

DEPARTEMENT DU CALVADOS

Commune d'AUBIGNY



PLANIS
Aménagement • Environnement • Urbanisme

PARC CITIS

4, avenue Tsukuba

14 200 HEROUVILLE SAINT
CLAIR

Tel 02 31 53 74 54

Fax 02 31 53 77 59

Plan Local d'Urbanisme

③ Orientation d'Aménagement

APPROBATION

PLU approuvé le 12/10/2010
Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 11/07/2023

Les orientations d'aménagement

Préambule :

Les orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui définit les orientations générales pour la commune.

Une orientation d'aménagement est réalisée au nord du bourg.

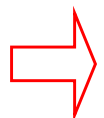
Elles prennent la forme de **schémas d'aménagement de principe** de futures zones à urbaniser (AU) ou de zones U.

Elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est à dire que leurs prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ». Le zonage et le règlement sont élaborés en cohérence avec ces orientations.

→ Les orientations d'aménagement ont pour ambition de préciser les modalités d'aménagement futur de la commune dans un **souci de développement durable**.

La démarche :

- Une **analyse préalable de l'état initial du site et ses abords** permet de dégager les **enjeux du secteur** (enjeux en terme de paysage, de déplacement, d'environnement...)
- Une **lecture transversale** de ces différents enjeux a permis de proposer des principes d'aménagement pertinents et adaptés au secteur considéré
- Une présentation de ces principes d'aménagement et leur déclinaison dans le règlement des secteurs AU permet à la collectivité d'atteindre une phase pré-opérationnelle du projet.



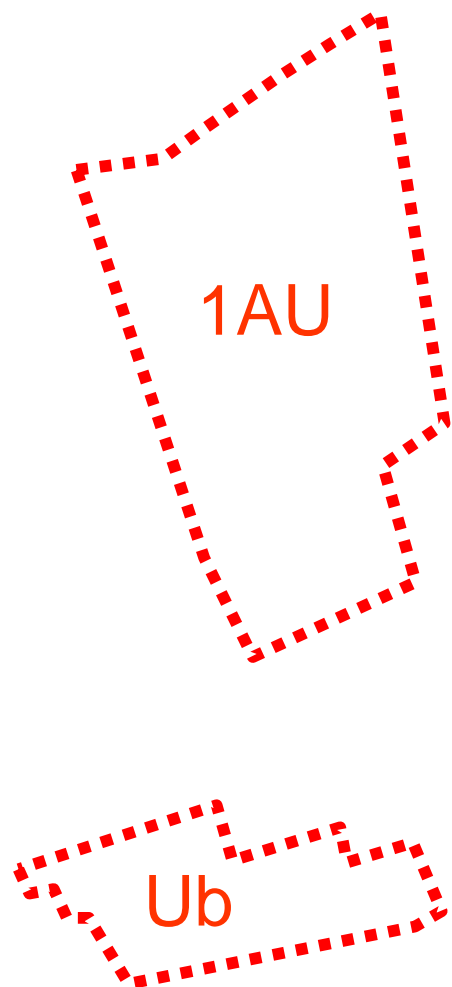
Les orientations d'aménagement se traduisent règlementairement. Elles sont opposables. Cependant, la **notion de compatibilité** laisse une certaine **souplesse dans l'interprétation des prescriptions apportées**.

Orientations d'aménagement

Situation : Les parcelles ouvertes à l'urbanisation se situent à la fois au nord du Bourg (Ub) et en continuité immédiate avec celui-ci (1AU)

+ secteur 1AUe de l'Attache (extension de la zone d'activités Sud)

