

DÉPARTEMENT DU CALVADOS
INTERCOM DE LA VIRE EN NOIREAU
Commune de Condé-en-Normandie

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24.07 2006
Révision n°1 du PLU approuvée le 29.11 2012
Modification n°1 approuvée en 03 2014

Plan Local d'Urbanisme de CONDÉ-SUR-NOIREAU
Modification n°2 - APPROBATION

vu pour être annexé à
la délibération du conseil communautaire
en date du :






LE PRÉSIDENT
Monsieur MARC ANDREU SABATER

2- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION




LÉGENDE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

EXISTANT

-  Voirie principale
-  Voirie secondaire
-  Liaison cyclo-pédestre
-  Haies
-  Projet de déviation
-  Secteur à urbaniser
-  Espaces verts

PROJET

-  Voirie à créer
 -  Liaison cyclo-pédestre à créer
 -  Liaison piétonne à créer
- > *Liaison impérative, tracé indicatif*

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - 1

Zones d'activités au nord-ouest

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS

La zone d'activités de Condé-sur-Noireau se déploie au nord ouest du bourg, de part et d'autre de la RD512 et à l'intérieur de l'emprise réservée pour la déviation de la RD562.

A l'est, la zone est bordée du nord au sud par un boisement qui la sépare des quartiers résidentiels de la ville.

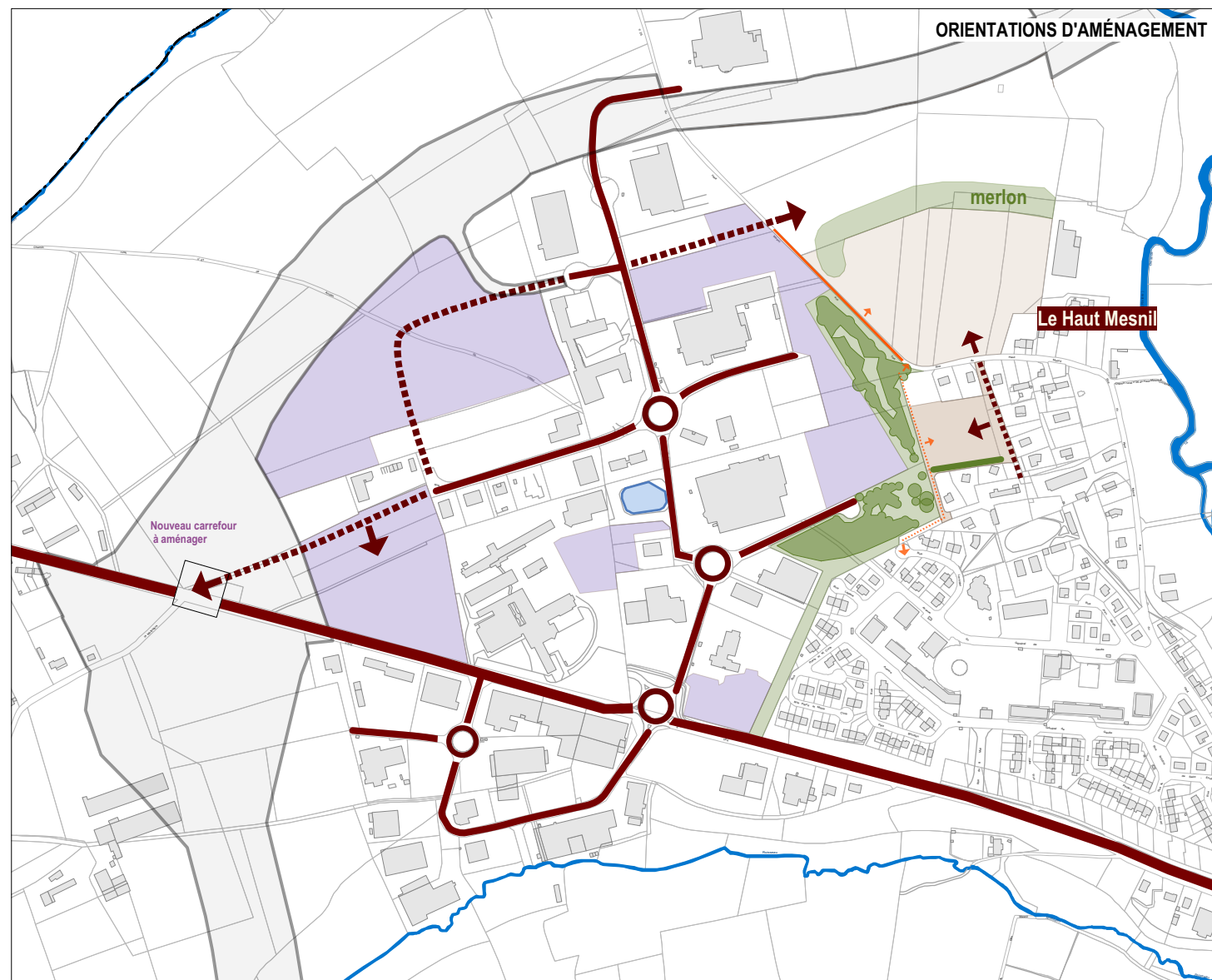
Au coeur de la zone se trouve le lycée Charles Tellier.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- > Mailler le réseau viaire à partir du réseau actuel ;
- > Créer un carrefour sur la RD512 en face de la route de la Mottinière.



