



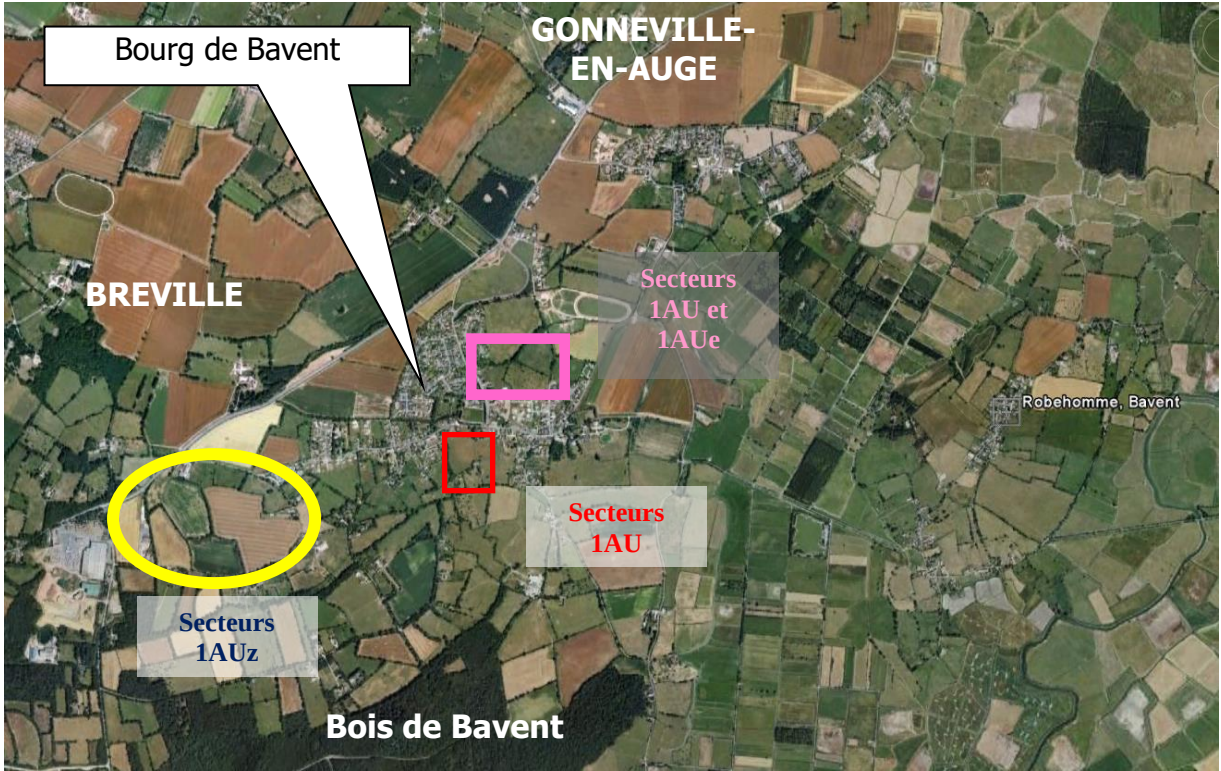
PLAN LOCAL D'URBANISME BAVENT

MODIFICATION N°1

Vu pour être annexé à la délibération qui l'a
Approuvée le 11 octobre 2023

3.2 . Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Zones 1AU / Contexte de Localisation



CONTEXTE – LOCALISATION

Le périmètre des deux orientations particulières d'aménagement sont situés en continuité immédiate du bourg et notamment de la mairie et des équipements publics.

Les zones 1AU et 1AUe au Nord du bourg :

- en proximité immédiate de la mairie
- derrière la salle communale
- entre une zone d'habitat, et une future zone de développement (2AU).

Cette zone 1AU représente 2.6 ha et la zone 1AUe représente 1ha.

