

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR n°1 : EXTENSION du HAMEAU DE LA LONDE - LA CHOUQUE



L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT :

- L'extension du hameau de la Chouque en lien avec le hameau de la Londe sur des parcelles agricoles de faible valeur agronomique dans un secteur où les enjeux en terme de protection du patrimoine et des sites est peu prononcé
- L'affirmation du hameau de la Chouque comme nouveau pôle principal et dynamique d'habitat

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT

Le développement de l'habitat pourra s'effectuer au coup par coup ou par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il est subordonné aux 7 principes suivants:

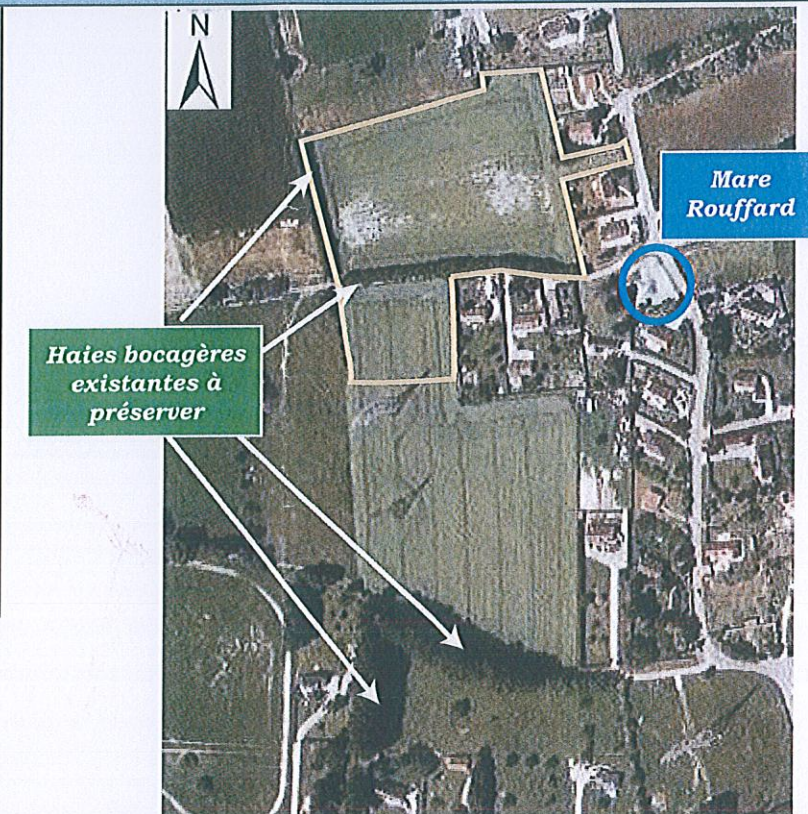
- 1) L'extension et, éventuellement, le renforcement des réseaux d'eau potable et d'électricité situés à proximité le long de la Rue de la Londe et du Chemin du Rouffard
- 2) La création d'une voie de desserte interne : la localisation n'est qu'indicative; il pourra s'agir d'une voie en impasse à double sens avec un accès sur la route de la Londe ou d'une voie à sens unique reliant la Route de la Londe au Chemin du Rouffard. La voie prendra la forme d'une "allée bocagère" (voir profil) afin de restituer les motifs identitaires d'un cadre champêtre.
- 3) L'aménagement de la sente piétonne de l'Eglise permettant de relier le bourg au hameau de la Chouque. Il se traduira par le maintien et le renforcement/la restauration des franges arborées d'essences locales. Les constructions devront être implantées 10 mètres au minimum en recul par rapport à la sente de l'Eglise et au plateau agricole ouvert afin de limiter leur impact et de permettre le développement d'une haie bocagère étoffée
- 4) L'aménagement du Chemin dit du Rouffard pouvant s'accompagner d'une liaison piétonne en direction de la mare aménagée, "cœur de vie" du hameau. Une emprise pourra être préservée afin de prévoir un accès routier en cas d'extension de la zone (vers l'Ouest)
- 5) Le doublement de la voie communale n°62 par une sente piétonne en continuité de la sente de l'Eglise afin de rejoindre l'ancienne Route d'Honfleur
- 6) Le maintien d'un accès vers la zone UB contiguë afin d'améliorer la perméabilité intra urbaine du hameau
- 7) La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