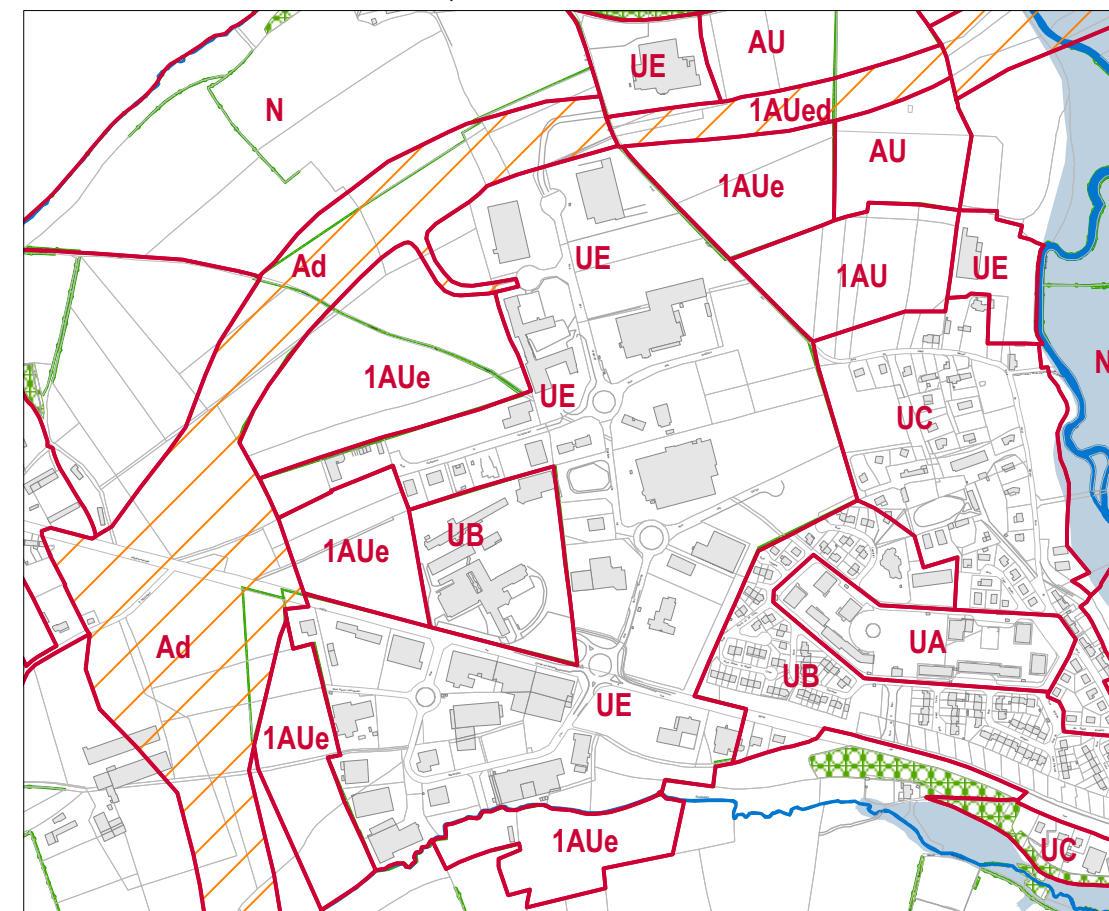
SITUATION - ORTHOPHOTOPLAN



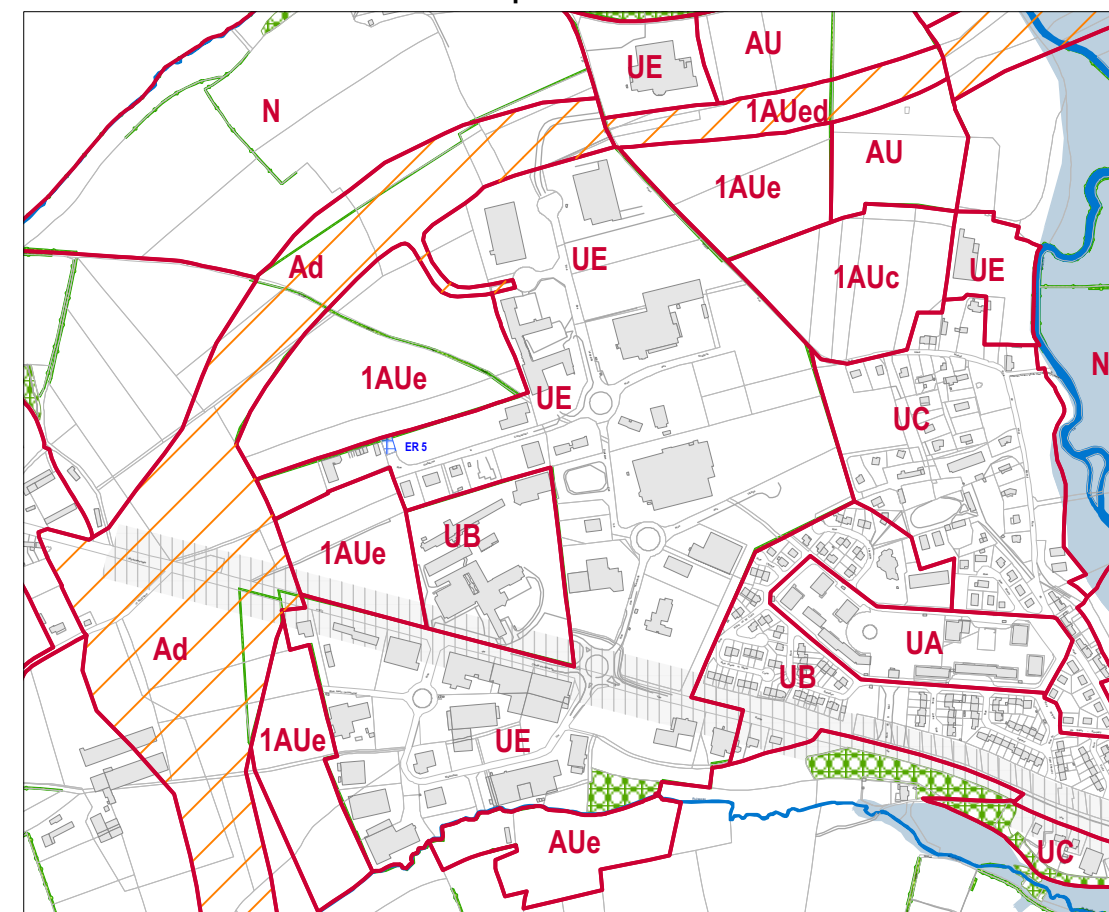
REGLEMENT GRAPHIQUE

- > modification du périmètre de la zone 1AUc
- > création de l'ER5

Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1: 10 000



Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1: 10 000



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - 2

Route de Bouilly / Rue Saint Jacques

Description du site

Le site est bordé par la route de Bouilly et la Rue Saint Jacques (RD562). Il est formé d'un ensemble de parcelles occupées par des prairies, dont l'urbanisation indépendante présente le risque d'une urbanisation diffuse et créatrice de cœur d'îlots, ce qui rendrait leur viabilisation ultérieure complexe et onéreuse

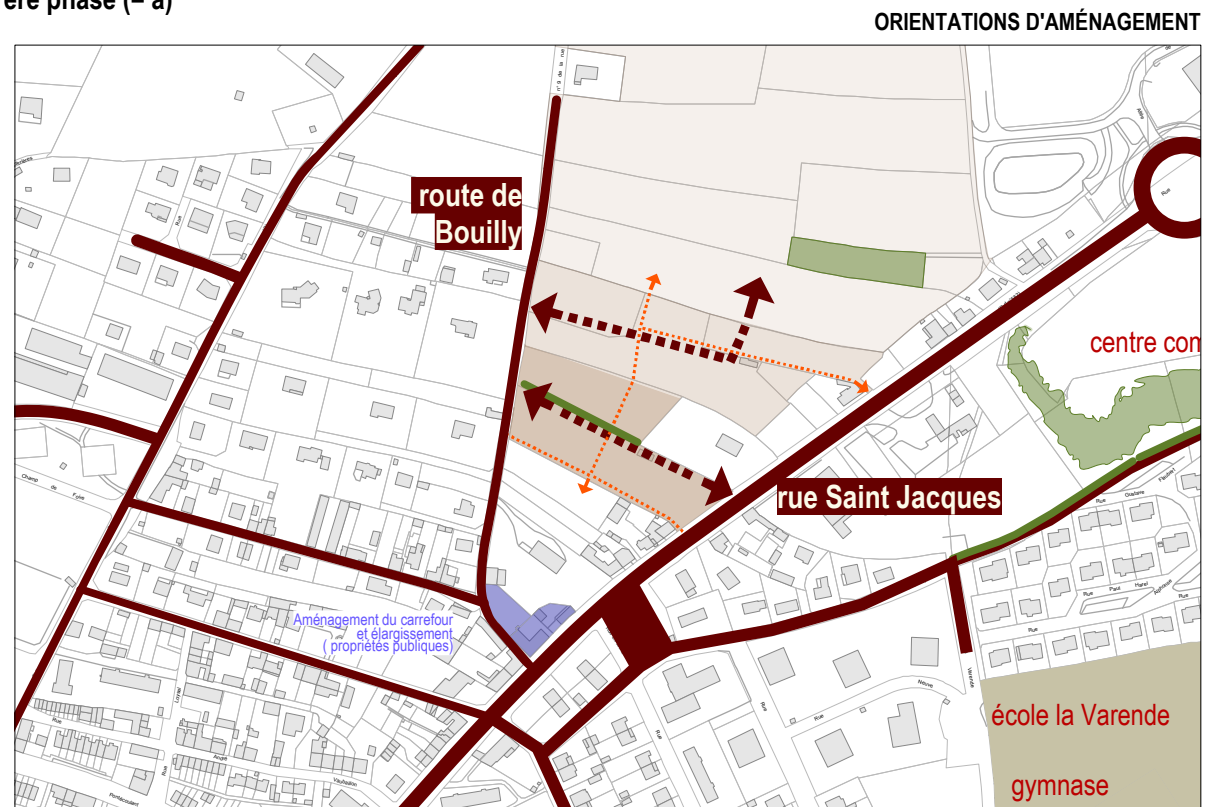
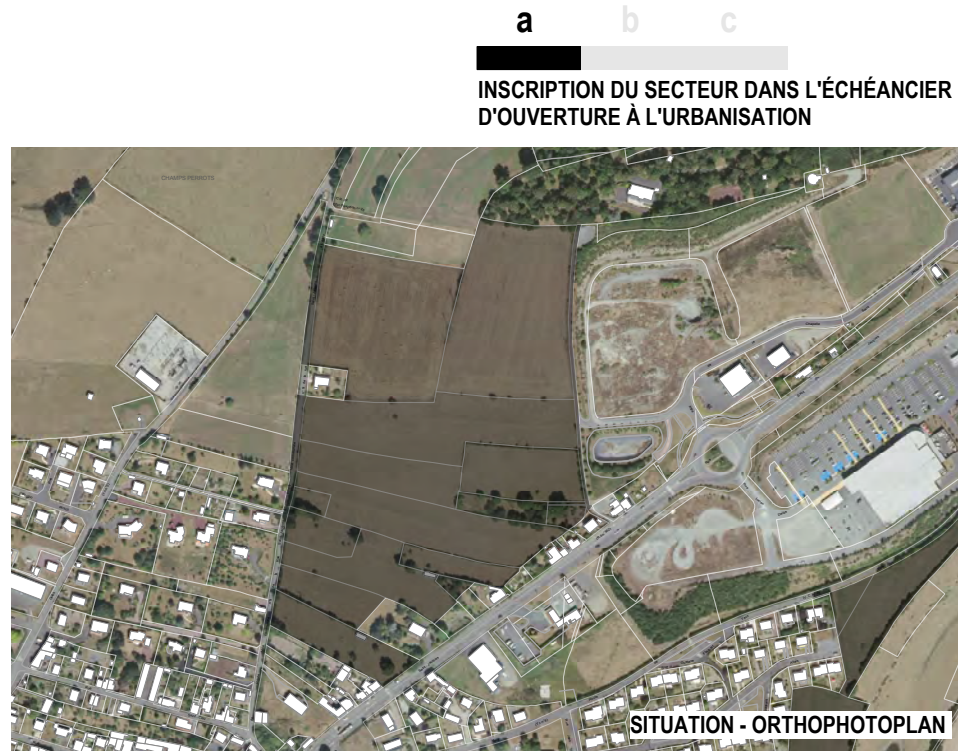
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