La zone 1AU au Sud du bourg :

- en proximité immédiate des commerces
- en limite de zones d'habitation

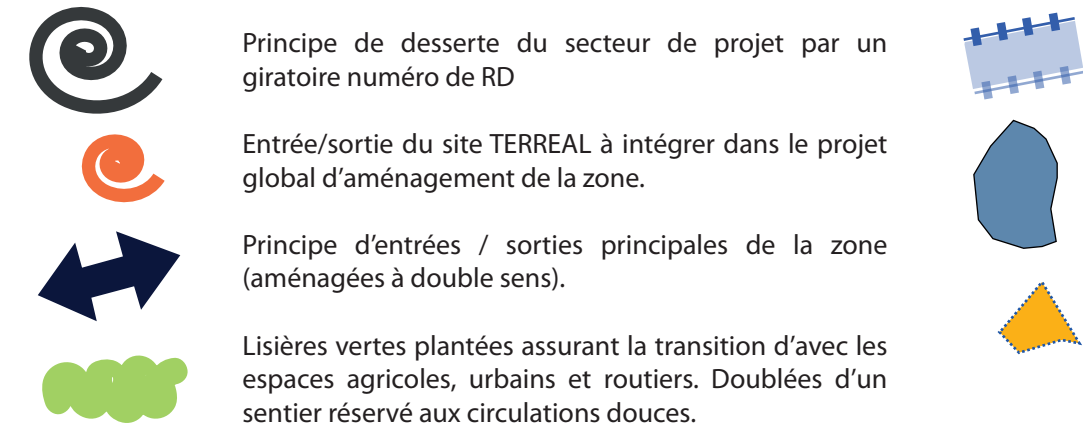
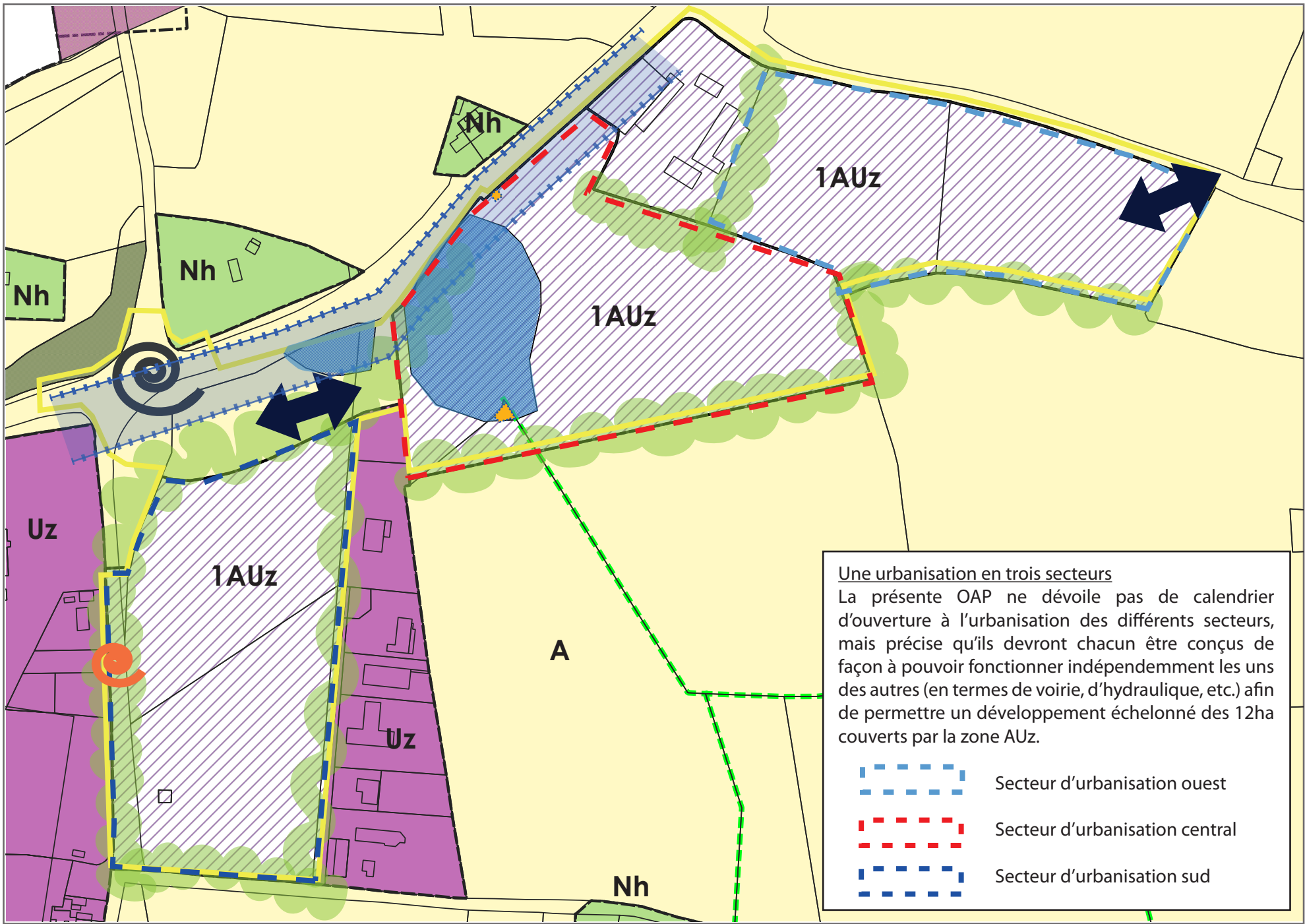
Cette zone représente 2.7 ha .