PAYSAGE, ENVIRONNEMENT

- Haies bocagères mixtes d'essences régionales à créer préserver ou restaurer
- Limite de 10 mètres au delà de laquelle les habitations pourront s'implanter
- Mare Rouffard
- Pipelines
- Lignes électriques (très) haute tension

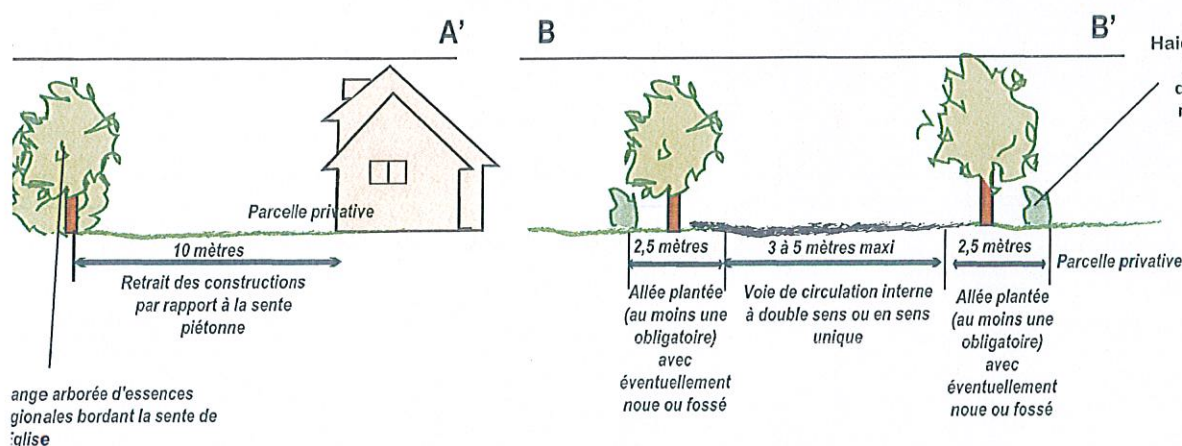
ACCES, DESSERTE, URBANISME

- Voie de desserte interne (localisation indicative)
- Accès à maintenir pour opérer la liaison avec la zone UB contiguë
- Sente piétonne existante à réhabiliter/prolonger permettant de relier le bourg et le hameau de la Chouque



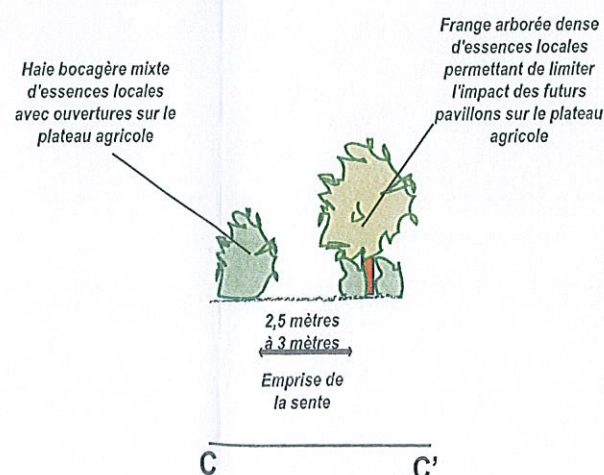
Profil de la voie de circulation interne desservant le futur programme d'habitat (pour indication):