Secteur de développement urbain à court terme



Zone urbaine



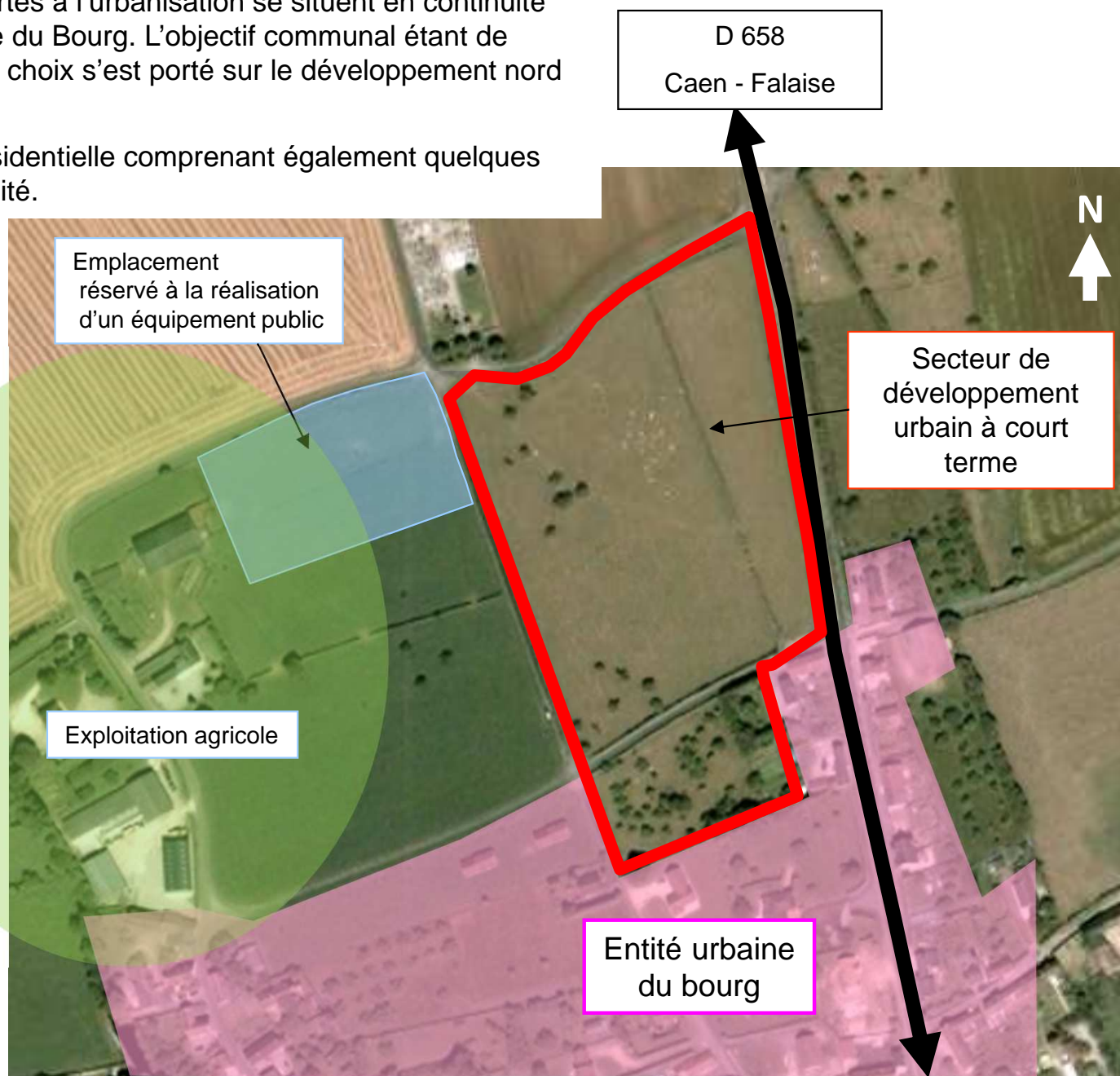
Orientation d'aménagement n°1: le secteur des Closets – Zone 1AU

Situation : Les parcelles ouvertes à l'urbanisation se situent en continuité immédiate le secteur urbanisé du Bourg. L'objectif communal étant de préserver l'activité agricole, le choix s'est porté sur le développement nord du bourg.

Ce secteur a une vocation résidentielle comprenant également quelques équipements publics à proximité.

De nombreux critères sont à prendre en compte dans ce secteur:

- la sécurité routière et les déplacements
- la préservation du bâti « type plaine » fortement représenté dans le bourg










