

**commune de OUFFIÈRES**  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

## Élaboration du **PLAN LOCAL D'URBANISME** **APPROBATION**

vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
en date du : **27 février 2013**

LE MAIRE  
Monsieur Serge DESCHAMPS

### **2b - Orientations d'Aménagement**



**AGENCE  
SCHNEIDER**



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)



# 1. Aménagement des accès privatifs

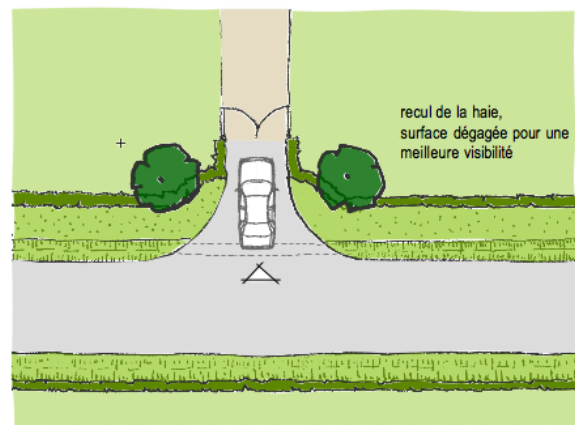
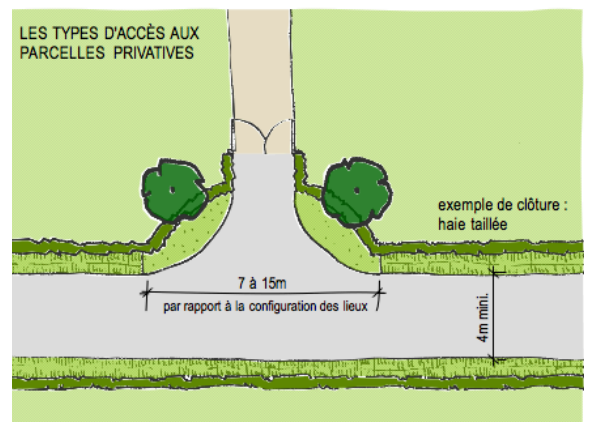
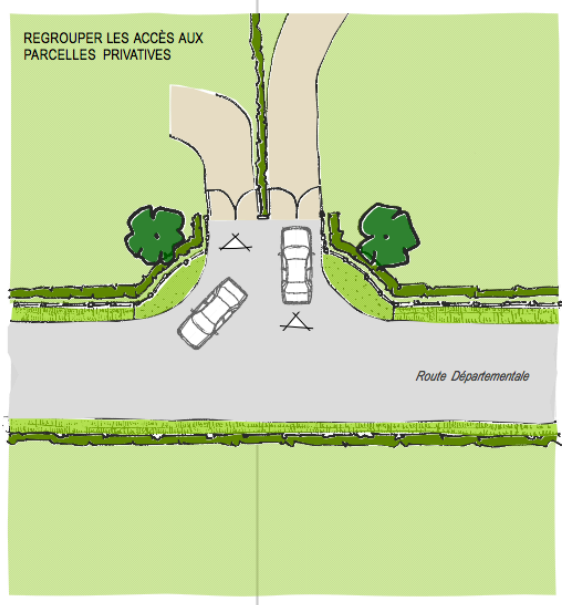
## ORIENTATIONS APPLICABLES SUR LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Ces principes d'aménagement sont à mettre en œuvre dans chaque nouveau projet dès lors qu'il comporte la création ou le réaménagement d'un accès sur une route/rue :

- Les fossés seront prolongés et busés sous le passage d'entrée ;
- Le porche ou le portail sera implanté avec un recul au moins égal à 4m, auquel s'ajoutera la longueur de débattement du portail, s'il ouvre vers l'extérieur, pour permettre le stationnement d'un véhicule. Cet espace d'entrée restera dans le domaine privé et sera entretenu par son propriétaire.
- L'accès sera dégagé, pour la visibilité et pour éviter toute manœuvre sur la voie publique. Ce dégagement aura une longueur comprise entre 7 et 15m ; elle sera déterminée en fonction de la largeur de la chaussée, de l'importance du trafic et de la configuration de la voie.
- Les haies situées de part et d'autre de l'accès préserveront la visibilité en entrée et sortie. Elles pourront être replantées en retrait ou remplacées par un terre-plein planté.
- Les aménagements paysagers seront réalisés avec des essences locales et les accotements de la voie d'accès seront plantés.
- **En bordure des routes départementales, les accès seront regroupés afin de limiter le nombre de sorties sur la voie.**

### Coupe de principe : Aménagement d'entrée de parcelle

Les dimensions pourront être adaptées au contexte



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR LA ZONE D'URBANISATION FUTURE (AU) DE NEUMER

### Contexte :

La zone d'urbanisation future est située au Nord Ouest du hameau de Neumer. Elle est bordée au Nord, au Sud et à l'Ouest par des constructions et par deux routes : la voie communale n°4 au Sud et la RD212 à l'Est.

### Enjeux :

- > Développer un cadre de vie de qualité
- > Conforter le hameau

pour une utilisation économe de l'espace ;  
 en cessant le détachement de lot à bâtir le long des routes existantes, sans aménagement viaire et / ou paysager ;  
 en mettant en place un cadre paysager harmonieux avec celui de la Suisse Normande et protégé des vents.