La voie comprend une chaussée et un alignement d'arbres de haut jet d'essences locales (fruitiers hautes tiges, feuillus équivalents aux essences du Bois de Mauny) sur au moins un des deux bas côtés en herbe ou en matériaux perméables (graviers de petite taille et de coloris neutre, par exemple)



Profil de la Sente piétonne de l'Eglise à aménager

Elle sera bordée de part et d'autre par une haie bocagère s'inscrivant en continuité avec les haies existantes dans le secteur



Mare Rouffard aménagée



Exemple de sente piétonne bordée d'une trame bocagère étoffée

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR n°2 : EXTENSION Sud du HAMEAU DE LA CHOUQUE



L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT :

- ➔ L'extension du hameau de la Chouque sur des parcelles agricoles enclavées, peu exploitables dans un secteur où l'intégration paysagère des constructions sera facilitée
- ➔ L'affirmation du hameau de la Chouque comme nouveau pôle principal et dynamique d'habitat

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT

Le développement de l'habitat pourra s'effectuer au coup par coup ou par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il est subordonné aux 5 principes suivants:

- 1) L'extension et, éventuellement, le renforcement des réseaux d'eau potable et d'électricité situés à proximité le long de la VC 62 (ancienne Route d'Honfleur)
- 2) La création d'une voie de desserte interne, en impasse dans un premier temps, dont la localisation n'est qu'indicative. Les haies bocagères bordant actuellement le chemin devront être reconstituées à l'identique après son aménagement. Le chemin ne sera pas aménagé sur l'intégralité du linéaire: aucun nouvel accès sur l'ex RN 175 ne sera créé.
- 3) En cas d'opérations successives, la possibilité de raccorder la voirie de l'opération à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement, sera imposée. Dans le même esprit, l'aménagement de la zone AU devra prendre en compte une éventuelle extension ultérieure de la zone; pour ce faire, une emprise devra être réservée sur sa périphérie Sud afin de permettre un prolongement de la voirie (sur le long terme)
- 4) Le maintien et le renforcement/la restauration des franges arborées d'essences locales afin de faciliter l'intégration des futures constructions au paysage environnant et de créer une limite franche entre espace bâti et espace naturel (élevage de chevaux)

PAYSAGE, ENVIRONNEMENT

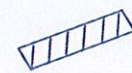


Haies bocagères mixtes d'essences régionales à créer préserver ou restaurer

ACCES, DESSERTE, URBANISME



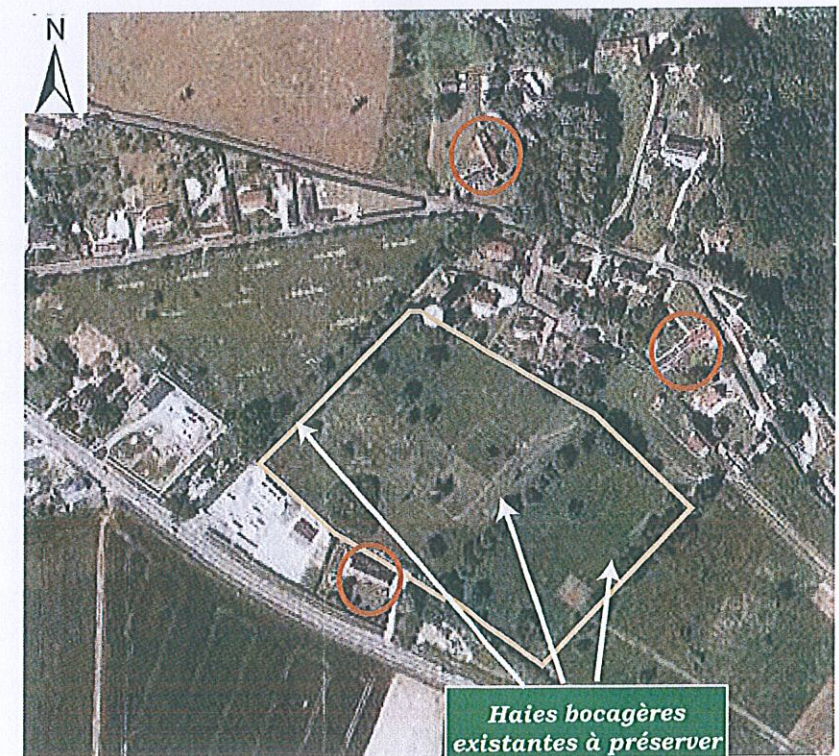
Voie de desserte interne (localisation indicative)