> Urbaniser le site par des opérations d'aménagement successives qui créent un nouveau réseau viaire ; il desservira le centre de l'îlot et formera :

- des rues est/ouest entre les deux rues adjacentes ;
- au moins un chemin cyclo-pédestre nord-sud.

Densité minimale : 12 logements à l'hectare.

Échéance d'urbanisation : 1ère phase (= a)

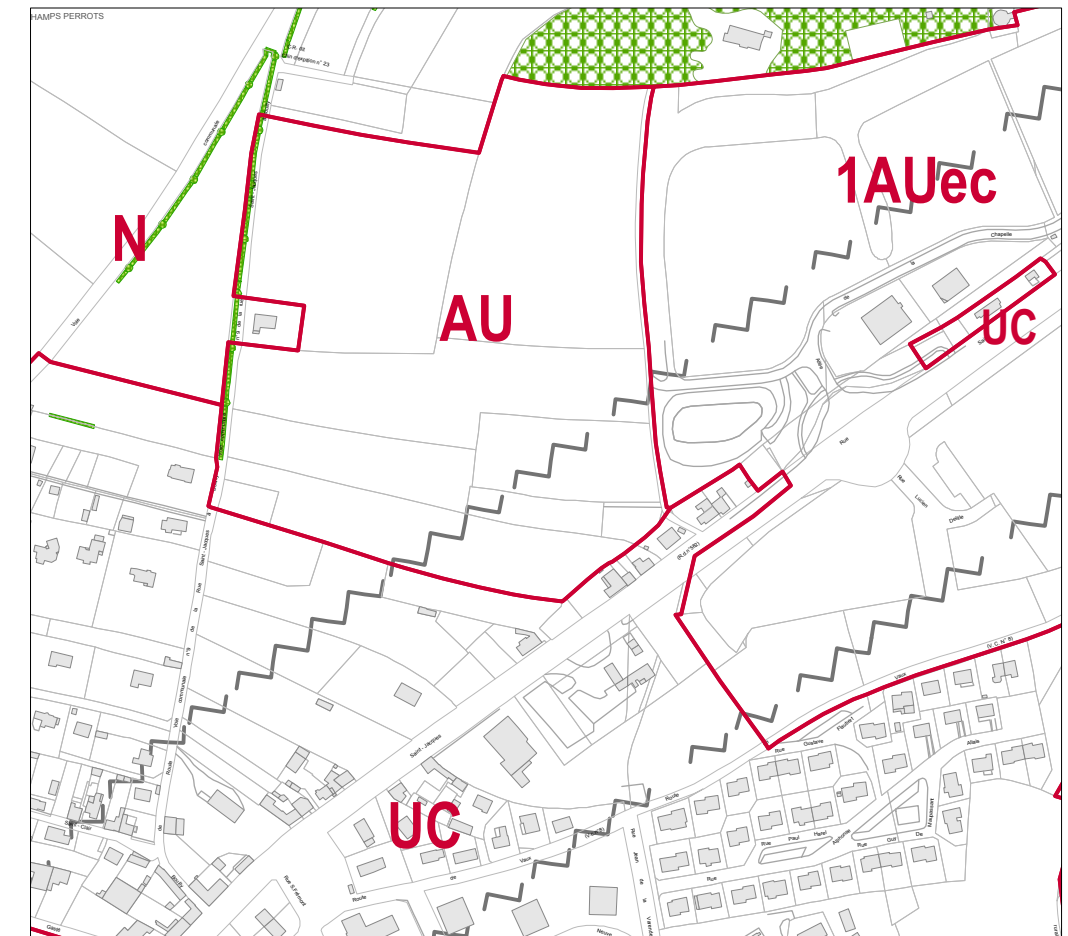


REGLEMENT GRAPHIQUE

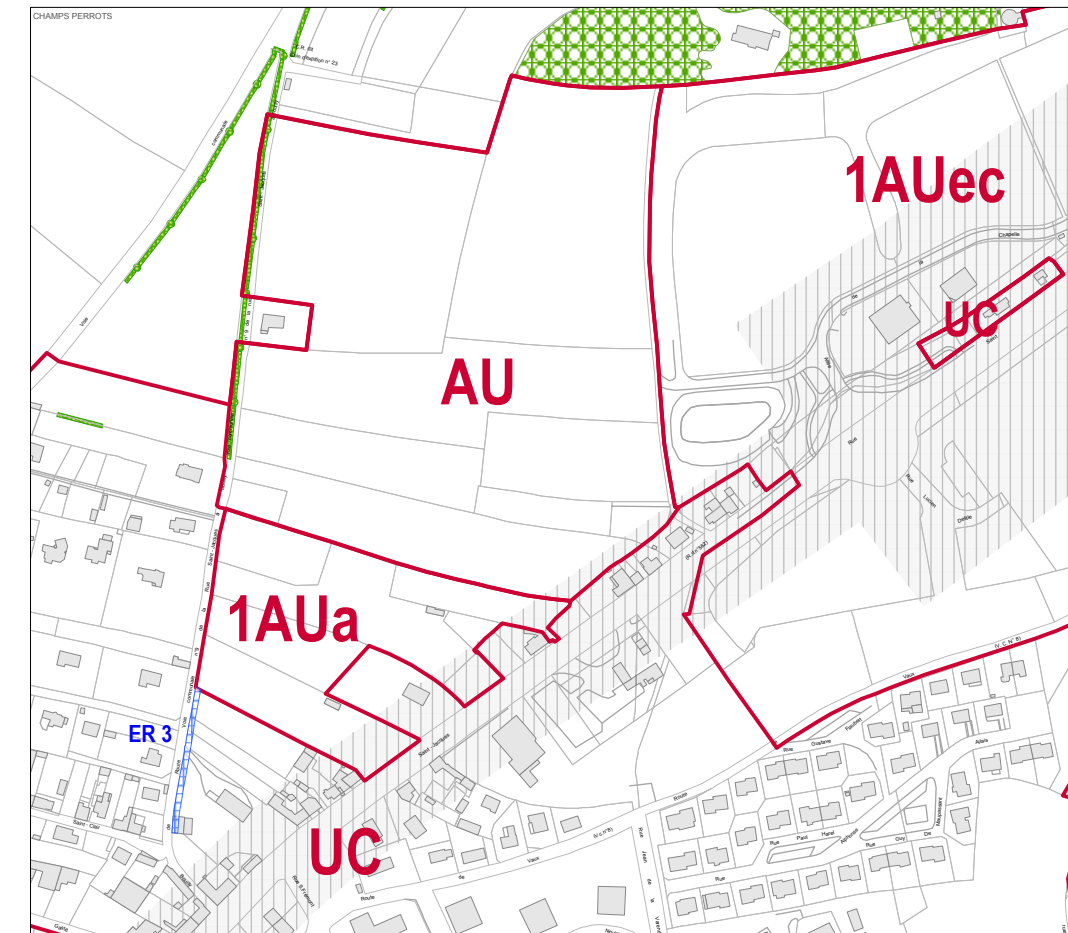
> création d'un secteur 1AUa

> création de l'ER3

Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1: 5 000



Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1: 5 000



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - 3

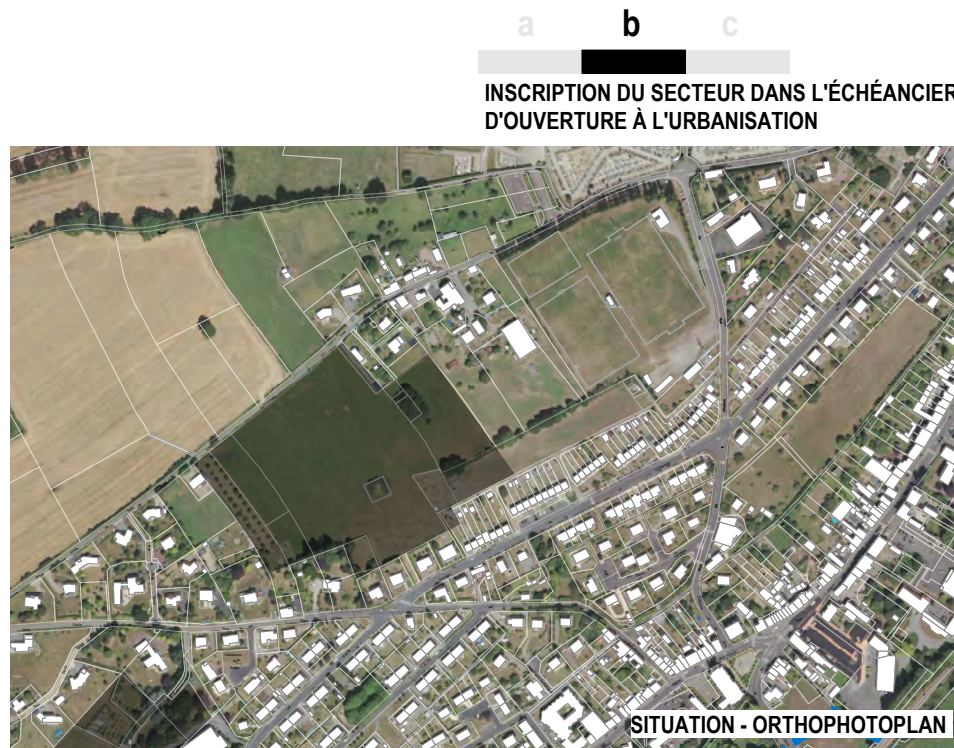
La Conterie

Description du site

Ce site réservé à l'extension de la ville est bordé :

- au nord par la rue de la Conterie, qui ouvre des vues sur la vallée ;
- au nord-est par le hameau de la Conterie qui comprend des corps de ferme en pierres ou briques et quelques pavillons récents ;
- à l'est par le pôle sportif de la commune et l'ancienne laiterie en ruine ;
