

**commune de BASSENEVILLE**  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

# ÉLABORATION DU Plan Local d'Urbanisme

## APPROBATION

vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
en date du : **18 décembre 2010**

LE MAIRE  
Jean-François WANTZ

**2a - Projet d'Aménagement et de Développement Durable**



42 AVENUE DU 6 JUIN  
BP 13030  
14 017 CAEN CEDEX 2  
T: 02 31 35 49 60  
F: 02 31 35 49 61  
[accueil@agence-schneider.fr](mailto:accueil@agence-schneider.fr)

*Le développement durable :*

*"C'est satisfaire les besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs."*

---

## Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

---

- carte 1 : **LE RESEAU DE DESSERTE**
- carte 2 : **L'ÉVOLUTION DU DÉVELOPPEMENT  
PAR SECTEURS**

Les objectifs de la politique d'aménagement communale seront déclinés dans le P.L.U. de la façon suivante :

### PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS

#### *Protéger et mettre en valeur les marais de la commune*

- Proscrire de tout mitage les espaces naturels remarquables, du point de vue écologique et paysager, que composent les marais, au sud et au nord du territoire communal ;
- Mettre en place des parcours pédestres à partir des chemins d'exploitation (privés pour la plupart) qui existent ou qui ont existé dans les marais ;
- Préserver les fenêtres paysagères les plus remarquables.

#### *Protéger le réseau structurant de haies bocagères*

- Il contribue à la bio-diversité du territoire, au cadre paysager et joue un rôle environnemental (de coupe-vent en protégeant les cultures et constructions).

#### *Prendre en compte la nature des sols et les risques potentiels d'inondation et d'affleurement de nappe*

- Les zones inondables seront repérées ; aucun développement de l'urbanisation n'y sera autorisé ;
- La nature argileuse des sols sera prise en compte pour l'extension des hameaux de Saint Richer (au nord et au sud de la RD675), aux Londots et à la Chollerie grâce à des préconisations sur la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome.

### PRESERVATION ET DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES

- Préserver de bonnes conditions d'exploitation pour les sièges agricoles de la commune, en les protégeant de la proximité des nouveaux logements ;
- Préserver les capacités de développement de l'économie agricole locale basée sur l'élevage bovin et équin en interdisant tout mitage de l'espace agricole ;
- Favoriser l'accueil de nouveaux haras et des activités qui leur sont liées en cohérence avec le développement équin promis sur GOUSTRANVILLE.

# DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ DE L'URBANISATION

*Permettre un développement de l'urbanisation compatible avec les sites et paysages*

- **Conforter le développement de l'urbanisation à partir des ensembles bâtis existants pour limiter les impacts agricoles, environnementaux et paysagers.**

La densification des hameaux sera possible lorsqu'elle sera compatible avec l'économie agricole, avec la préservation des espaces naturels et paysagers et lorsque les conditions de dessertes, de viabilisations (AEP, EDF, téléphone et protection incendie) et d'aptitude des sols à l'épandage (en l'absence de réseau d'assainissement) seront satisfaisantes.

Sont retenus, en cohérence avec le niveau d'équipement de la commune, deux principaux secteurs de développement :

- LE HAMEAU SAINT-RICHER :

Le hameau Saint-Richer est situé au centre de la commune et s'est développé autour de la RD675. Un carrefour a été aménagé entre la RD675 et VC n°3 qui sécurise les entrées et sorties du hameau.

Il est occupé d'une trentaine d'habitations, d'une exploitation équine et de la mairie.

Ce secteur suffisamment desservi (voie, réseaux AEP, EDF) sera conforté :

- Il sera développé à partir de l'urbanisation diffuse qui longe la voie communale n°3 ;
- L'espace public autour de la mairie sera étendu ;
- Les nuisances sonores de la RD675 seront prises en compte.

Il sera prescrit des aménagements de voirie, des plantations et la création d'espaces de convivialité pour favoriser un développement harmonieux et durable du hameau.

- LE HAMEAU DE LA CHOLLERIE :

Constitué d'une dizaine d'habitations et d'un restaurant (fréquenté par une clientèle de passage et notamment par les transporteurs routiers, ce qui nécessite une aire de stationnement spécifique), le hameau de la Chollerie s'est développé le long de la RD675 au nord-est de la commune.

La municipalité souhaite conforter l'amorce d'urbanisation du fait des équipements et services qui y existent pour aménager et valoriser le secteur.