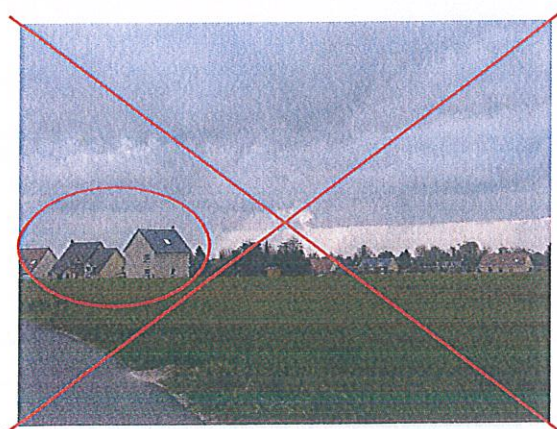
Portion du CR 8 à conserver en l'état: pas de création de nouvel accès sur l'ex RN 175



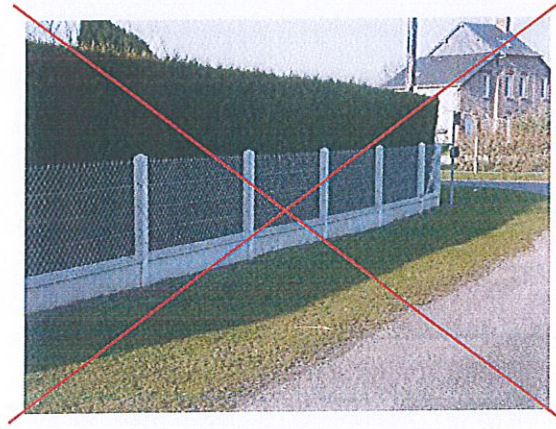
Emprise à préserver en périphérie Ouest de la zone pour assurer la desserte automobile des parcelles riveraines sur le long terme (localisation indicative)