- au sud par un ensemble de maisons mitoyennes des années 1960 (logements sociaux). Leurs jardins sont longés par un chemin qui relie la rue de la Conterie à l'est, à l'avenue de Vincennes au sud-ouest ;
- à l'ouest par un double alignement d'arbres fruitiers, récemment plantés qui forme une lisière verte .

Il bénéficie d'un accès possible entre deux maisons par l'avenue de Vincennes.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Reseau viaire

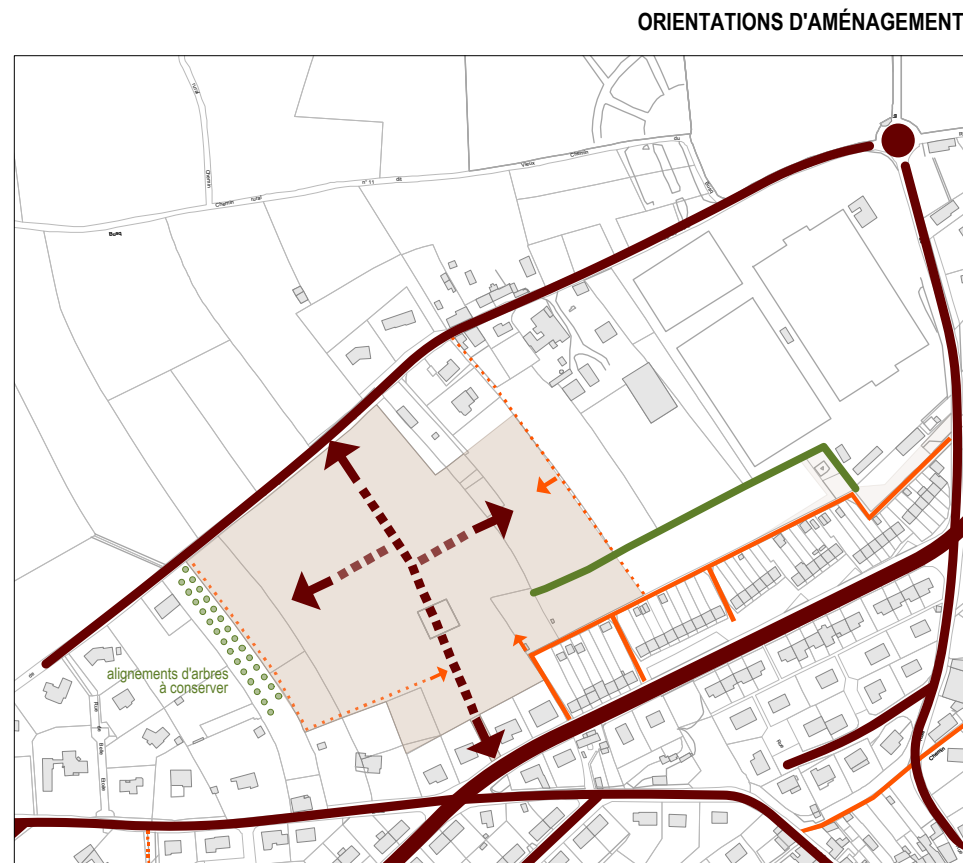
- > Créer une nouvelle rue nord/sud, à l'échelle de ce nouveau quartier qui relie la rue de la Conterie à l'avenue de Vincennes ;
- > Prolonger le réseau de chemins : le quartier sera desservi par un réseau de chemins cyclo-pédestres qui se raccordera aux venelles existantes entre les maisons mitoyennes situées en lisière sud et au site sportif à l'est.

Cadre paysager

- > Préserver le verger à l'ouest et les haies existantes.

Densité minimale : 12 logements à l'hectare.

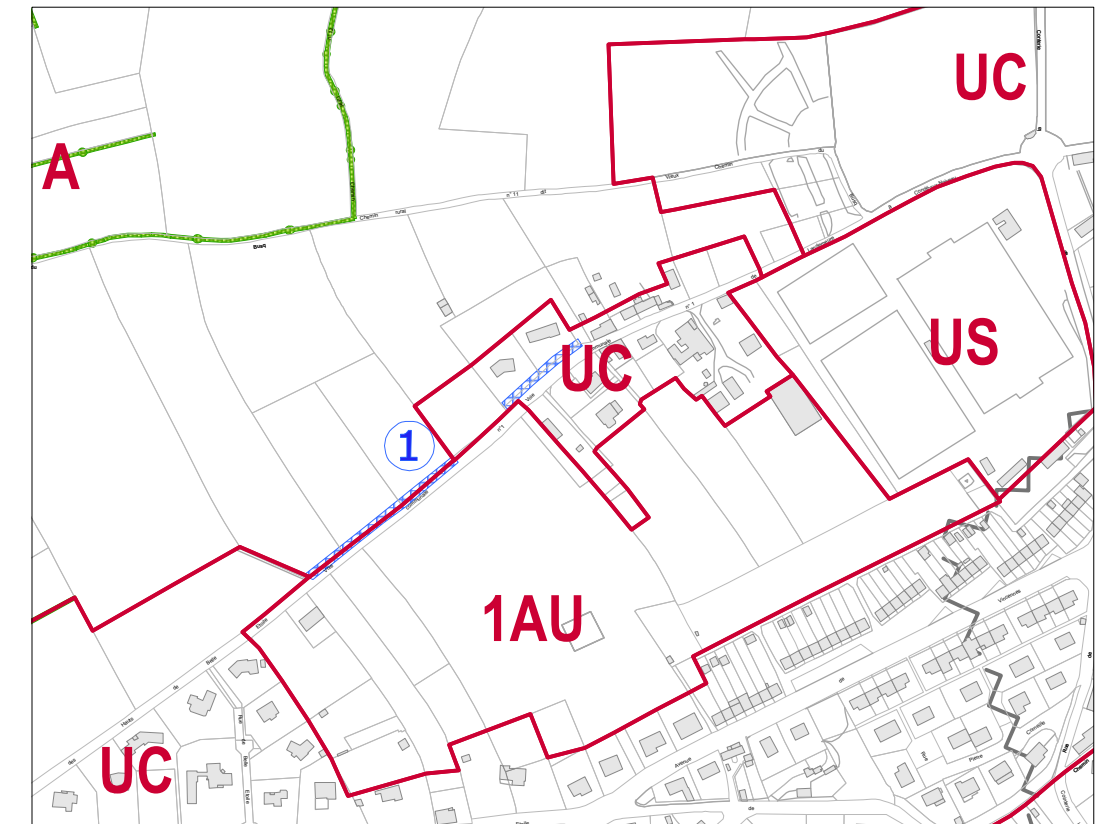
Échéance d'urbanisation : 2ème phase (= b)