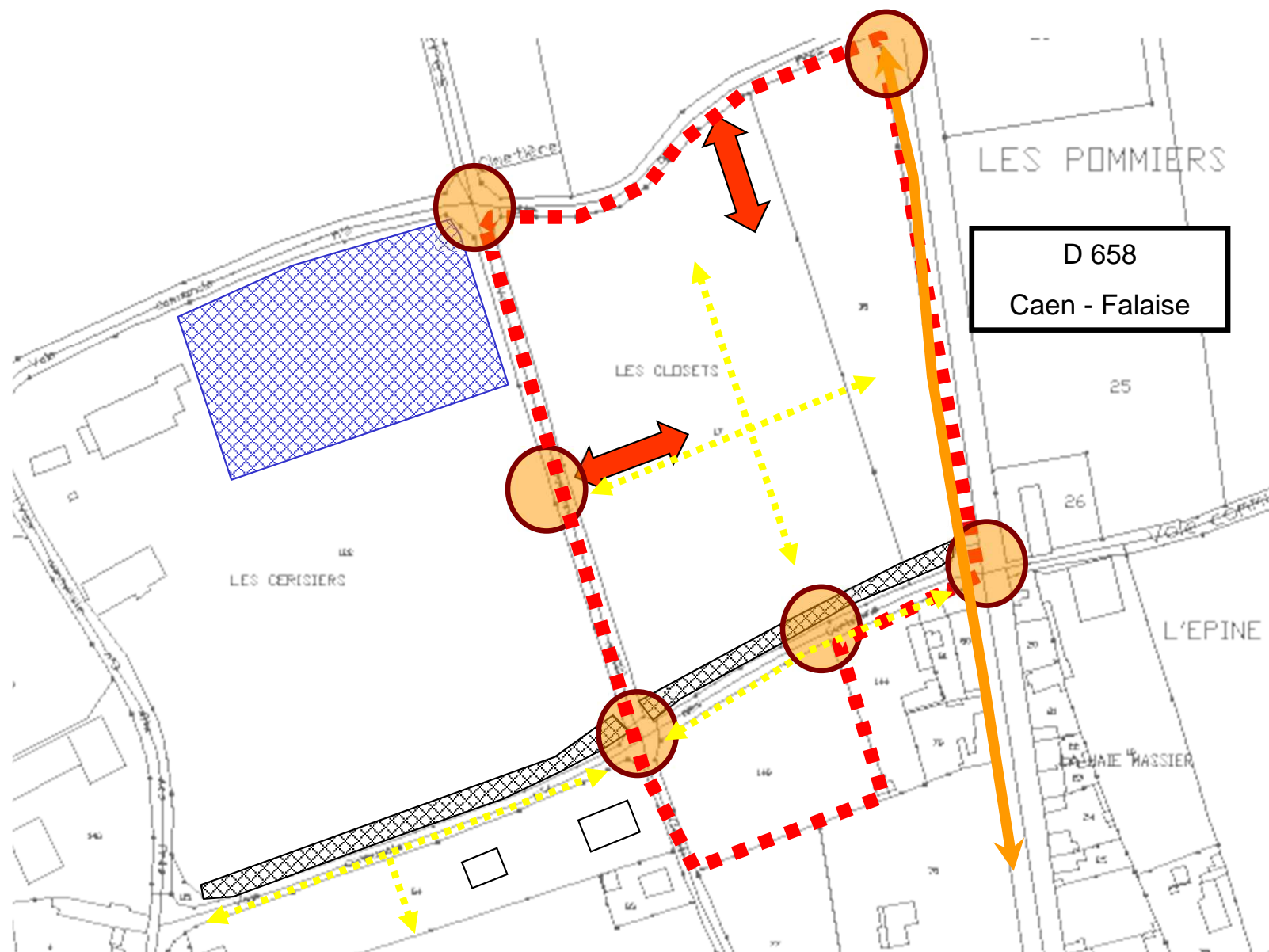
Dans un souci de gestion économe des sols, la densité sera de 8 à 10 logements /ha



Orientation d'aménagement: le secteur des Closets – Zone 1AU

1. La prise en compte des différents modes de déplacements

-  Zone à urbaniser à court terme (1AU)
-  Accès emplacement indicatif
-  Aménagement à prévoir- sécuriser le piéton
-  Circulation douces (piétons, cyclistes, ...)
-  Aménagement d'une piste cyclable vers Falaise
-  Élargissement de la voirie à prévoir (emplacement réservé)
-  Emplacement réservé (équipements publics)








