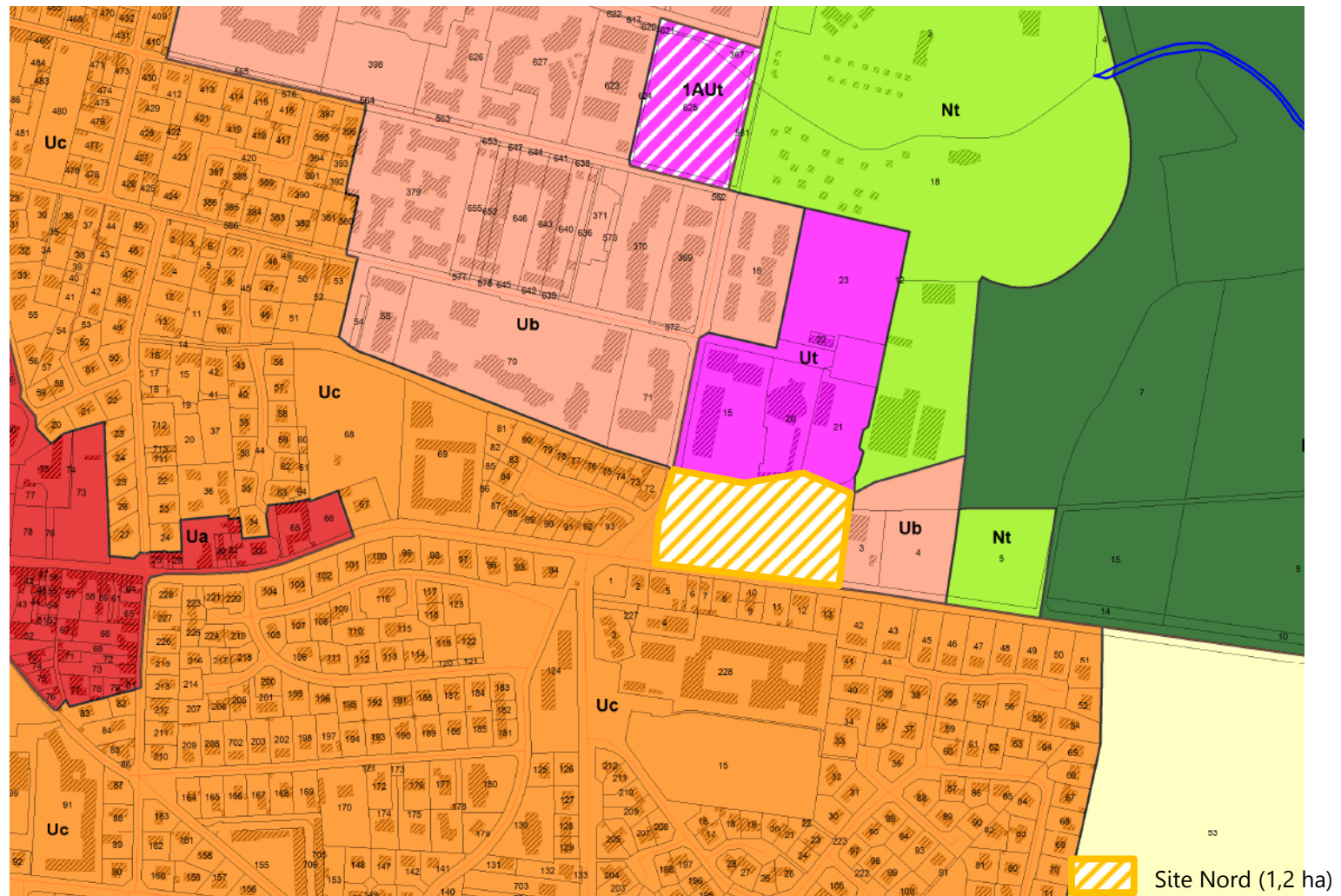
- Déchets : La collecte des déchets se fera à l'intérieur du site.
- Défense incendie : Des ouvrages de type poteaux incendie, réserves incendie (bassin) seront mis en place.