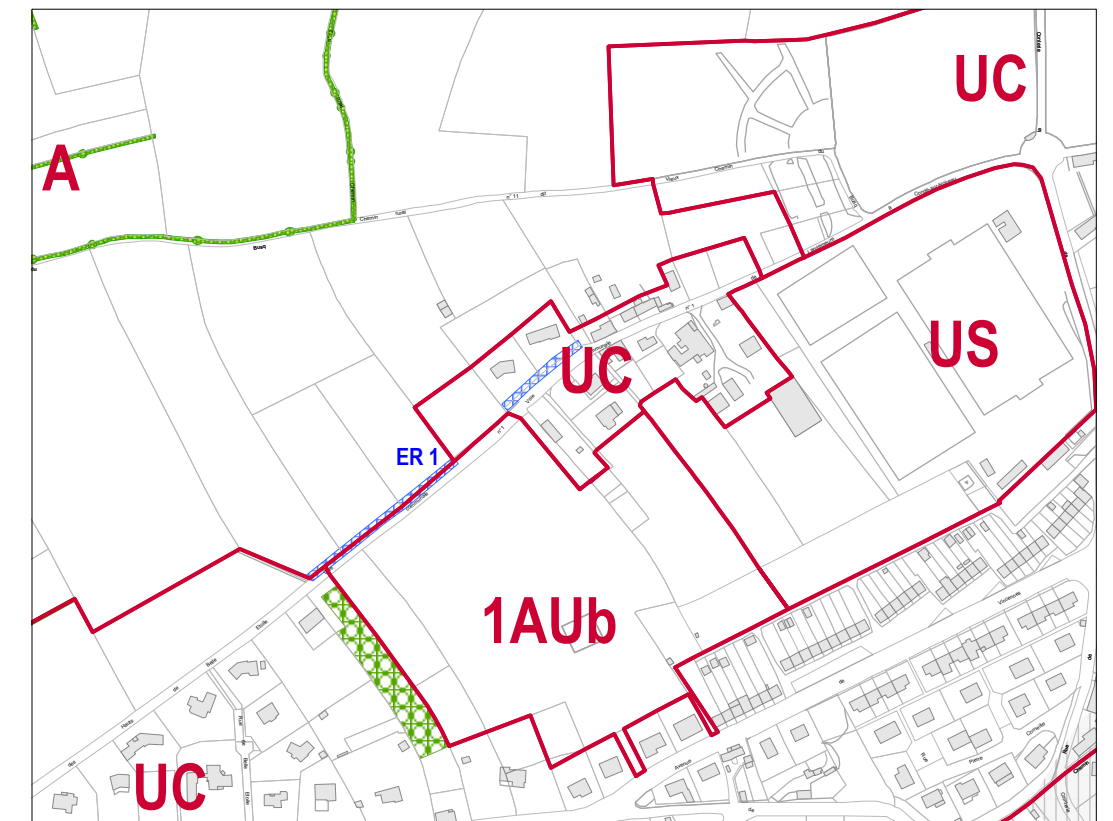
REGLEMENT GRAPHIQUE La conterie

- > modification du périmètre entre les zones 1AU et US
- > inscription du secteur 1AU en seconde phase d'urbanisation (b)

Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1: 5 000



Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1: 5 000



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - 4

La Manigance / rue Allais

Description du site

Ce site forme la frange Est de la ville. Il est situé en contre-bas du pôle commercial d'entrée de ville, dont l'aménagement a été encadré par les OAP (et l'étude au titre de l'urbanisation en bordure des voies à grande circulation) du PLU.

Il s'inscrit dans un secteur fortement pentu.

Le relief, les réseaux et les accès actuels impose un aménagement par le sud.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

L'ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après ou conjointement à l'élargissement du chemin du Mont Guimet.

Reseau viaire

- > Mettre en place une rue nord/sud ;
- > créer un chemin cyclo-pédestre qui relie la route de Vaux au nord, au site public.

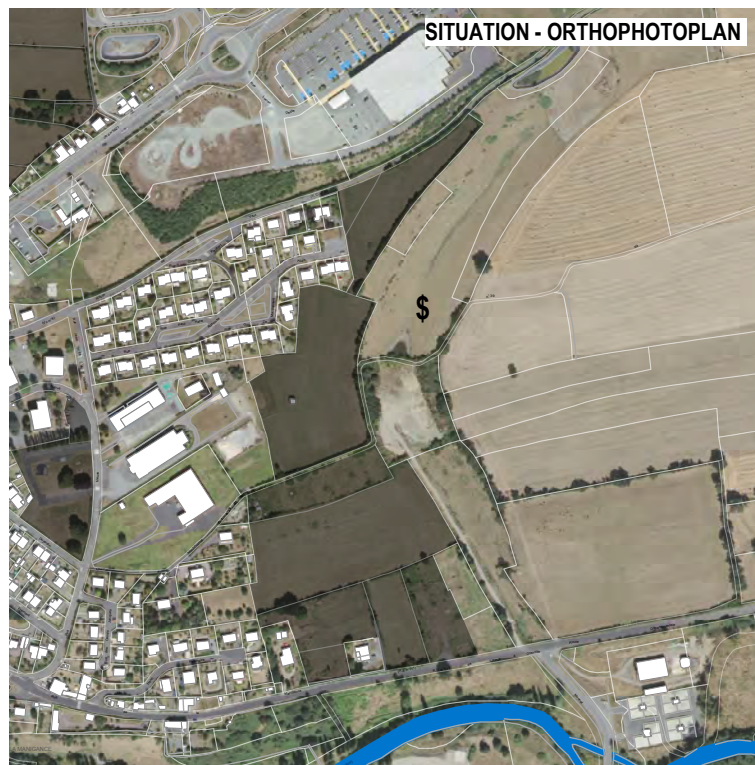
Cadre paysager

- > Inscrire l'urbanisation dans le réseau de haies existantes.

Densité minimale : 12 logements à l'hectare.