Accès

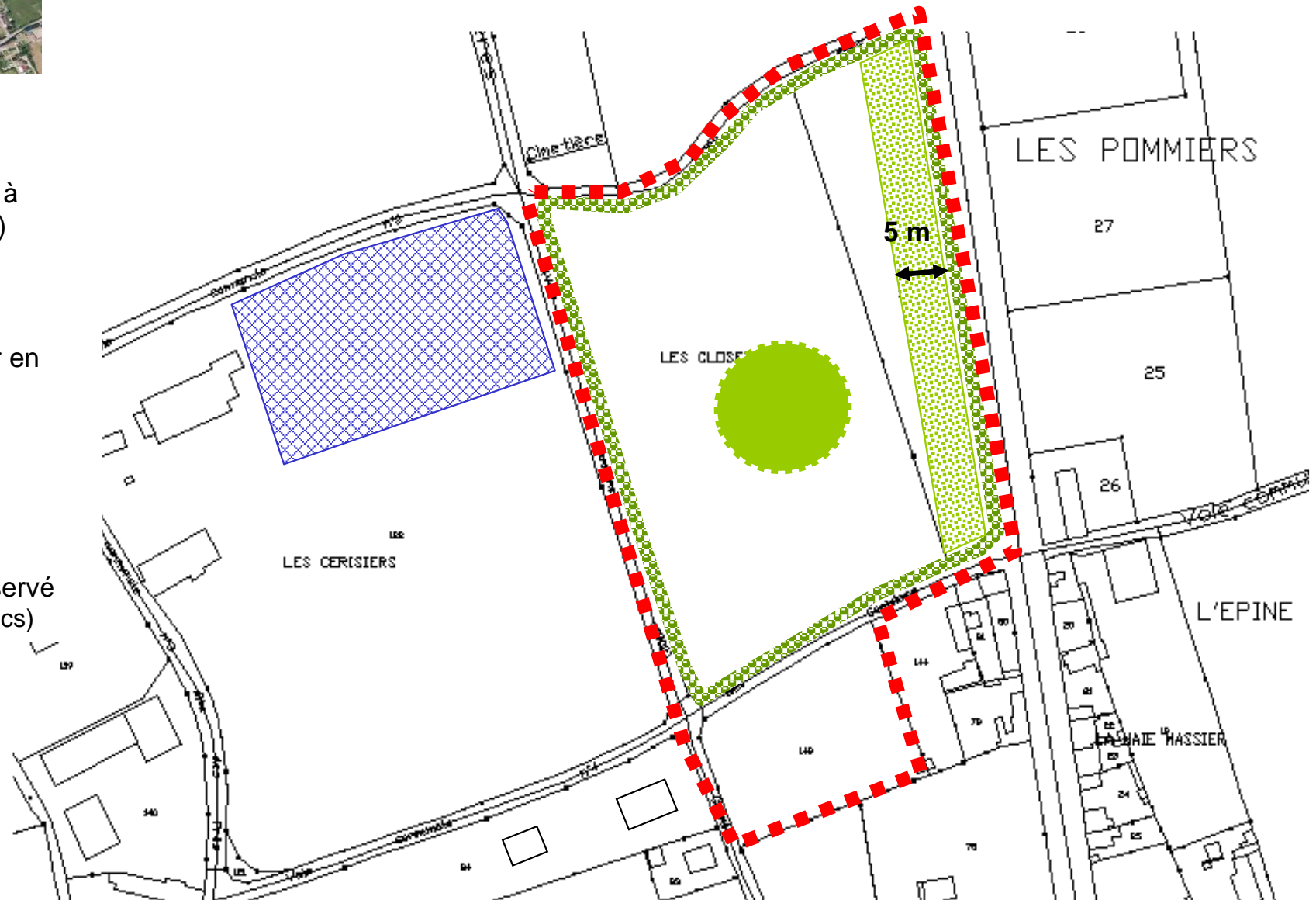
- Accès principal à la zone à partir de la voie communale n°302 . La position de l'accès est indicative, toutefois il faudra prendre en compte la problématique sécurité routière lors de la localisation de l'entrée principale du secteur.
- Les voies en impasse à l'intérieure de la zone sont à proscrire. • Les accès directs des constructions sur la RD 658 sont interdits.