SITE NORD A VOCATION D'HABITAT : LA ZONE 1 AUB

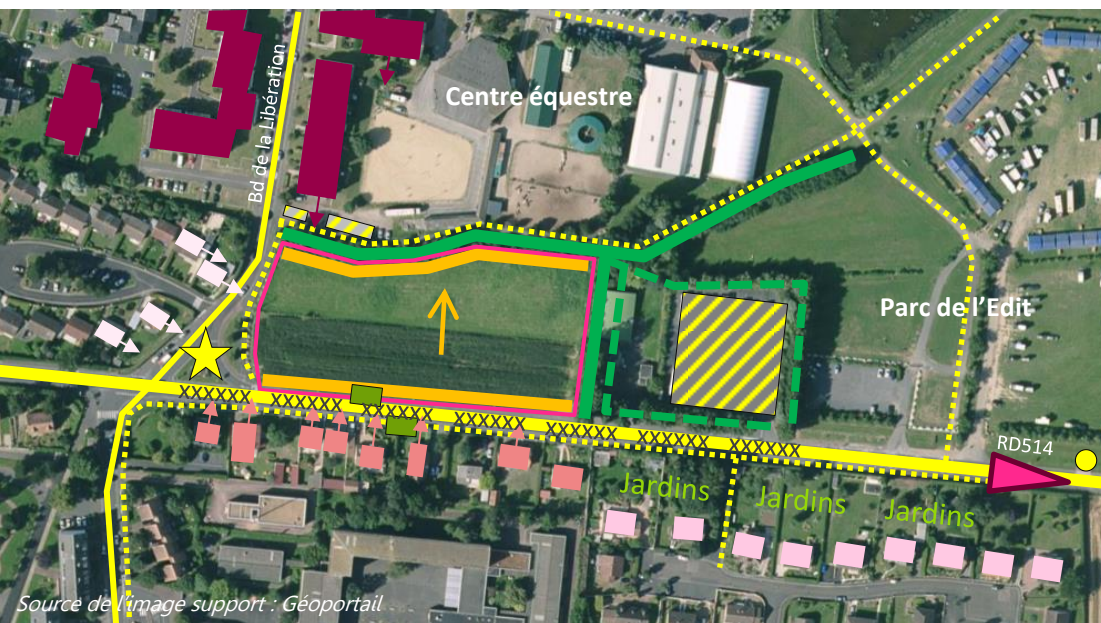


Source de l'image support : Géoportail

EXTRAIT DU ZONAGE



SITE NORD - DIAGNOSTIC



Périmètre d'étude

RELIEF / PAYSAGE :



Sens descendant de la pente



Talus (terrain à -1 m de la route et de 0,5 à 1m du sentier)



Haie bocagère



Haie de conifères



Enjeu d'entrée de ville

USAGES/ DEPLACEMENTS:



Allée piétonne (piétons-cycles)



Arrêt de bus (non aux normes PMR et absence de marquage au sol)



Axe très circulé (circulation croissante selon l'épaisseur du trait)



Carrefour à feu, tourne à droite et piste cyclable, au trafic important



Panneau d'entrée d'agglomération



Parking VL



Parking Bus Verts



Absence de liaison douce au Nord de la voie

TRAME BÂTIE AUX ABORDS DU SITE:



Immeubles collectifs R+1+combles implantés sur rue. Façades et pignons formant horizon au site



Maisons, avec clôture ajourée le plus souvent, relativement proches de la rue et participant à son décorum



Maisons séparées de la rue avec clôture souvent opaque et implantation éloignée de la rue avec un grand jardin en transition



Maisons séparées de la rue avec clôture opaque et succession de pignons visibles depuis le site

Objectifs de projet

► Paysage et biodiversité:

- Préserver la haie du chemin du centre équestre
- Maîtriser l'image d'entrée de ville (paysagement et implantation du bâti)

► Structuration urbaine et relation ville / quartier:

- Assurer une cohésion urbaine avec les quartiers existants

► Mobilité et déplacement:

- Assurer une liaison douce longeant le site le long de la RD514
- Assurer la relation à la piste cyclable et au Chemin du Centre équestre
- Anticiper la mise aux normes des abris bus

► Environnement / gestion des nuisances / approche bioclimatique:

- Atténuer les nuisances sonores le long de la RD 514 par un traitement spécifique et un relatif éloignement des habitations
- Rechercher des principes économes en énergie
- Mettre en place des dispositifs spécifiques favorisant la régulation douce des eaux pluviales, et si possible privilégier la gestion douce des eaux pluviales par des ouvrages aériens

SCHEMA (opposable)



Secteur d'étude à urbaniser

DEPLACEMENTS / ACCESSIBILITE



Accès à double ou simple sens à créer (*emplacement et emprise à titre indicatif*)



Un réseau de liaison douce à créer (*emplacement et tracé à titre indicatif*)



Réseau de liaison douce existant à conserver ou à reporter



Arrêt de bus



Aménagement de rue qualitatif d'entrée de ville



Emplacement réservé dans le but de créer un trottoir

QUALITÉ URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE



Haie existante à conserver/ régénérer ou reporter



Front bâti qualitatif avec des décrochés, en retrait de la voie et aux normes d'isolation phonique

PROGRAMMATION / MIXITE / PHASAGE (0-15 ans)



Ilot privilégiant l'implantation de constructions de type maisons de ville (R+1+combles) et / ou intermédiaire (emprise à titre indicatif)



Ilot libre pouvant accueillir l'implantation de constructions de type maisons (R+1+combles), de l'habitat individuel, du bâti collectif et / ou intermédiaire

Densité moyenne minimum de 15 log / ha

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

- Le périmètre de la zone est de 1,2 ha.
- Une densité moyenne minimum de 15 log / ha est souhaitée.
- L'îlot (ou les îlots) longeant les voies existantes (Bd de la Libération et RD 514) présentera(ont) une densité relativement forte avec des maisons de ville, ou du bâti intermédiaire ou collectif. L'intérieur du quartier pourra présenter quant à lui les mêmes typologies bâties ou de l'habitat individuel.

Paysage et architecture

- L'implantation et l'architecture du bâti de l'îlot (ou des îlots) longeant les voies existantes (Bd de la Libération et RD514) seront qualitatives (front bâti présentant des décrochements de façades, de toitures...).
- Les bâtiments ne devront pas dépasser R+1+combles.
- La haie en fond de parcelle sera conservée/ régénérée ou bien reportée si besoin.