Ce développement supposera un aménagement d'ensemble au nord en concertation avec la commune voisine. Le projet privilégiera une urbanisation en « profondeur » qui préserve le cadre paysager et s'insère harmonieusement dans l'environnement.

Le projet exclut tout développement de l'urbanisation dans l'espace rural qui favoriserait le mitage du territoire, l'atteinte à son patrimoine naturel ou qui fragiliserait les exploitations agricoles. Il permettra, néanmoins, le confortement limité de quelques secteurs résidentiels.

## QUALITÉ DU CADRE DE VIE

### *Constituer un maillage de voies vertes à vocation touristique*

Le projet consiste à mettre en réseaux les chemins privés et publics afin de créer un maillage à l'échelle communale et de réaliser des continuités avec les réseaux de voies vertes situés sur les communes et communautés de communes voisines.

- Créer des liaisons entre les hameaux ;
- Développer les liaisons douces vers les communes limitrophes :
  - Vers Hotot en Auge par le pont de Chênes ;
  - Vers Bures sur Dives.

### *Sécuriser les abords de la route de Troarn (RD675)*

- Aménager les abords de la RD675 au niveau des hameaux de la Chollerie et de Saint-Richer ;
- Sécuriser les carrefours entre la RD675 et les voies communales ;
- Limiter les prises d'accès sur la voie et aménager les accès existants.

### *Anticiper l'élargissement de l'autoroute de Normandie (A13)*

- Préserver l'espace nécessaire à l'élargissement de l'autoroute A13, lors de la mise en 2x3 voies entre BOURNEVILLE et l'agglomération caennaise.
- Éviter le rapprochement de l'urbanisation à proximité de l'axe autoroutier.

### *Aménager des lisières vertes en bordure des nouvelles urbanisations*

- Créer des lisières vertes en bordure des nouvelles urbanisations pour favoriser leur intégration environnementale et offrir des transitions paysagères maîtrisées avec l'espace rural.

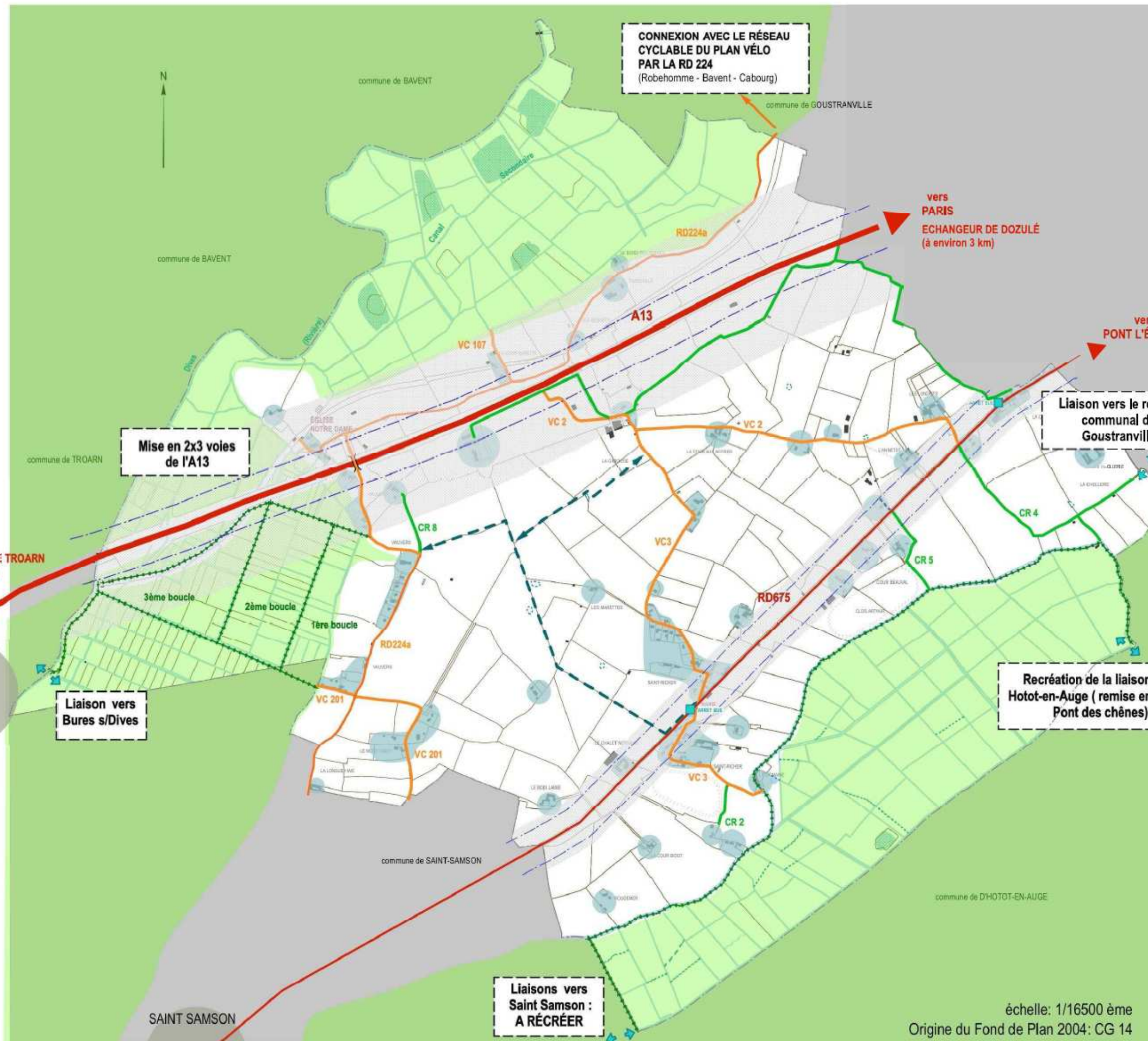
### *Mettre en œuvre une approche environnementale de l'urbanisme dans les nouveaux projets d'urbanisation*