Orientation d'aménagement n°1: le secteur des Closets - Zone 1AU

2. L'intégration paysagère



-  Zone à urbaniser à court terme (1AU)
-  Aménagement paysager à créer
-  Zone à conserver en l'état
-  Espace public, aménagement paysager, stationnement
-  Emplacement réservé (équipements publics)



Intégration paysagère

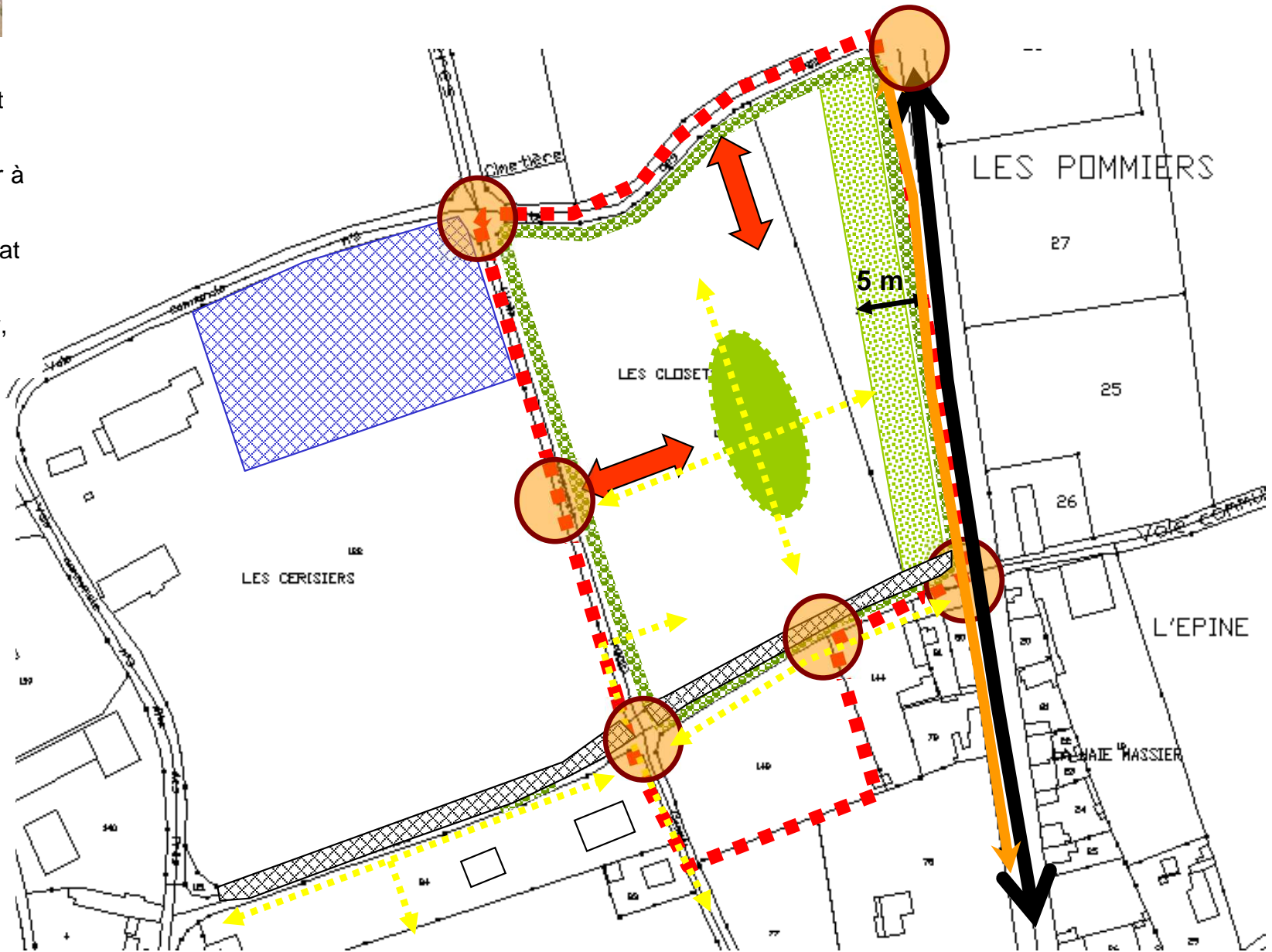
Des haies et alignements d'arbres à créer sur le secteur à urbaniser permettront de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions. La hauteur des constructions est limitée à Rez-de-chaussée + un étage + combles aménageables. Des prescriptions architecturales particulières sont définies dans le règlement pour assurer une bonne insertion de celles-ci dans le site (toiture, façade, coloris, ...).