PRESCRIPTIONS ECRITES

Déplacements / accessibilité / stationnement

- Des accès devront être aménagés (à double sens ou à sens unique) pour les véhicules motorisés :
 - Un accès via la RD514 adapté aux règles de sécurité routière et de limite de vitesse en entrée de ville. **Les éléments techniques feront l'objet d'études plus précises en concertation avec les services du Département qui permettront de définir les cotes et les principes exacts des aménagements à réaliser.**
 - Un accès via le Boulevard de la Libération et le chemin du centre équestre. Le chemin piéton existant sera conservé ou reporté selon l'aménagement. Les places de parking privées en pied d'immeuble seront conservées, voire reportées.
- La traversée du site par les modes doux reliant le chemin du centre équestre à la route départementale RD 514 devra être assurée.
- Une liaison douce sera assurée le long de la RD 514, du carrefour avec la Boulevard de la Libération à l'abri-bus.
- Le stationnement des résidents devra être assuré au sein du site. Des espaces de **stationnements mutualisés devront être prévus en entrée de zone et au cœur de l'opération.**

Réseaux – collecte des déchets

- Assainissement : L'ensemble des eaux usées seront raccordées au réseau collectif pour être traitées par la station de traitement de la Côte de Nacre située en extrémité Est de la commune. Sa capacité totale est de 97 000 Eq/hab.
- Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales des eaux de toiture se fera à la parcelle avec connexion du trop-plein sur le réseau collectif. Des dispositifs réduisant l'imperméabilisation des sols devront être mis en place notamment sur les aires de stationnement mutualisées.
- Déchets : la collecte des déchets se fera à l'intérieur du site.
- Défense incendie : Des ouvrages de type poteaux incendie, réserves incendie (bassin) seront mis en place.