Les zones 1AUz, destinées à accueillir des activités économiques, situées à l'Ouest du territoire communal.



Zone AUz au nord de la commune

La zone AUz située à l'entrée ouest de la commune représente un total de 12ha environ. Il est prévu qu'elle accueille des activités à vocation économique. La compétence économique étant, lors de la rédaction du PLU, transférée à la communauté de communes Nord-Cabourg-Pays d'Auge, elle revêt un intérêt communautaire et sera aménagée sous maîtrise d'ouvrage publique. La commune de Barentin est par ailleurs ciblée au SCoT Nord Pays d'Auge tant que polarité, et ce secteur répond à l'objectif *redéployer une offre en parcs d'activités à grande capacité sur les grands axes économiques normands et de l'Axe Seine* (point 2.1.2 du DOO).



Principe de desserte du secteur de projet par un giratoire numéro de RD

Entrée/sortie du site TERREAL à intégrer dans le projet global d'aménagement de la zone.

Principe d'entrées / sorties principales de la zone (aménagées à double sens).

Lisières vertes plantées assurant la transition d'avec les espaces agricoles, urbains et routiers. Doublées d'un sentier réservé aux circulations douces.

Matérialisation d'un recul à observer pour les constructions depuis l'axe de la Route Départementale 513. Bande à traiter en espaces verts aménagés.

Zones humides identifiées lors de l'évaluation environnementale de la modification n°1 du P.L.U. Sont protégées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Pourront avantageusement être qualifiées en espaces verts naturels, praticables et collectif.

Mares identifiées lors de l'évaluation environnementale de la modification n°1 du P.L.U. Sont protégées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Font l'objet d'une règle spécifique de recul obligatoire développée au sein du règlement littéral.

INSERTION PAYSAGERE

- Le thème de l'argile devra transparaître à travers l'ensemble de la zone, à l'appui de détails architecturaux, de rappels paysagers ou encore de choix de teintes pour des éléments emblématiques du projet tel que le mobilier urbain.
- Les secteurs feront l'objet d'une réflexion paysagère globale. Des franges paysagères seront aménagées afin d'assurer des transitions entre les différents secteurs urbanisés, les haies prévues seront plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site.
- Dans un souci de transition paysagère, les fonds de parcelles privées en transition avec les zones A du PLU seront des espaces verts plantés.
- L'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU a permis d'identifier des espaces humides avérés ainsi que des mares, positionnés à titre indicatif sur le présent schéma. Ils sont identifiés au plan de zonage et protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Les haies qui existent le long de la RD513 seront obligatoirement maintenues.
- Les ouvrages hydrauliques seront prévus « à ciel ouvert » (réseaux de noues et de bassins) et devront s'intégrer dans l'aménagement de la zone.