- Créer des espaces publics facilitant la gestion des déchets, du stationnement et ...
- Promouvoir des constructions à haute qualité environnementale :
  - Orientations des constructions ;
  - Gestion des eaux pluviales ;
  - Gestion des eaux usées ;
  - Prise en compte des sources de bruit ;
  - Promotion du compostage des déchets verts ;
  - Autorisation du recours aux dispositifs techniques permettant d'économiser l'énergie ou de recourir aux énergies renouvelables.

### *Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural*

- Repérer les constructions et propriétés remarquables en les protégeant grâce à des dispositions réglementaires spécifiques ;
- Définir un vocabulaire urbanistique, architectural et paysager qui permet une évolution harmonieuse du paysage ;
  - par des règles d'aspect des constructions (couleurs, matériaux...), qui prennent en compte l'existant, mais autorisent des démarches contemporaines, qu'elles soient en faveur de la qualité architecturale ou environnementale,
  - par des règles d'implantation des constructions dans la parcelle qui soient cohérentes avec les modes d'implantation traditionnelle dans le Pays d'Auge.

1 - LE RÉSEAU DE DESSERTE



- ZONES URBANISÉES
- ZONES DE MARAIS

RÉSEAUX EXISTANTS

RÉSEAU PRINCIPAL :

- AUTOROUTE A13 CAEN - PARIS
- RD675 Caen - Pont-l'Évêque

RÉSEAU SECONDAIRE :

- VOIE COMMUNALE
- CHEMIN RURAL

TRANSPORT EN COMMUN :

- ARRÊTS BUS VERT ligne 36 Caen - Pont-l'Évêque

CONTRAINTES LIÉES AUX INFRASTRUCTURES :

- APPLICATION DE L'ARTICLE L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME
- CLASSEMENT SONORE

VOIES À CRÉER

- CHEMINS EXISTANTS À RÉAMÉNAGER
- LIAISONS VERS LES COMMUNES LIMITOPHES
- CHEMINS À CRÉER ENTRE LES HAMEAUX

CONNEXION AVEC LE RÉSEAU CYCLABLE DU PLAN VÉLO PAR LA RD 224 (Robehomme - Bavent - Cabourg)

vers PARIS  
ECHANGEUR DE DOZULÉ (à environ 3 km)

vers PONT L'ÉVÊQUE

Liaison vers le réseau communal de Goustranville

Mise en 2x3 voies de l'A13

ECHANGEUR DE TROARN (à environ 4 km)