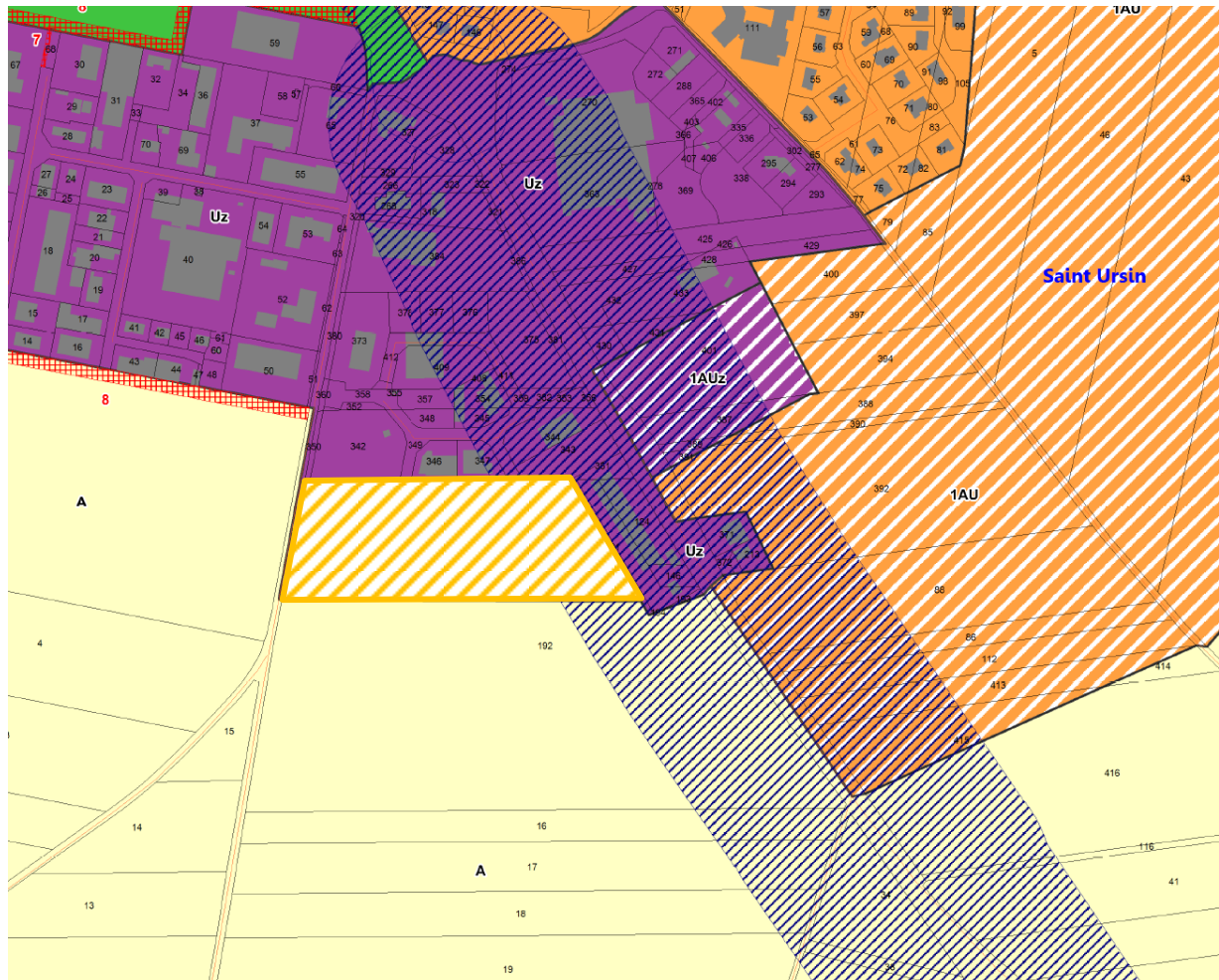


SITE SUD-OUEST : LA ZONE A VOCATION ÉCONOMIQUE



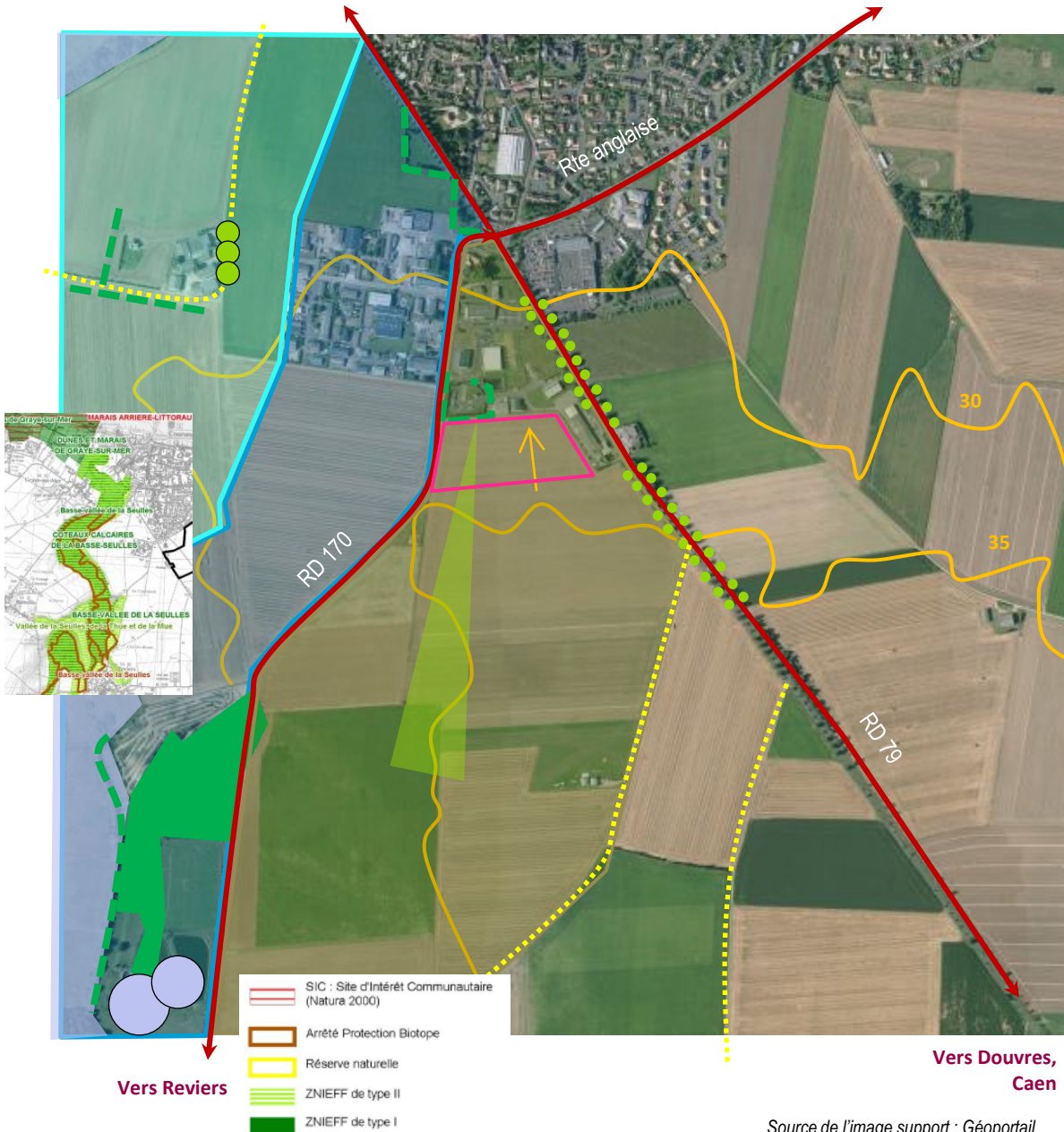
Source de l'image support : Géoportail

EXTRAIT DU ZONAGE



Site Sud-Ouest (2,4 ha)

SITE SUD-OUEST - DIAGNOSTIC



Source de l'image support : Géoportail

Périmètre d'étude

RELIEF / PAYSAGE :