Orientation d'aménagement n°1: le secteur nord des Closets - Zone 1AU

3. Schéma de principe - synthèse



- Zone à urbaniser à court terme (1AU)
- Aménagement paysager à créer
- Zone à conserver en l'état
- Espace public, aménagement paysager, stationnement
- Accès (emplacement indicatif)
- Aménagement à prévoir- sécuriser le piéton
- Circulation douces (piétons, cyclistes, ...)
- Aménagement d'une piste cyclable vers Falaise
- Élargissement de la voirie à prévoir (emplacement réservé)
- Emplacement réservé (équipements publics)



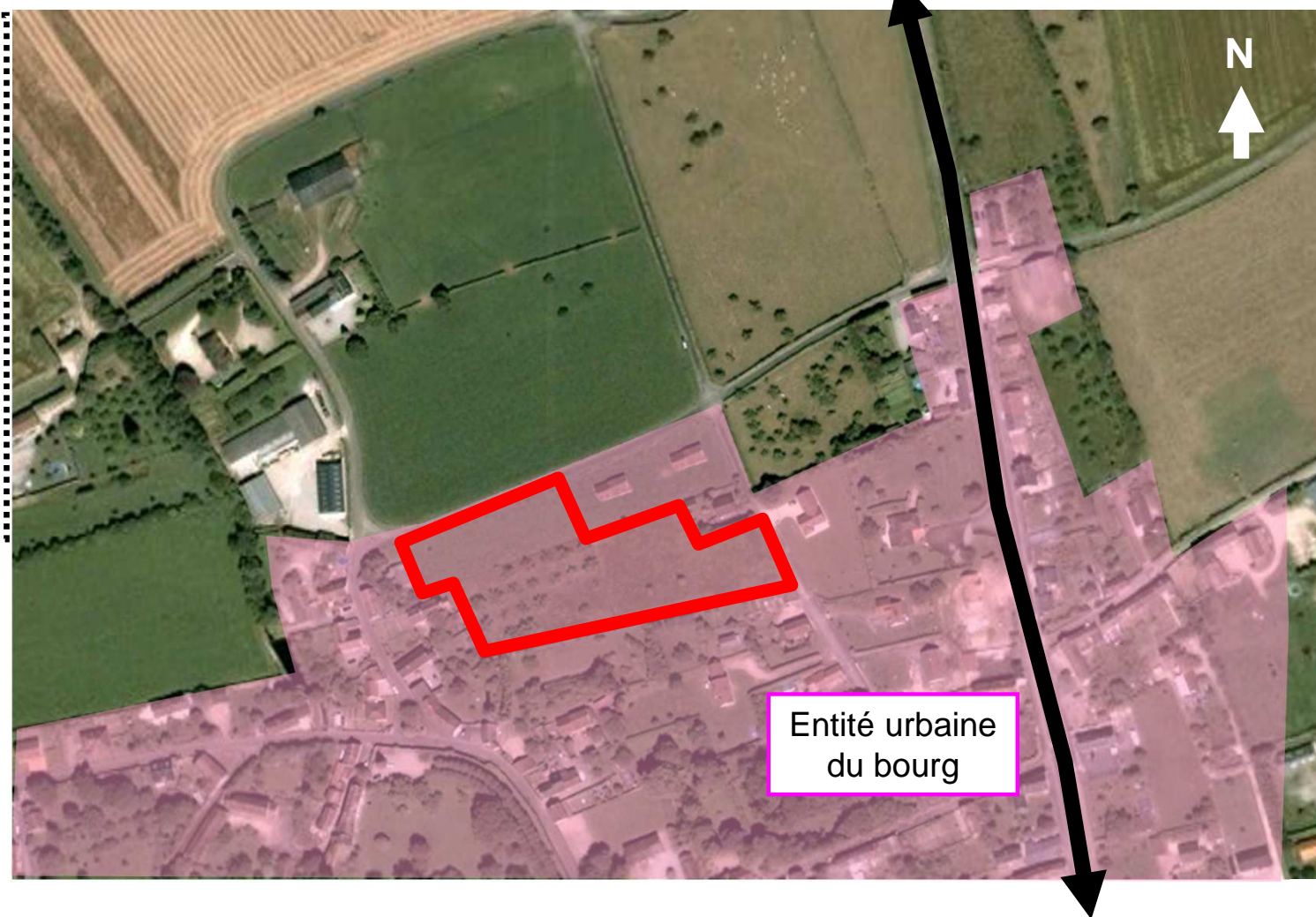
Orientation d'aménagement n°2: le secteur nord du bourg - Zone Ub

Situation : Les parcelles ouvertes à l'urbanisation complète l'enveloppe urbaine au nord du bourg.