STATIONNEMENT

- Sur l'ensemble des secteurs traités, les aires de stationnement seront plantées à minima d'un arbre tige pour 4 places de stationnement.
- L'utilisation de matériaux perméables est recommandée, sur les espaces qui s'y prêtent (stationnements, cheminements doux, etc.).
- Les parcs de stationnement traités en minéral ou imperméables pourront utilement être coiffés d'ombrières photovoltaïques.

BIODIVERSITE

- Il est recommandé d'assurer les interventions de débroussaillages ou de défrichement hors période sensible de reproduction de l'avifaune qui s'étend globalement de mi-mars à août inclus.
- Comme précisé au sein du règlement écrit, une « zone tampon » *non aedificandi* est instaurée autour de la mare (10m autour de ses limites).
- L'éclairage public sera conçu, dans sa globalité, de façon à minimiser ses impacts sur la «trame noire» (ensemble des corridors écologiques caractérisés par une certaine obscurité et empruntés par les espèces nocturnes).

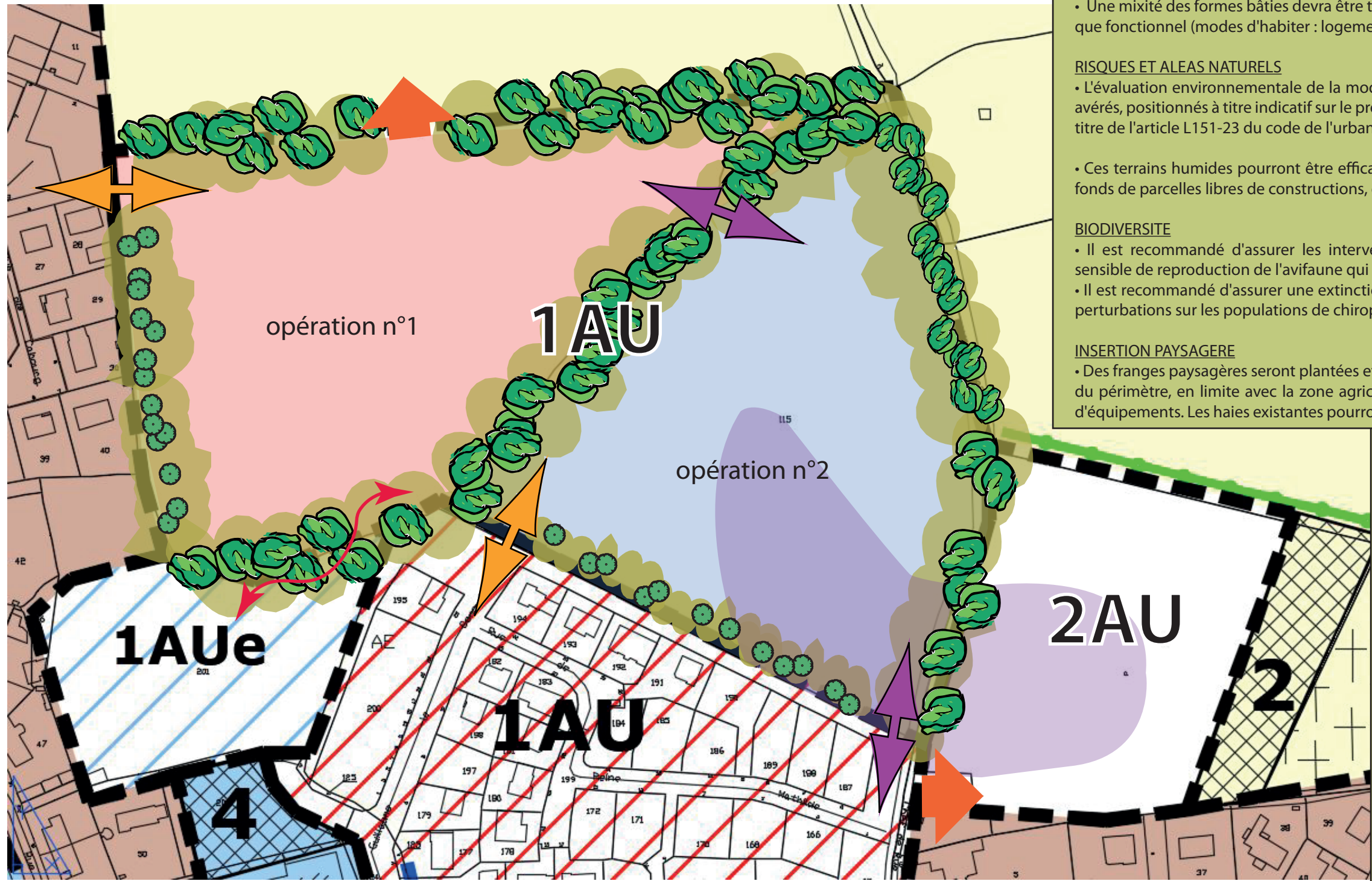
PRINCIPE VIAIRE

- L'aménagement de ce secteur sera traversant. Une voie nouvelle sera créée et traversera la zone, desservant les secteurs situés de part et d'autre, et assurant la cohérence de l'ensemble. Cette voie fera l'objet d'un traitement paysager adapté : des plantations devront l'accompagner de part et d'autre (haies multi-strates composées d'essences locales), et au moins une voie cyclable et piétonne en site propre devra être aménagée en son long.
- L'aménageur s'assurera par ailleurs que cette voie contourne au maximum les zones humides identifiées ainsi que la mare.
- L'entrée-sortie principale depuis la RD513 est matérialisée sur le schéma ci-contre. Elle prendra la forme d'un carrefour-giratoire à étudier avec les services du Conseil Départemental.
- La voie de desserte principale, qui sera aménagée sur un axe est-ouest, offre des potentialités pour assurer des principes d'implantation ainsi que des orientations pour les constructions favorables au bioclimatisme et à l'exploitation de l'énergie solaire.

Zone AU du nord du bourg

Une opération échelonnée dans le temps