Courbes de niveau IGN

<1%

Sens général de la pente et inclinaison

Double alignement d'arbres de haut jet

Haie arbustive

Sujets végétaux

Chemin rural existant : Chemin de la Lampe

Fond de vallée de la Seulles

Plan d'eau

Boisements

Vue sur les coteaux de la Seulles et le plateau

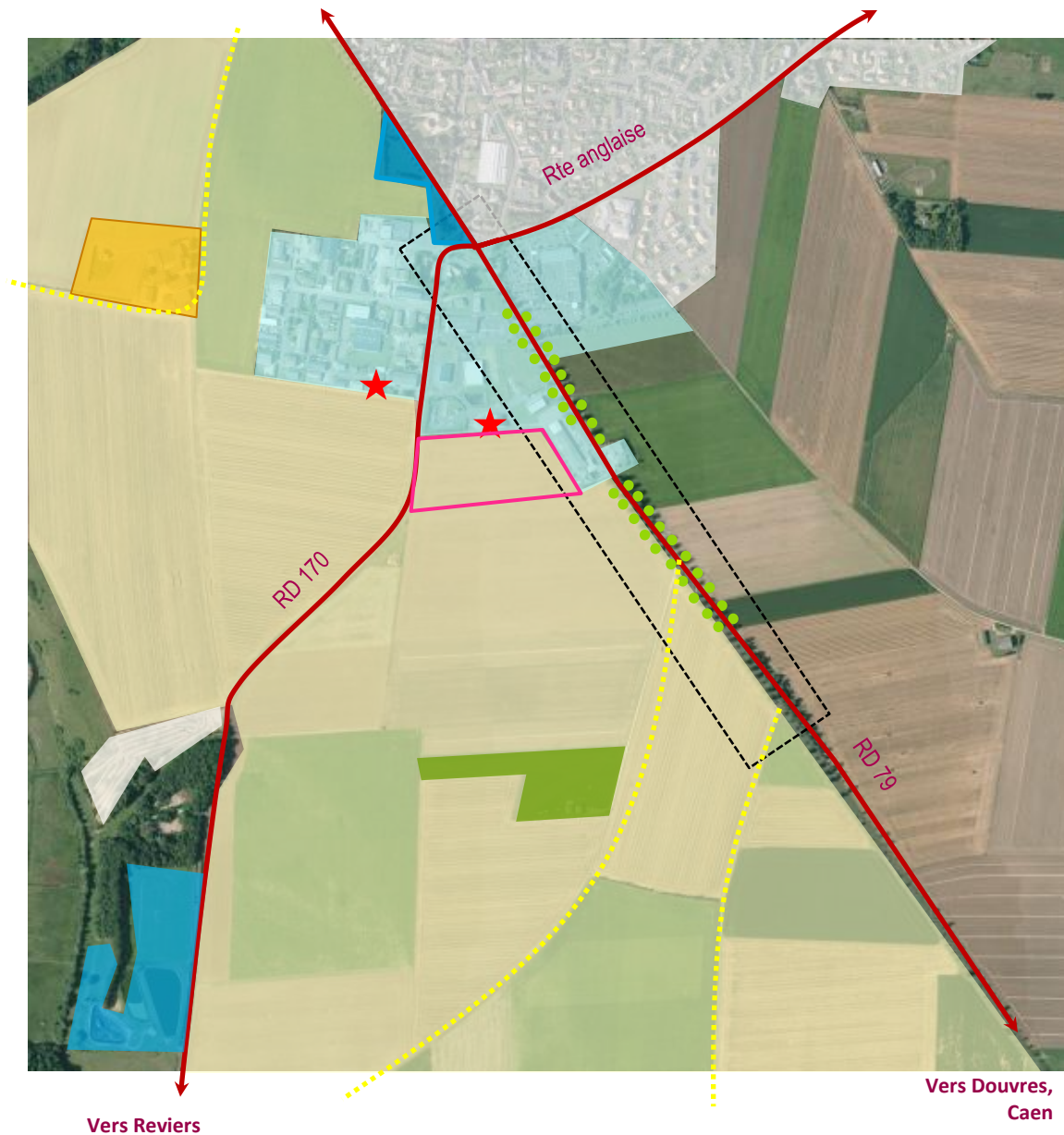
Voirie principale

Périmètre rapproché zone centrale du point de captage « La Fontaine aux malades »

Périmètre rapproché zone périphérique du point de captage « La Fontaine aux malades »

Périmètre éloigné du point de captage « La Fontaine aux malades »

SITE SUD-OUEST - DIAGNOSTIC



 Périmètre d'étude

USAGES :

 Tissu urbain : Habitat

 Tissu urbain : Activités

 Siège agricole

 Terrain de moto-cross

 Equipement gestion des eaux + dressage canin

 Base ULM

 Culture

 Voirie principale

 Périmètre de nuisance sonore autour de la RD 579 : 100 mètres (Art. R. 151-3 du CU et L.571-10 du CE)

 Chemin rural existant : Chemin de la Lampe

 Déchetterie (Installation classée)
Antenne relais

 Double alignement d'arbres de haut jet

SCHEMA (opposable)



Secteur d'étude à urbaniser

DEPLACEMENTS



Accès à double sens aménagé et sécurisé (*emplacement à titre indicatif*)

QUALITÉ URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE



Aménagement paysager de transition : plantations de haut jet à prévoir (*emplacement à titre indicatif*)



Double alignement d'arbres de haut jet à conserver/régénérer



Front paysager à créer : Front végétal formé par les fonds de parcelles règlementés + gestion des eaux pluviales

PROGRAMMATION / PHASAGE



Phase d'urbanisation à court terme (0-15 ans)



Connexions futures à prévoir (*emplacement à titre indicatif*)

PRESCRIPTIONS ECRITES

Déplacements / accessibilité / stationnement

- Les accès au site se feront via les accroches prévues au sud du site initial.
- Le stationnement devra être assuré au sein du site. Il pourra s'agir de **stationnements individuels** et/ou de **stationnements mutualisés reportés** à l'échelle des ilots.