### Orientations d'aménagement :

#### Préservation du patrimoine paysager et architectural :

- > Une lisière verte sera créée au Nord et Nord-Ouest en bordure de l'espace agricole. Elle sera constituée d'une haie bocagère haute d'essences locales, plantée lors de l'aménagement du secteur.
- > Les clôtures internes à l'opération d'aménagement seront traitées de manière unitaire par l'aménageur afin de créer une harmonie générale.
- > Un espace public de convivialité, de 200m<sup>2</sup> d'un seul tenant, sera aménagé au coeur de l'opération. Il sera obligatoirement planté d'arbres de hautes tiges, d'essences locales, à raison d'un pour 50m<sup>2</sup>.

#### Densité d'urbanisation :

Les secteurs destinés à l'habitat présenteront une densité brute moyenne au moins égale à **10 logements à l'hectare**.

#### Desserte :

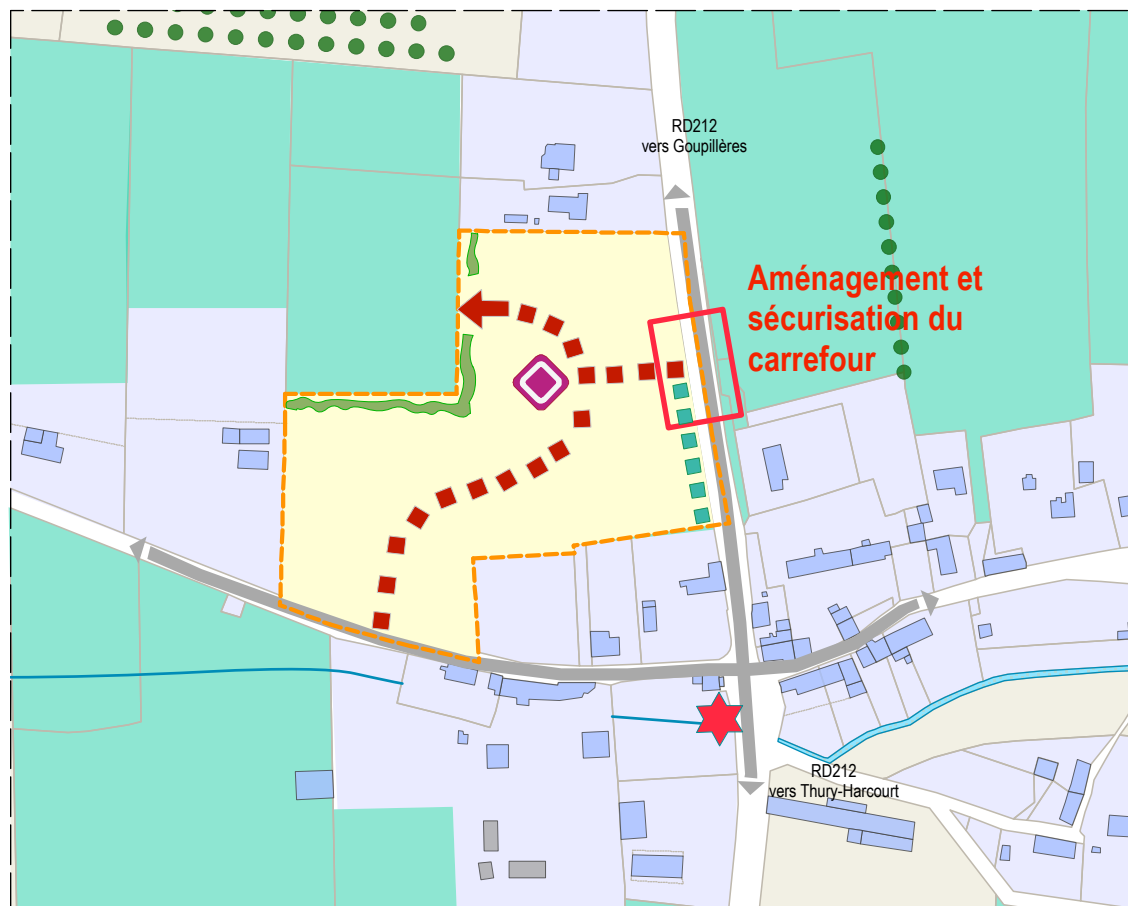
- Le secteur sera desservi à partir de la voie communale n°7 et de la RD212 (en concertation avec le Conseil Général).
- Sa rue de desserte comprendra des bas-côtés engazonnés et plantés d'arbres d'essences locales afin de conserver un caractère rural au nouvel ensemble résidentiel. On privilégiera les dispositifs doux d'écoulement des eaux pluviales (exemple : noues).
- Le talus situé en bordure de la RD212 à l'Est de la zone pourra être arasé pour être recréer en recul et/ou recevoir un aménagement paysager : un alignement d'arbres de haute tige d'essences locales.

#### Stationnement :

- Il est imposé une place de stationnement, sur l'espace public, pour quatre logements réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement ;
- Il est requis deux places de stationnement non closes par logement.



### Orientations d'Aménagement



Vue sur la zone AU depuis la voie communale n°4



Vue sur la RD212 en direction de Thury-Harcourt



Vue sur la RD212 en direction Trois-Monts

### EXISTANT :

- Bâti existants
- Espace naturel (prairies)
- Espace agricole (labours)
- Espace boisé
- Arrêt de Bus
- Alignement d'arbres

### DEVENIR :

- Développement résidentiel
- Espace de convivialité (placette)  
Localisation indicative
- Lisière d'urbanisation à planter
- Rue à créer  
Tracé indicatif / liaison impérative
- Accès ou liaison automobile à préserver
- Chemin pédestre à créer  
(Tracé indicatif / liaison impérative)