Échéance d'urbanisation : 2ème phase (= b)

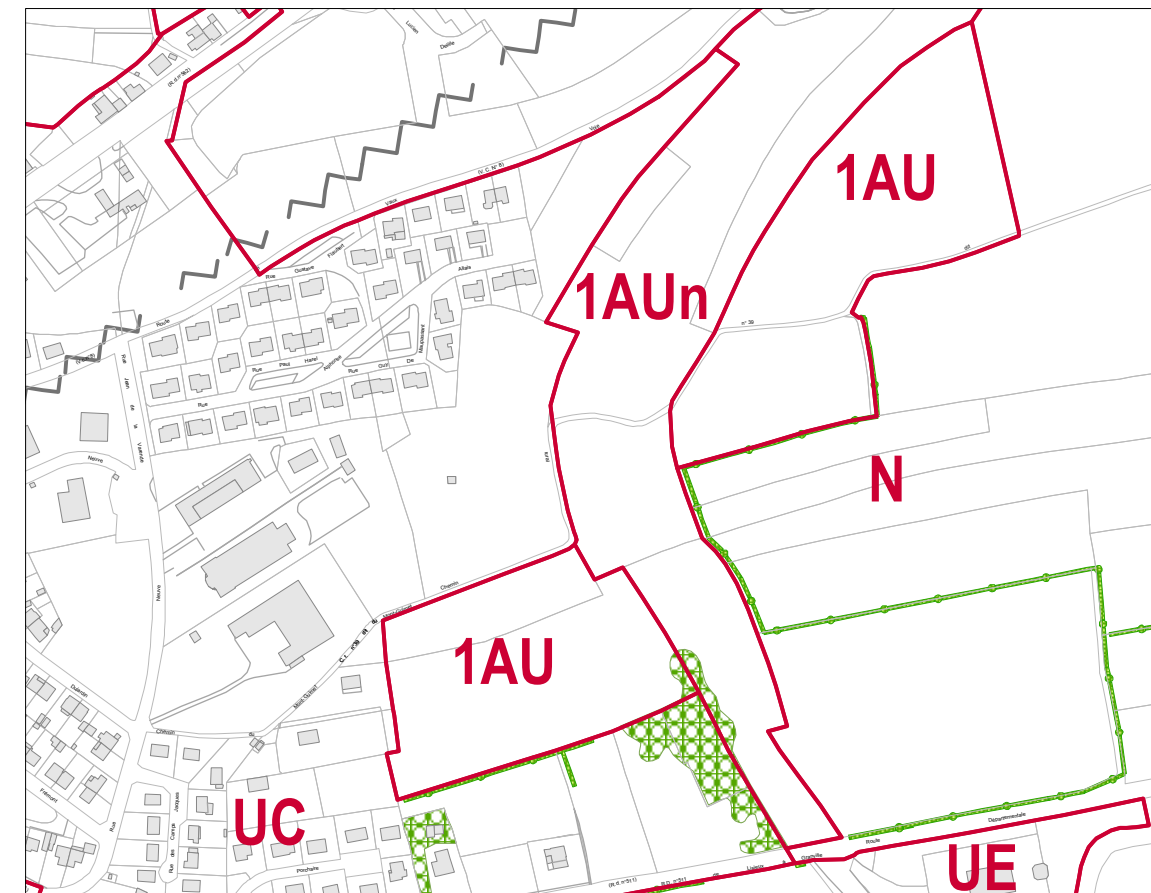
a b c
INSCRIPTION DU SECTEUR DANS L'ÉCHÉANCIER
D'OUVERTURE À L'URBANISATION



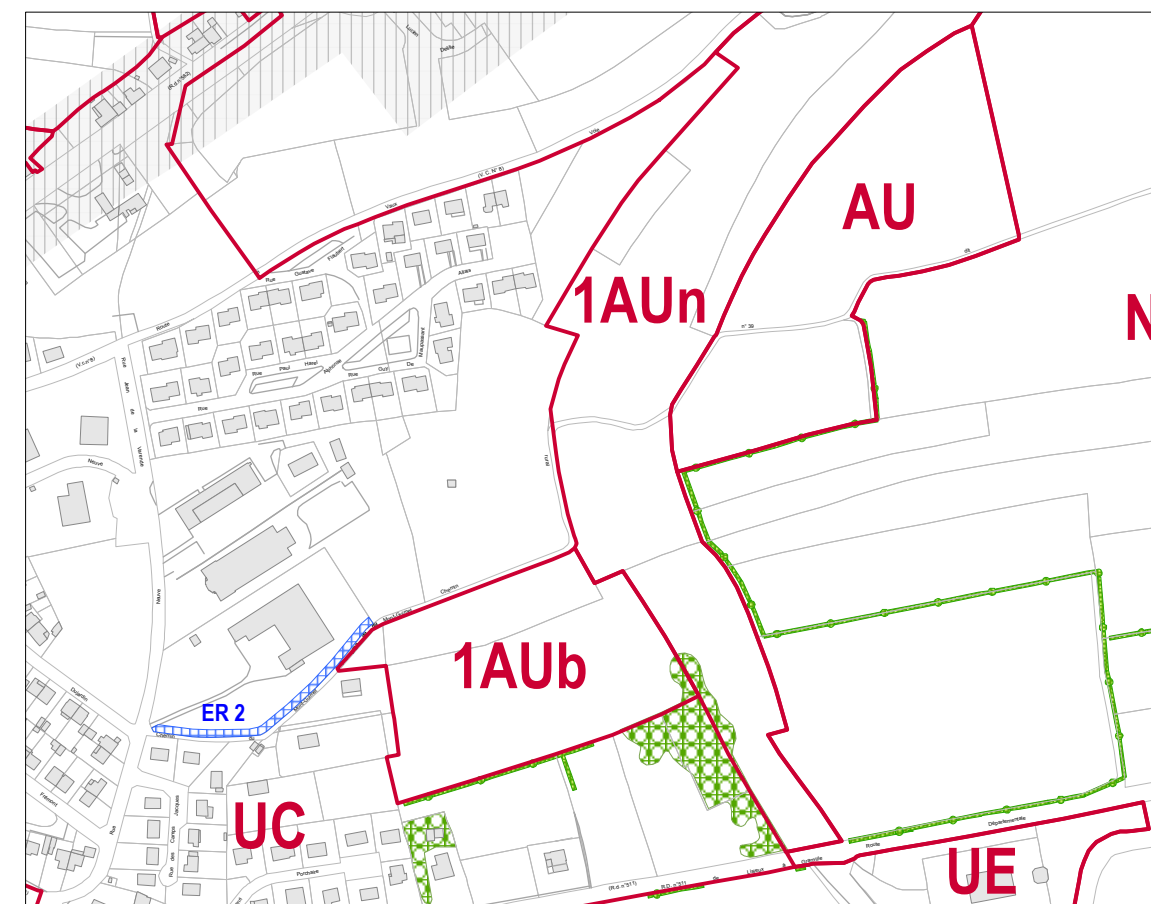
REGLEMENT GRAPHIQUE La Manigance / rue Allais

- > modification du périmètre entre les zones 1AU et UC
- > inscription du secteur 1AU en seconde phase d'urbanisation (indice b)
- > inscription d'un emplacement réservé (ER2) pour élargissement de rue
- > rectification du classement de la zone à l'écart des réseaux et voiries

Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1: 5 000



Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1: 5 000



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - 5

Le Haut Mesnil

Description du site

Ce secteur comprend deux sites au nord-est de la ville (à plus d'un kilomètre à vol d'oiseaux de son centre). Ils prolongent un site d'urbanisation diffuse et sont desservis par la rue du Haut Mesnil.

Le plus au nord est occupé par des labours. Il est bordé :

- par un merlon au nord,
- un boisement formant une lisière avec la zone d'activités à l'ouest,
- une entreprise à l'est.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

L'ouverture pour urbanisation ne sera possible que dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble qui assure la desserte du secteur (dont la défense incendie) et déploie un réseau viaire.

Reseau viare

- > Préserver le chemin rural en lisière ouest ;
- > Ouvrir le réseau viare du quartier sur le chemin par un accès cyclo-pédestre.