Paysage et biodiversité

- Les limites sud du site (nouvelles limites de l'urbanisation de la commune) devront constituer un nouveau front paysager de type bosquet, gestion des fonds de parcelles, ...
- Un deuxième filtre végétal sera planté au cœur de la zone composé d'arbres de haut jet
- Des haies encore devront être plantées pour faciliter l'intégration de certains bâtiments disgracieux dans le paysage (surfaces commerciales, etc.).
- Une attention particulière sera portée au traitement paysager de tous les espaces libres, de tout aménagement ou construction. Par exemple, les aires de stockage seront implantées de telle sorte qu'elles ne seront pas visibles depuis l'espace public: elles seront, en priorité, implantées à l'arrière des bâtiments d'entreprise ou seront accompagnées d'un aménagement qui permettra leur intégration paysagère (plantations, bardage bois...).
- Les aires de stationnement seront cernées d'une haie ou d'un autre principe d'intégration qualitatif (alignement, parterre planté, ...).

PRESCRIPTIONS ECRITES

Programmation et mixité des fonctions

- Accueil diversifié d'entreprises sur la zone : Une diversité en termes de tailles des parcelles et de formes urbaines devra être recherchée afin de répondre aux différents besoins à venir
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur intégration dans la zone et dans le paysage.
- Les tonalités générales des façades se situeront principalement dans la gamme des gris métal, gris vert, gris bleu, éventuellement noir graphite.
- Les matériaux naturels seront autorisés (bardage bois posé verticalement...).
- Des couleurs vives pourront ponctuer les ouvertures et les modénatures mais elles ne représenteront pas plus de 10% de la surface de la façade principale.
- Les enseignes seront intégrées aux façades des constructions et ne pourront dépasser l'acrotère ou bien elles seront posées sur un totem en entrée de lot.
- Les panneaux de publicité « sauvage » sont interdits sur les voies de communication principales ou autre voies de desserte du site.
- Les clôtures sur rue doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.
- Les bâtiments de stockage ne devront pas dépasser 10 mètres de hauteur.

PRESCRIPTIONS ECRITES

Réseaux – collecte des déchets

- Eau potable : Le raccordement se fera sur l'un des canalisations passant en bordure du secteur.
- Assainissement : L'ensemble des eaux usées seront raccordées au réseau collectif pour être traitées par la station de traitement de la Côte de Nacre située en extrémité Est de la commune. Sa capacité totale est de 97 000 Eq/hab.
- Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales des eaux de toiture se fera à la parcelle avec connexion du trop-plein sur le réseau collectif. Des systèmes de gestion douce des eaux pluviales (noues, fossés, dépression...) seront aménagés dans la zone afin de tamponner les eaux de l'espace public du secteur.
Des dispositifs réduisant l'imperméabilisation des sols devront être mis en place notamment sur les aires de stationnement mutualisées.
- Déchets : collecte des déchets se fera à l'intérieur du site.
- Défense incendie : Des ouvrages de type poteaux incendie, réserves incendie (bassin) seront mises en place.