L'opération est divisée en deux secteurs. Le premier secteur (opération n°1) pourra être ouvert à l'urbanisation dès 2023. L'opération n°2 pourra être ouverte à l'urbanisation en 2025, à condition que l'opération n°1 soit commercialisée à hauteur d'au moins 80%. L'ouverture du secteur 2AU est conditionnée à une procédure de modification du PLU.



DEVELOPPEMENT URBAIN

- L'aménageur veillera à assurer une diversité de taille de parcelles et de logements.
- Les opérations d'aménagement veilleront à favoriser une conception bioclimatique des constructions, qui permettra l'exploitation du solaire passif (prise en compte des ombres portées, des orientations, des ouvertures, etc.).
- La densité imposée par le document du SCoT en vigueur devra être respectée (20 lgts/ha à la rédaction du P.L.U).
- Une mixité des formes bâties devra être tant recherchée, tant sur le plan architectural (aspects extérieurs) que fonctionnel (modes d'habiter : logements individuels, logements superposés, collectifs, etc.).

RISQUES ET ALEAS NATURELS

- L'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU a permis d'identifier des espaces humides avérés, positionnés à titre indicatif sur le présent schéma. Ils sont identifiés au plan de zonage et protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

- Ces terrains humides pourront être efficacement intégrés à l'opération en tant qu'espaces verts publics, fonds de parcelles libres de constructions, etc.

BIODIVERSITE

- Il est recommandé d'assurer les interventions de débroussaillages ou de défrichement hors période sensible de reproduction de l'avifaune qui s'étend globalement de mi-mars à août inclus.
- Il est recommandé d'assurer une extinction de l'éclairage public nocturne pour diminuer les potentielles perturbations sur les populations de chiroptères.

INSERTION PAYSAGERE

- Des franges paysagères seront plantées et aménagées afin de créer des zones tampons : sur la partie nord du périmètre, en limite avec la zone agricole, et sur la partie ouest, en limite avec les zones d'habitat et d'équipements. Les haies existantes pourront être ponctuellement interrompues afin d'aménager les accès,

cependant, un diagnostic sera conduit en amont de cette percée afin d'identifier les emplacements à privilégier (il conviendra d'assurer le maintien des sujets remarquables).