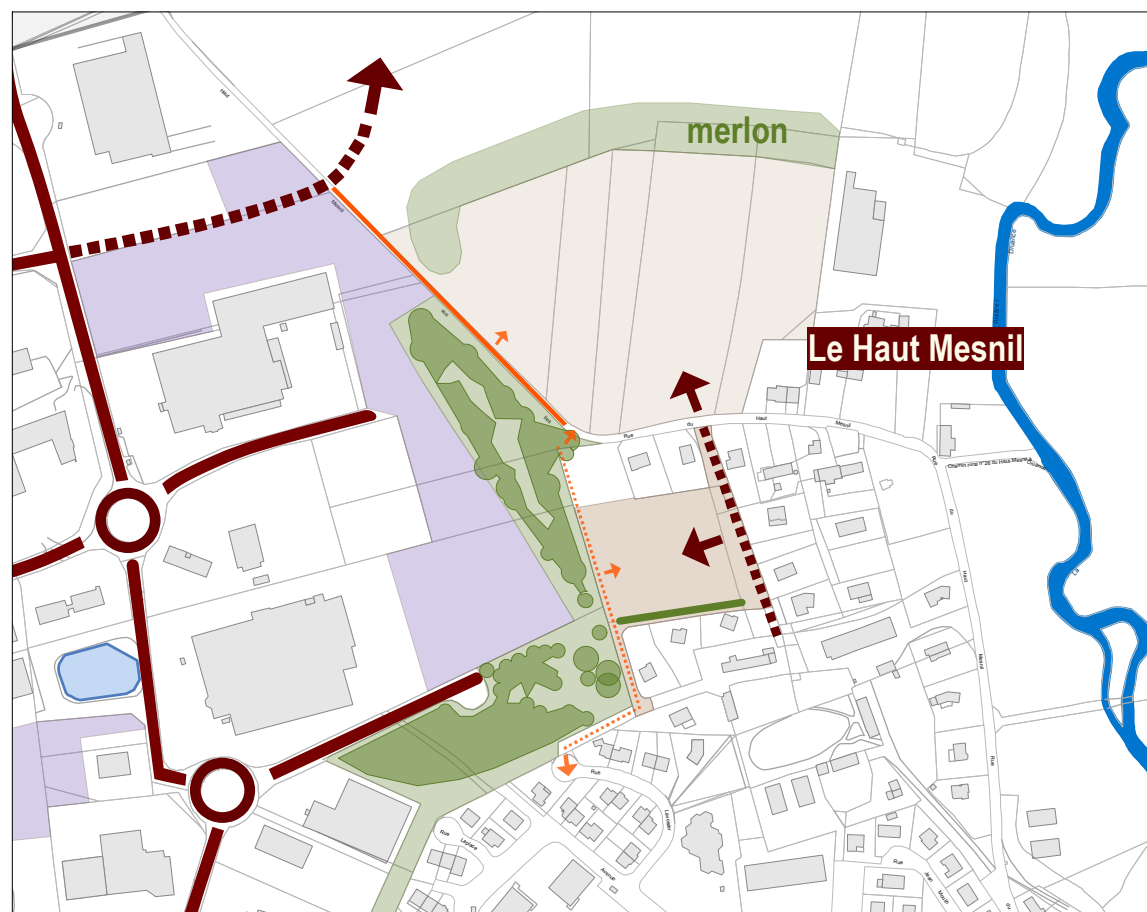
Densité minimale : 12 logements à l'hectare.

Échéance d'urbanisation : 3ème phase (= c) pour le secteur nord.

a b c
INSCRIPTION DU SECTEUR DANS L'ÉCHÉANCIER
D'OUVERTURE À L'URBANISATION



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

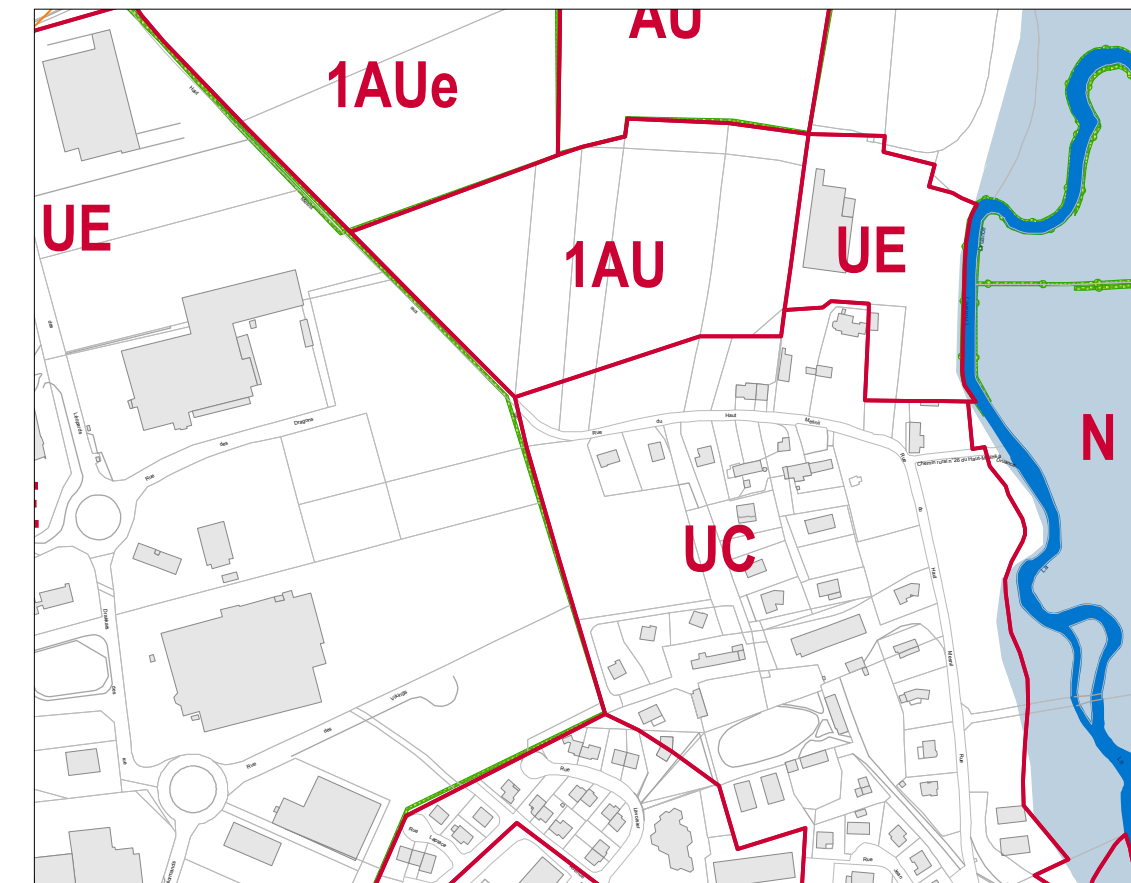


REGLEMENT GRAPHIQUE Le Haut Mesnil

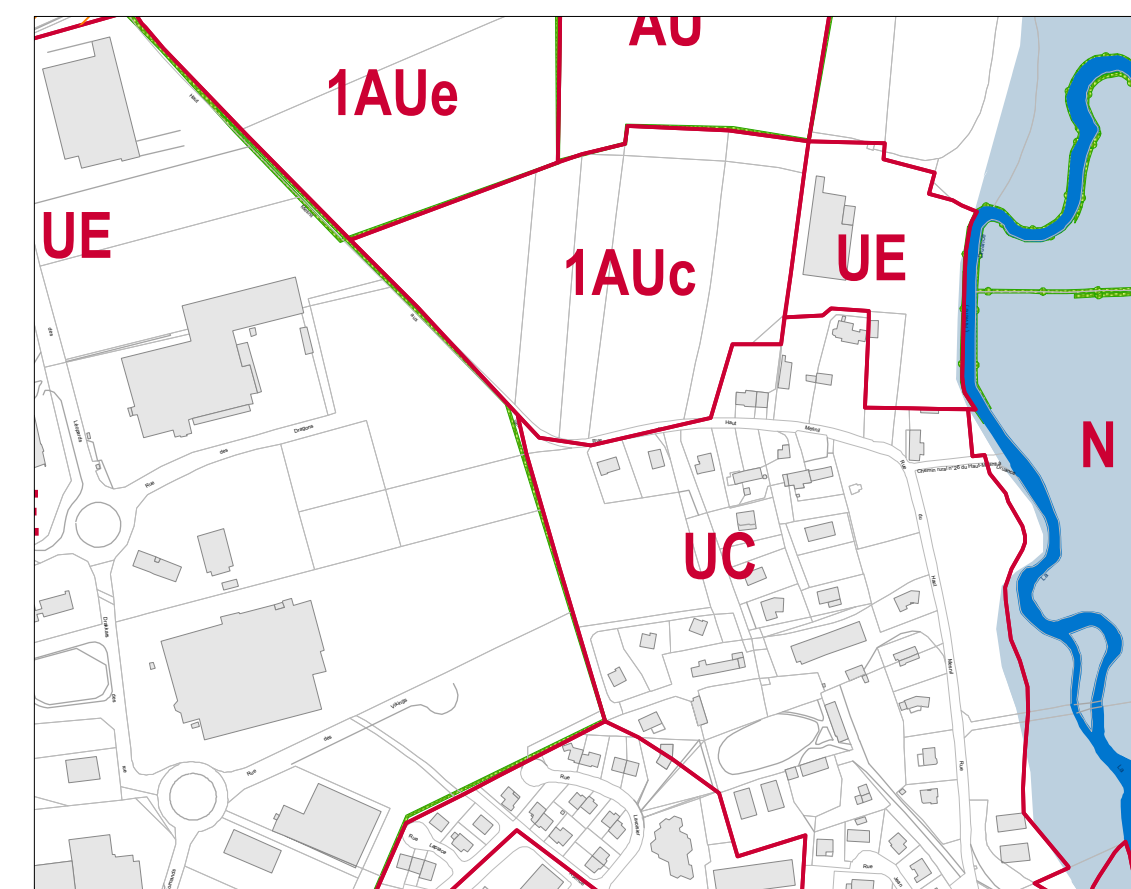
> modification du périmètre de la zone 1AU