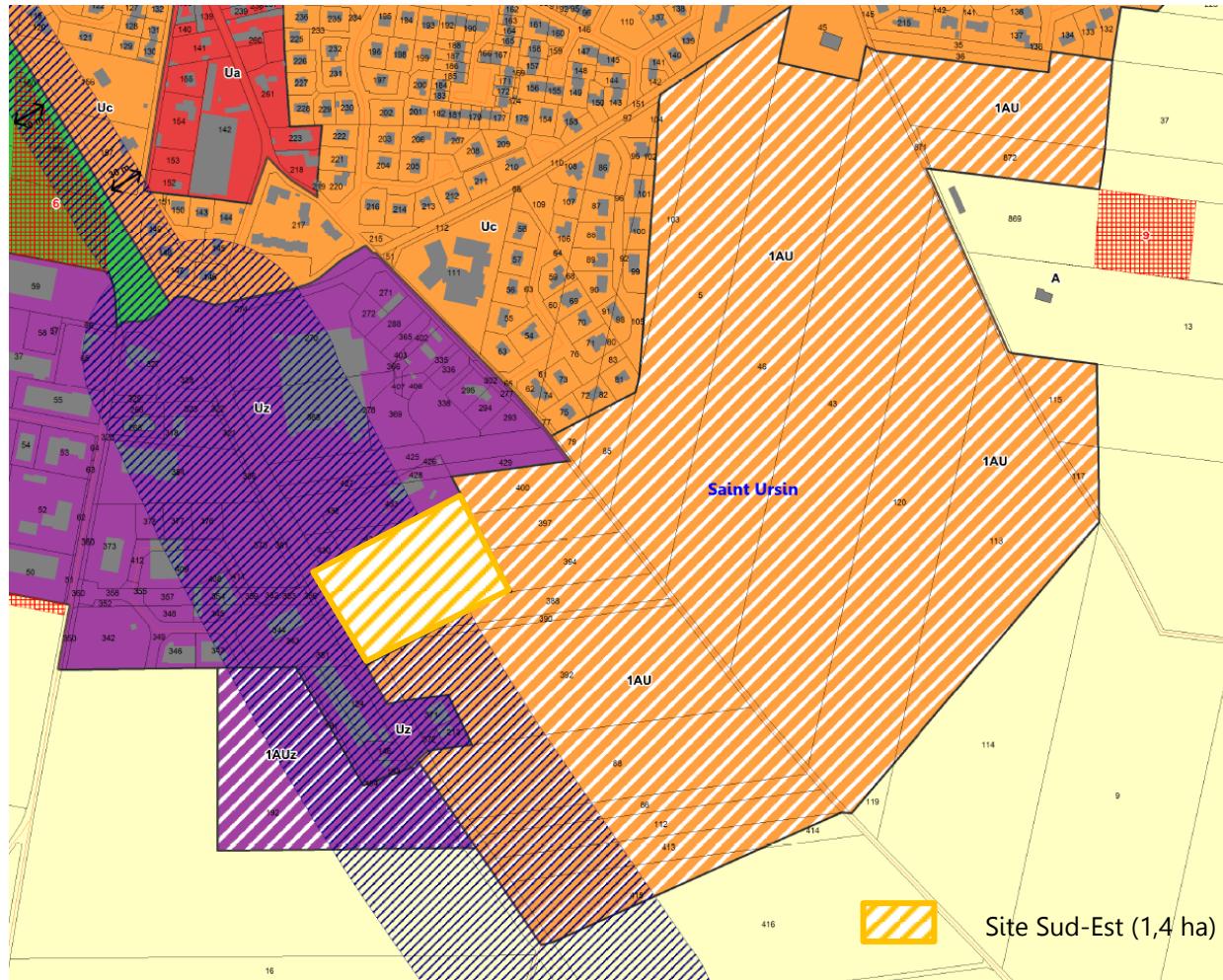


SITE SUD-EST : LA ZONE A VOCATION ÉCONOMIQUE

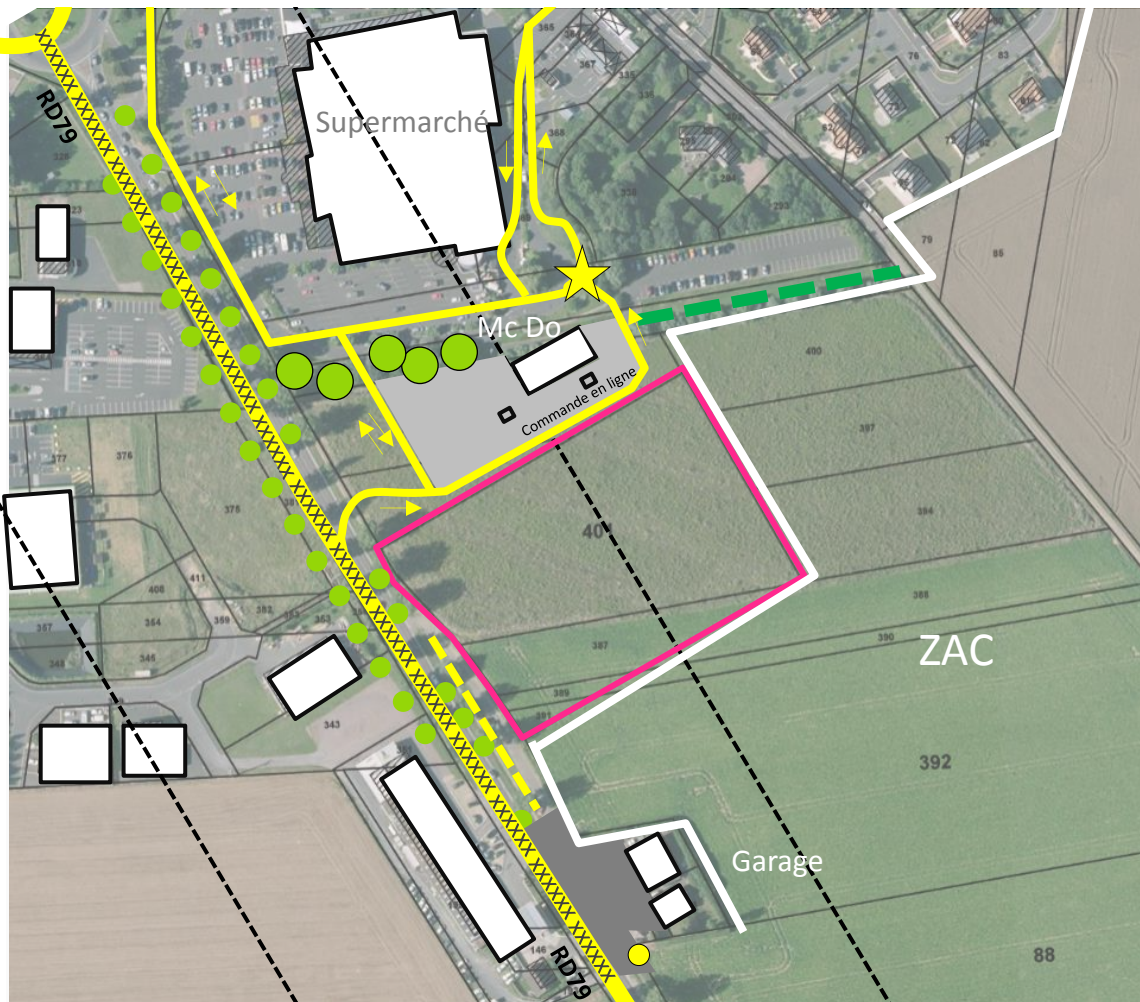


Source de l'image support : Géoportail

EXTRAIT DU ZONAGE



SITE SUD-EST - DIAGNOSTIC



Source de l'image support : Géoportail

 Périimètre d'étude

 Limite de ZAC

PAYSAGE :

 Double alignement d'arbres de haut jet

 Haie

 Sujets végétaux

 Enjeu d'entrée de ville (vue sur le Mc Do)

USAGES / DEPLACEMENTS :

 Voirie principale

 Desserte des commerces (Mac Do et supermarché)

 Ancienne desserte du garage?