vers CAEN

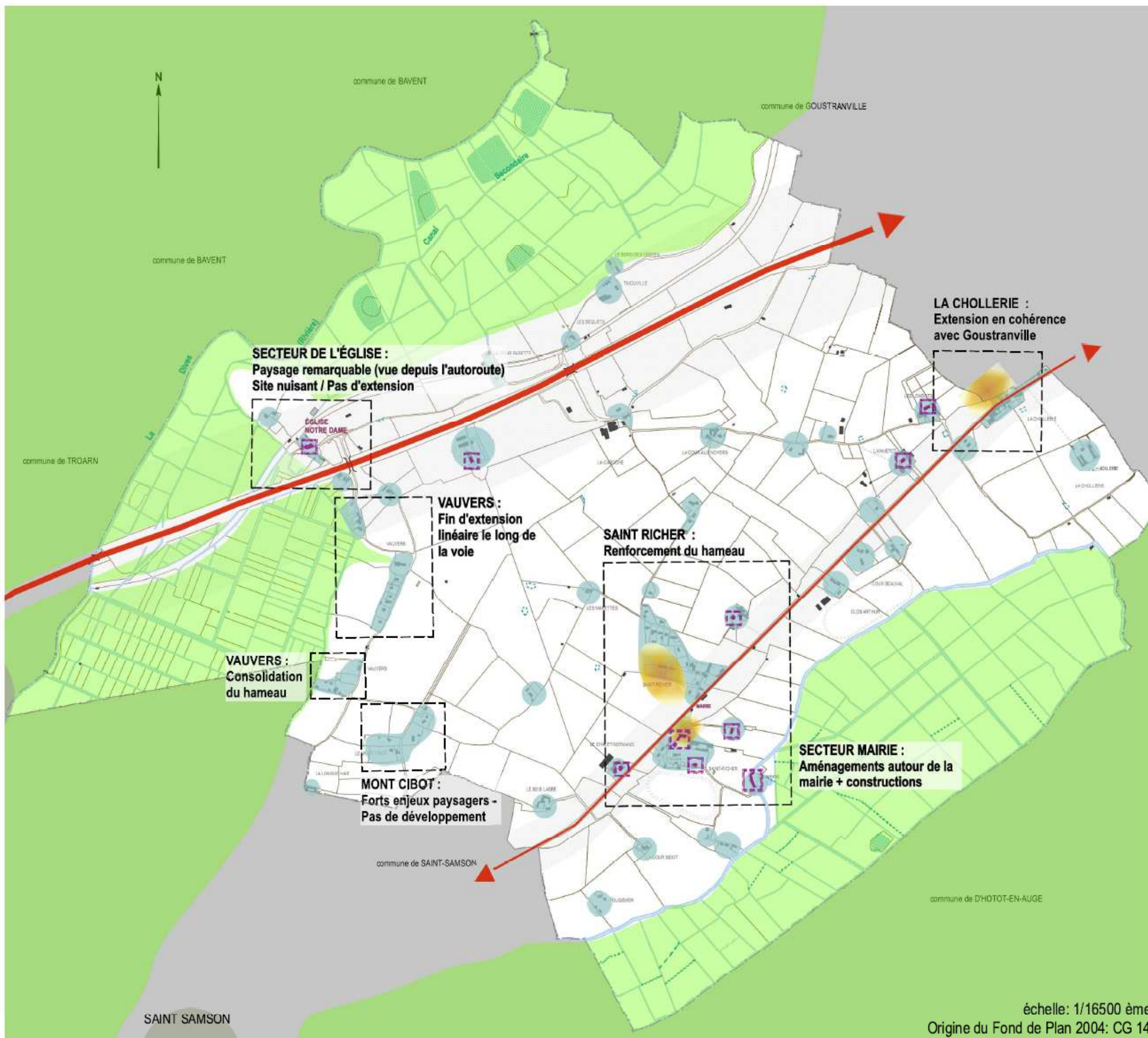
BURES-sur-DIVES

Liaison vers Bures s/Dives

Recréation de la liaison vers Hotot-en-Auge (remise en état du Pont des chênes)

Liaisons vers Saint Samson : A RÉCRÉER

échelle: 1/16500 ème  
Origine du Fond de Plan 2004: CG 14



- ZONES URBANISÉES
- ZONES DE MARAIS
- CONSTRUCTIONS REMARQUABLES
- ZONES D'URBANISATION FUTURE
- CLASSEMENT SONORE

échelle: 1/16500 ème  
Origine du Fond de Plan 2004: CG 14

commune de **BASSEVILLE**  
Élaboration du P.L.U.