> inscription du secteur 1AU en troisième phase d'urbanisation (indice c)

Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1: 5 000



Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1: 5 000

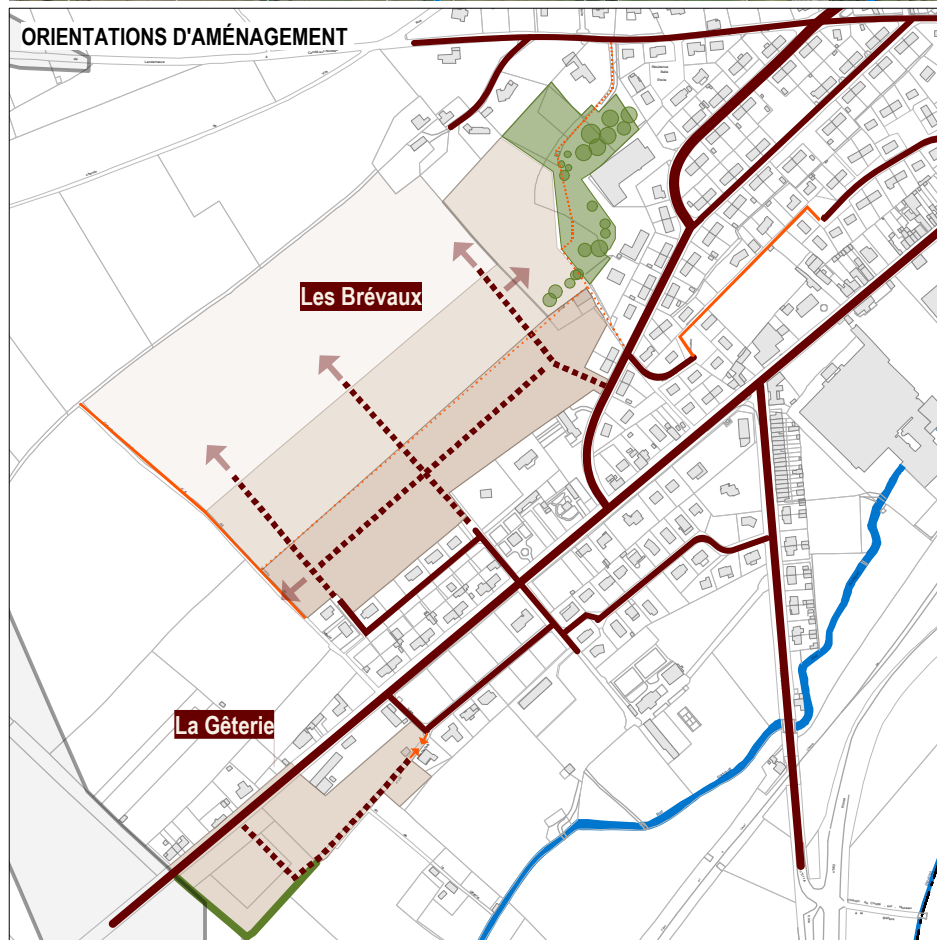
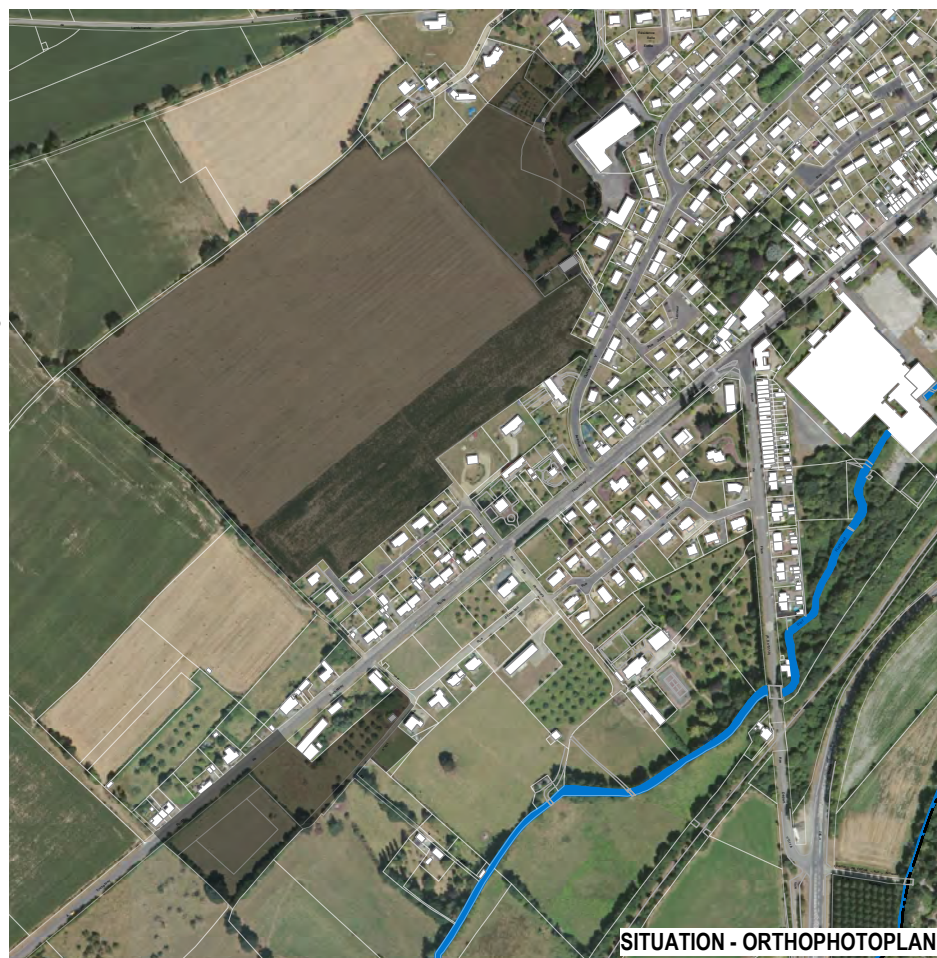


ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - 6 Brevaux / la Gesterie

Description du site

Ces secteurs sont situés à l'extrême sud de la ville, à plus de 2km de son centre.

Le secteur qui borde la Rue de Tinchebray au sud, fait face à une urbanisation diffuse, de constructions anciennes où s'alternent bâtiments et vergers ou jardins.



a b c
INSCRIPTION DU SECTEUR DANS L'ÉCHÉANCIER
D'OUVERTURE À L'URBANISATION

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT / secteur nord

Reseau viaire

- > Mettre en place une trame viaire maillée sur la trame existante ;
- > Assurer le bouclage du réseau pédestre par le parc ;
- > Créer une lisière avec un chemin cyclo-pédestre entre les opérations d'aménagement ;

Densité minimale : 12 logements à l'hectare.

Échéance d'urbanisation : 3ème phase (= c)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT / secteur sud

Reseau viaire

- > Raccorder la rue qui s'initiera Route de Tinchebray à celle récemment créée ;

Cadre paysager

- > Inscrire l'urbanisation dans le réseau de haies existantes ;

Densité minimale : 12 logements à l'hectare.

Échéance d'urbanisation : 3ème phase (= c)

REGLEMENT GRAPHIQUE Brevaux / la Gesterie

- > modification du périmètre de la zone 1AUa
- > inscription des secteurs 1AU en troisième phase d'urbanisation (indice c)

Extraits du REGLEMENT GRAPHIQUE avant et après modification 1: 7 500