- Les ouvrages hydrauliques seront prévus « à ciel ouvert » (réseaux de noues et de bassins). Ils devront s'intégrer dans l'aménagement de la zone. Ils seront de préférence non clos et ouverts à d'autres usages.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS

- Les haies à créer seront obligatoirement doublées de circulations douces. Il est recommandé d'assurer le bouclage de ces circulations le long des haies existantes, dans le cadre d'un projet d'ensemble.

- L'aménageur devra examiner les possibilités de créations d'aménagements favorisant les mobilités actives et la pratique d'activités physiques et sportives (parcours santé, lien avec les sentiers existants, etc.).

- Un arrêt de bus est situé à l'ouest du secteur. Les circulations douces devront ainsi permettre de rejoindre efficacement la rue Beneauville, qui y conduit.



Accès automobiles à aménager à double-sens, sous forme d' "entrée/sortie".



Principe d'accès automobiles à aménager, qui pourront être à sens unique (entrée ou sortie) ou à double-sens, selon la configuration des projets. Seront nécessairement doublés de liaisons douces.



Voies "en attente" à prévoir, dans l'hypothèse d'un développement urbain à long terme.



Communications douces à prévoir entre zones AU et AUe.



Identification des végétaux existants ou à planter selon les tailles de fûts souhaitées / remarquées.



Haies à protéger ou à créer. Pourront être ponctuellement interrompues afin de créer des accès, ou des circuits de cheminements doux, dans le respect des dispositions exprimées au sein du règlement littéral. Devront assurer une interface végétale "tampon" lorsqu'elles sont installées entre nouveaux quartiers et espaces voisins (quartiers existants / zone agricole).



Zones humides identifiées lors de l'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU. Pourront avantageusement être qualifiées en espaces verts naturels, praticables et collectifs. Se référer au dossier d'évaluation environnementale pour les obligations réglementaires.

Zone 1 AU au Sud du bourg



Zone d'habitat

Traitement des franges avec l'espace agricole (Plantation de haies bocagères)

Traitement des franges avec l'espace bâti (Haie ornementale)



Principe de desserte principale des zones et connexion avec les zones de développement futures



Principe de dessertes piétonnières et cyclables



Principe de desserte secondaire des zones et connexion avec les zones de développement futures

DEVELOPPEMENT URBAIN

Dans l'ensemble de ce secteur, il est prévu une densité minimale de 15 logements/ha y compris les aménagements de voiries, les aménagements paysagers. Cette zone de 2.7 ha devra donc accueillir un minimum de 40 logements, avec un minimum de 10 % de logements collectifs ou semi-collectifs.

Afin d'assurer la mixité sociale, au moins 10 % du nombre de logements créés sera du logement aidé.

Les bâtiments seront au maximum orientés vers le Sud, avec une entrée sur la parcelle au nord. Les jardins seront, dans la mesure du possible orientés au SUD.

INSERTION PAYSAGERE

Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité. Des franges paysagères seront aménagées afin de créer des zones tampons :

- sur la partie sud du périmètre, en limite avec la zone agricole
- sur la partie nord et est, en limite avec les zones d'habitat

Sur la limite nord, des haies ornementales seront plantées, avec au minimum un arbuste tous les mètres linéaires.

Ces traitements paysagers au sud prendront la forme de haie bocagère plantée à environ 2m de la limite de zone avec la plantation d'arbres tiges ou des cépées ponctuellement, d'arbustes de bourrage, tous d'essences locales et d'une densité d'un plant par mètre linéaire.

Sur l'ensemble des secteurs traités, les aires de stationnement seront plantées à minima d'un arbre tige pour 10 places de stationnement.

Des ouvrages hydrauliques pourront être implantés sur les espaces libres dans le périmètre de l'orientation particulière d'aménagement, ou bien en proximité immédiate de la zone

PRINCIPE VIAIRE

L'aménagement de ce secteur sera accessible depuis le centre bourg, via deux connections avec la zone de commerce de proximité au nord et avec le hameau du « bourg neuf » au sud.

Un cheminement doux sera aménagé pour assurer une circulation sécurisée au travers de la zone et permettre son intégration au sein du quartier. Ce principe de liaison douce nord/sud est rappelé sur le plan ci-contre.

L'aménagement de la zone doit permettre un accès sur les parcelles agricoles situées plus au nord.