 Parking du Mac Do

 Parking Garage

 Panneau d'entrée d'agglomération

 Carrefour conflictuel (en pente et étroitesse de la voirie)

 Absence de liaison douce

TRAME BÂTIE AUX ABORDS DU SITE:

 Bâtiment d'activité

ENVIRONNEMENT

 Périimètre de nuisance sonore autour de la RD 79 : 100 mètres (Art. R. 151-3 du CU et L.571-10 du CE)

SCHEMA (opposable)



Secteur d'étude à urbaniser

DEPLACEMENTS



Accès principal de la ZAC aménagé à double sens et sécurisé en concertation avec le Conseil Départemental (emplacement à titre indicatif)



Accès à la zone économique (emplacement à titre indicatif)



Un réseau de liaison douce à créer (emplacement et tracé à titre indicatif).

QUALITÉ URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE



Double alignement d'arbres de haut jet à conserver/régénérer (emplacement à titre indicatif)



Aménagement paysager de transition : plantations à prévoir



Frange paysagée non bâtie en transition avec la RD 79 (emplacement et emprise à titre indicatif).



Périmètre de nuisances sonores depuis la RD 79

PROGRAMMATION / PHASAGE



Phase d'urbanisation à court terme (0-15 ans) pour accueil de surfaces commerciales, de services

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

- Le périmètre de la zone est de 1,4 ha.
- Cette zone est dédiée à l'accueil d'activités commerciales ou de services.
- Sa phase d'urbanisation est à court terme (0-10 ans).

Paysage et architecture

- Un traitement paysager fera la transition entre la Route de Caen (RD79) et la zone d'activités. L'alignement d'arbres de haut jet existant sera conservé en limite de cette frange paysagée.
- La haie en fond de parcelle sera conservée/ régénérée ou reportée si besoin.
- Une limite végétale haute (alignement d'arbres comprenant des arbres de haut-jet...) séparera la zone d'activités de la ZAC limitrophe (au Sud-Est et au Nord-Est).
- Une attention particulière sera portée au traitement paysager de tous les espaces libres, de tout aménagement ou construction. Par exemple, les aires de stockage seront implantées de telle sorte qu'elles ne seront pas visibles depuis l'espace public: elles seront, en priorité, implantées à l'arrière des bâtiments d'entreprise ou seront accompagnées d'un aménagement qui permettra leur intégration paysagère (plantations, bardage bois...).
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur intégration dans la zone et dans le paysage.
- Les tonalités générales des façades se situeront principalement dans la gamme des gris métal, gris vert, gris bleu, éventuellement noir graphite.
- Les matériaux naturels seront autorisés (bardage bois posé verticalement...).
- Des couleurs vives pourront ponctuer les ouvertures et les modénatures mais elles ne représenteront pas plus de 10% de la surface de la façade principale.
- Les enseignes seront intégrées aux façades des constructions et ne pourront dépasser l'acrotère ou bien elles seront posées sur un totem en entrée de lot.
- Les panneaux de publicité « sauvage » sont interdits sur les voies de communication principales ou autre voies de desserte du site.
- Les clôtures sur rue doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.
- Les bâtiments ne devront pas dépasser 8 mètres de hauteur.

PRESCRIPTIONS ECRITES

Déplacements / accessibilité / stationnement

- Les accès au site se feront via les dessertes du parking de Mac Donald et, à plus long terme, via le Nord-Est et le Sud du site en relation avec la ZAC.
- Le site est concerné par la loi Bruit à ce jour (source DDTM). Le bruit des véhicules empruntant la RD 79 est perceptible depuis le secteur d'étude. Les locaux d'activités et notamment ceux relevant de l'activité de bureaux, devront tenir compte des nécessités d'isolation acoustique liées aux nuisances sonores engendrées par les infrastructures existantes.
- Une liaison douce permettra de longer la RD79 de façon sécurisée.
- Des liaisons douces relieront la zone d'activités à la ZAC.

Réseaux – collecte des déchets

- Eau potable : Le raccordement se fera sur l'un des canalisations passant en bordure du secteur.
- Assainissement : L'ensemble des eaux usées seront raccordées au réseau collectif pour être traitées par la station de traitement de la Côte de Nacre située en extrémité Est de la commune. Sa capacité totale est de 97 000 Eq/hab.
- Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales des eaux de toiture se fera à la parcelle avec connexion du trop-plein sur le réseau collectif. Des dispositifs réduisant l'imperméabilisation des sols devront être mis en place notamment sur les aires de stationnement mutualisées.
- Déchets : Collecte des déchets se fera à l'intérieur du site.
- Défense incendie : Des ouvrages de type poteaux incendie, réserves incendie (bassin) seront mises en place.