Haies bocagères existantes à préserver et renforcer



Impact de constructions nouvelles dénudées d'accompagnement paysager



"Mur végétal" constitué de thuyas

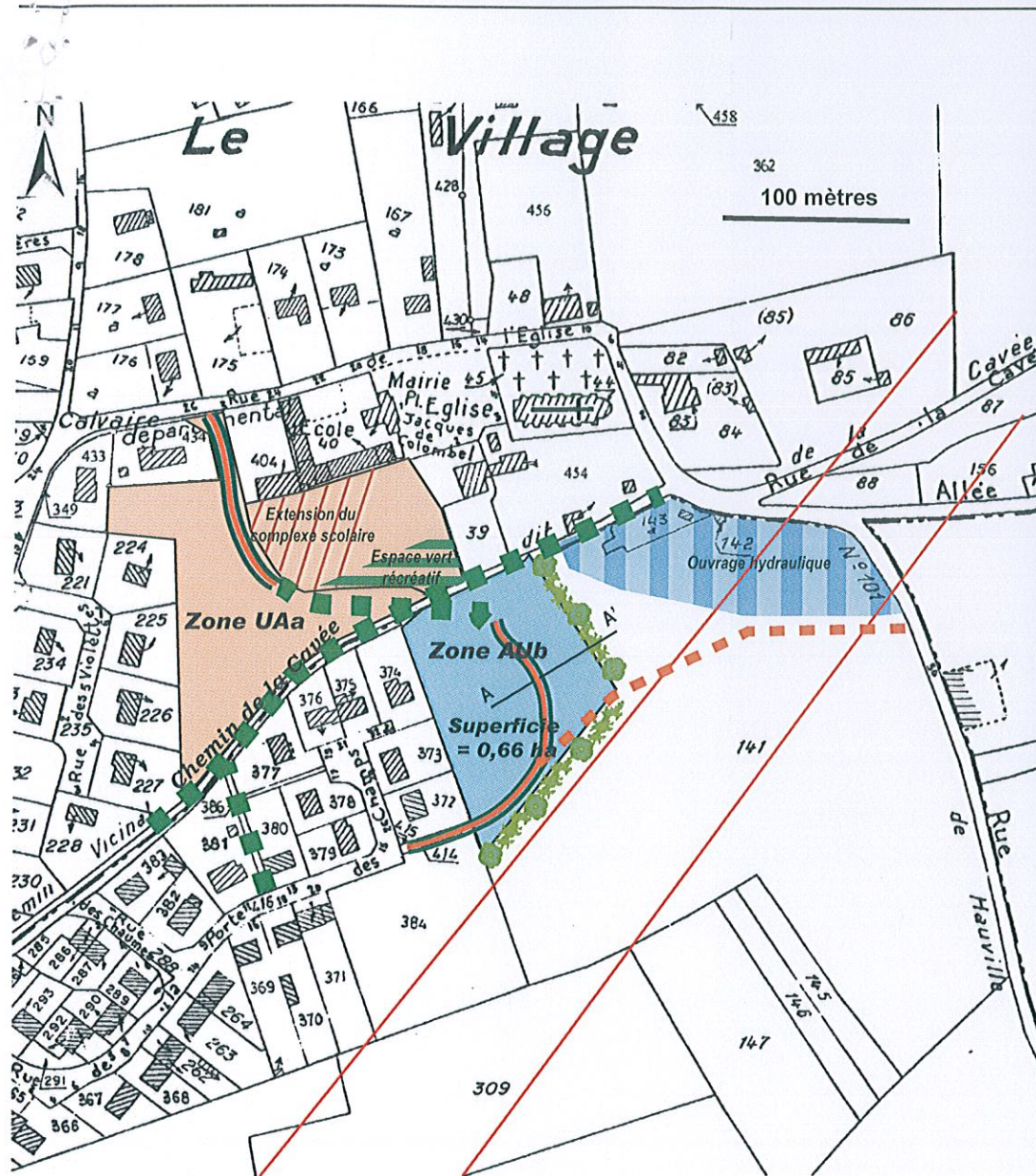


Frange arborée d'essences régionales permettant une intégration optimale des constructions et restituant l'identité champêtre et bocagère de la commune



Bâti patrimonial recensé dans le cadre du PLU

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR n°3 : ECO QUARTIER AU HAUT DU BUC



L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT :

- ➔ L'extension du quartier du Haut du Buc en lien avec les lotissements et les équipements existants par le biais d'un programme d'habitat exemplaire d'un point de vue environnemental en raison des forts enjeux de protection et de mise en valeur du site
- ➔ La poursuite du processus d'urbanisation du bourg afin d'enrayer la pénurie de terrains disponibles

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT

Le développement de l'habitat devra s'effectuer par le seul biais d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il est subordonné aux 6 principes suivants:

- 1) L'extension et, éventuellement, le renforcement des réseaux d'eau potable et d'électricité situés à proximité le long de la Rue de la Londe et dans le quartier du Haut du Buc ainsi que le raccordement au réseau collectif d'assainissement
- 2) La création de voie(s) de desserte interne(s) : les localisations ne sont qu'indicatives. Les voies en impasse sont à limiter. Le nouveau quartier devra s'intégrer au reste du bourg et s'articuler avec le lotissement existant du Haut du Buc. Des liaisons piétonnes en direction du bourg et de l'école devront être assurées (leur localisation est indicative). La (ou les) voie(s) prendront la forme d'"allée(s) bocagère(s)" (voir profil) afin de restituer les motifs identitaires d'un cadre champêtre.
- 2bis) Sur le long terme, il est envisagé le raccordement d'une ou des voie(s) du lotissement avec la Rue de la Londe afin d'achever le désenclavement du secteur.
- 3) La préservation du Chemin de la Cavée en voie piétonne enherbée
- 4) La création par préverdissement d'une frange arborée d'essences locales sur la périphérie de la zone Aub afin de limiter l'impact des constructions sur le plateau agricole ouvert et préserver les vues sur l'Eglise depuis la Rue de la Londe
- 5) La création d'un espace de vie "récréatif" à proximité de l'école (localisation indicative)
- 6) La gestion des eaux pluviales à la parcelle et/ou dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Les constructions envisagées dans la zone Aub devront tenir compte des objectifs de développement durable et de ceux du Grenelle de l'environnement:

- réduire la consommation d'énergie et privilégier les énergies renouvelables, notamment proposer des logements bioclimatiques ou à haute performance énergétique;
- améliorer la gestion de la ressource en eau;
- optimiser le choix et la consommation de matériaux; réemployer des motifs et matériaux de l'habitat local;
- valoriser les enjeux paysagers de ce site très sensible.

PAYSAGE, ENVIRONNEMENT

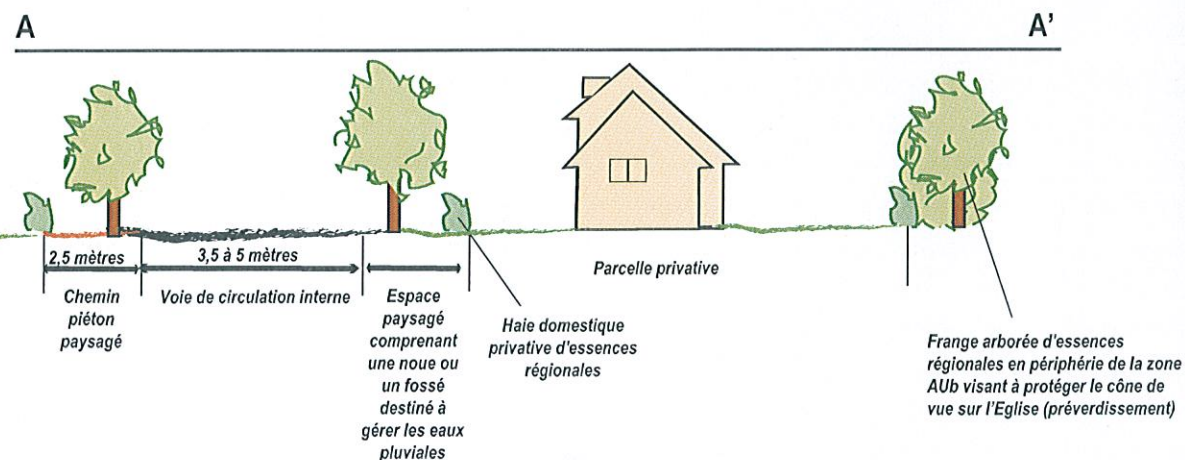
- Frange bocagère mixte d'essences régionales à créer
- Lignes électriques (très) haute tension