Ce secteur Ub a une vocation résidentielle.

Les critères à prendre en compte dans ce secteur:

- Intégration architecturale et paysagère à la zone bâtie du Bourg
- Les cheminements doux
- Les réseaux



Orientation d'aménagement n°2: le secteur nord du Bourg

Dans un souci de gestion économe des sols, **la densité moyenne** sera de 8 à 10 logements /ha.



Légende



Cheminement piétons et cycles



Accès aux parcelles



Zone d'implantation des constructions



Haies à créer

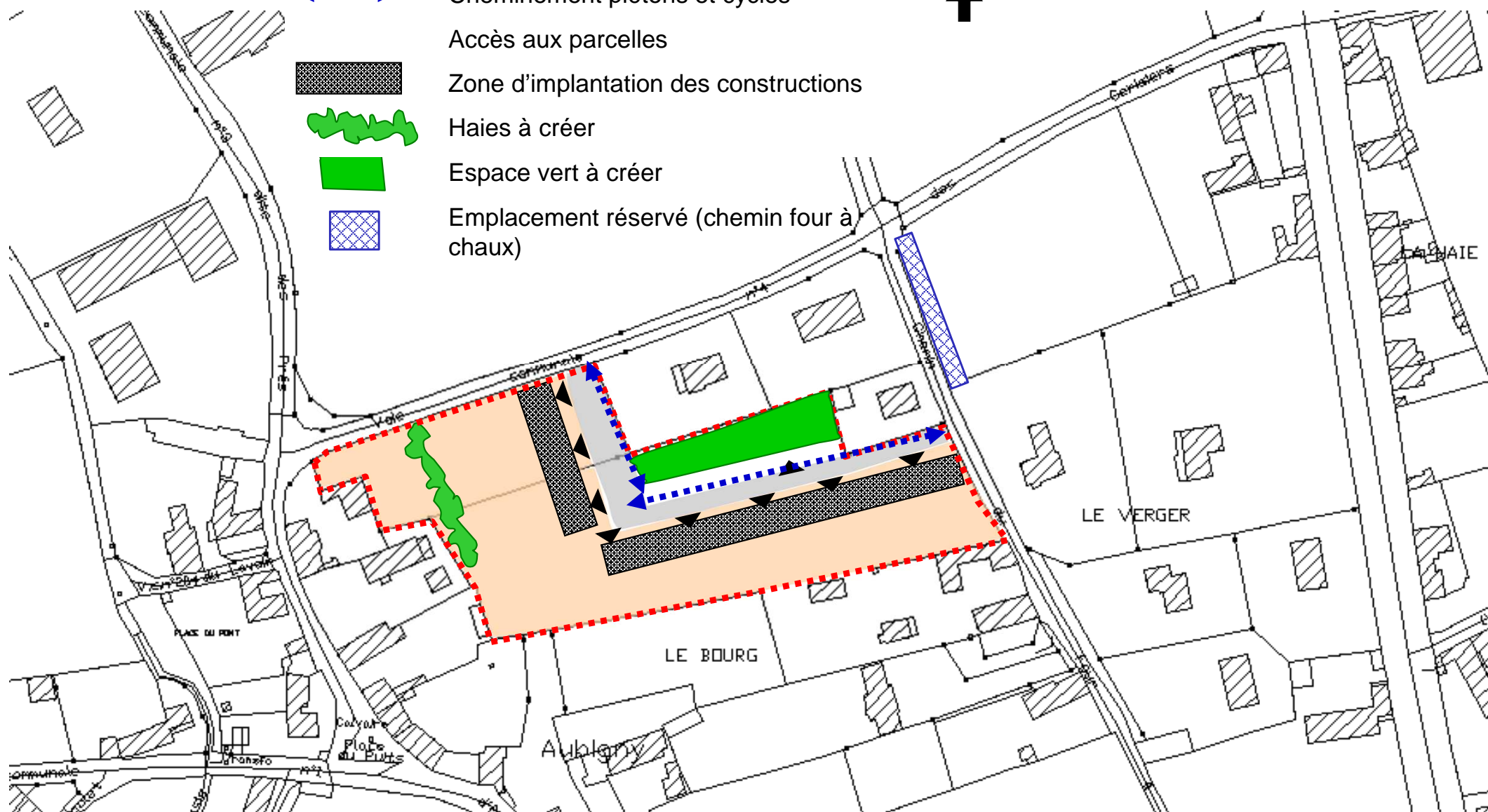


Espace vert à créer



Emplacement réservé (chemin four à chaux)

N



Orientation d'aménagement n°2: le secteur nord du Bourg



Accès - voirie

- L'accès au secteur urbain se fera à partir de la voie communale n° 4 (chemin des cerisiers) allant jusqu'au chemin du four à chaux (lui-même pouvant être élargi).
- Des liaisons piétonnes et cyclables ont été définies. Elles permettront de rejoindre facilement les divers équipements et services du bourg de la commune (école – église). Ces liaisons se raccorderont sur les liaisons prévues pour l'orientation d'aménagement du secteur 1AU - les Closets, afin de créer une continuité entre les différents chemins traversant le Bourg.

Intégration paysagère

- Afin de respecter une certaine densité au bourg et créer un paysage « urbain », les constructions devront s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres depuis l'alignement de toute voie desservant un ensemble de constructions à l'alignement ou à une distance maximale de 4 mètres de l'alignement, afin de favoriser la création d'un front de rue.
- La hauteur des constructions ne peut être supérieure à 12 m. Des prescriptions architecturales particulières sont définies dans le règlement pour assurer une bonne insertion de celles-ci dans le site (toiture, façade, coloris, ...)
- Des haies seront à planter afin de favoriser l'intégration des nouveaux secteurs urbains dans le paysage. Un espace vert sera à créer en cœur d'îlot.

Réseaux

- Eaux pluviales : le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.
- Assainissement : les constructions seront reliés au système d'assainissement collectif de la commune.
- Les lignes de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées

Orientation d'aménagement n°3: Zone 1AUe



VOCATIONS A DEVELOPPER (emplacement, emprise et tracé à titre indicatif)

 Zone à vocation principale d'activités

DEPLACEMENTS (emplacements et tracé à titre indicatif)



Accès véhicules avec principe d'aire de retournement pour permettre un accès sécurisé aux parcelles d'activités



Carrefour à sécuriser

 Connexion douce à prévoir pour cycles et piétons

 Voie verte (cycles et piétons) reliant Falaise à Potigny

QUALITE PAYSAGERE ET URBAINE (emplacement, emprise et tracé à titre indicatif)



Zone non aedificandi :

- Le long de la RN158 (future A88), une zone d'une largeur de 50m par rapport à l'axe de la voie. Dans cette bande inconstructible pour de nouvelles constructions, il sera toléré la réalisation de voies et stationnements à 40m par rapport à l'axe de la voie.

- Le long de la RD658, une zone d'une largeur de 15m à partir de l'alignement de la voie. Cette bande pourra accueillir la voie verte reliant Falaise à Aubigny. Dans ce cas, les limites avec la zone d'activités seront particulièrement soignées. La haie bocagère existante le long de la RD658 sera conservée.

- Le long du bosquet, une zone d'une largeur de 15m à partir de la lisière du bosquet afin d'en préserver les arbres.



Aménagement paysager en accompagnement de la voirie :

- Le bosquet du giratoire à entretenir et régénérer.

- La haie bocagère le long de la RD658 à entretenir et régénérer.

- L'aménagement paysager de la voie de desserte du site.



Aménagement paysager d'intégration du projet dans le grand paysage: Haie bocagère à deux ou trois strates de végétation (dont des arbres de haut jet) à créer afin de jouer filtre depuis le lointain. NB: le bosquet du giratoire joue également un rôle dans l'intégration du projet dans le grand paysage. Le bosquet est à conserver/régénérer en ce sens.



Patrimoine bâti protégé

Les zones de stockage seront cachées des espaces de circulation publics, soit de par leur implantation, soit intégrées par un aménagement paysager. Les bâtiments construits seront de couleur sombre. Les bardages bois seront autorisés

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les eaux pluviales propres aux activités (toitures, parking et autres surfaces imperméabilisées) seront gérées à la parcelle, soit par infiltration, si possible techniquement, soit avec un ouvrage avec débit de fuite vers le réseau public.

Si possible techniquement, les eaux de l'espace public seront gérées en aérien et intégrées à l'aménagement paysager de la zone.

Les parkings des entreprises seront accompagnés d'un aménagement paysager comprenant des arbres hautes tiges.