ACCES, DESSERTE, URBANISME

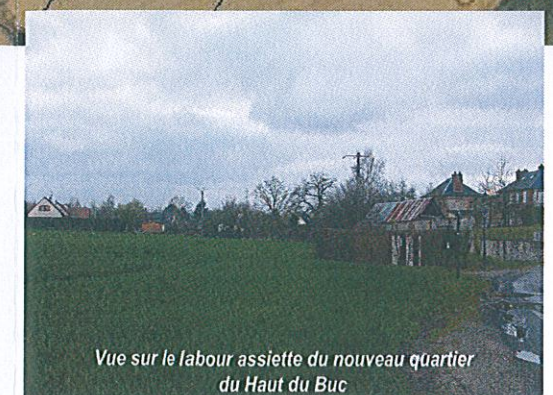
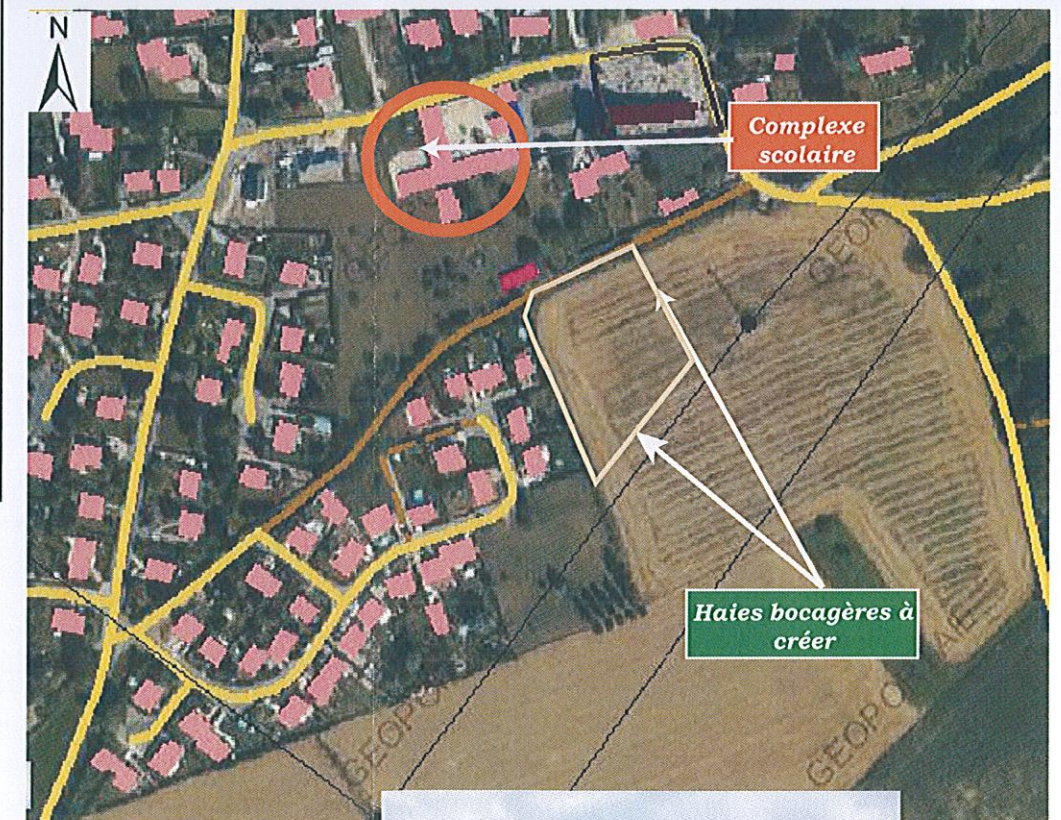
- Voie(s) de desserte interne(s) (localisation indicative)
- Portion de voie de desserte complémentaire permettant de désenclaver le secteur
- Sente piétonne existante à préserver et/ou à créer
- Espace vert récréatif à créer (localisation indicative)

Profil de la (ou des) voie(s) de circulation interne(s) desservant le lotissement (pour indication):

La voie comprend une chaussée et un alignement d'arbres de haut jet d'essences locales (fruitiers hautes tiges, feuillus équivalents aux essences du Bois de Mauny) sur au moins un des deux bas côtés en herbe ou en matériaux perméables (graviers de petite taille et de colori neutre, par exemple)



Chemin de la Cavée à préserver



Vue sur le labour assiette du nouveau quartier du Haut du Buc