

DEPARTEMENT DU CALVADOS

Commune de SAINT OUEN DU MESNIL OGER



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

ELABORATION DU P.L.U.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en
date du

PREAMBULE

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que les PLU peuvent comporter, en cohérence avec le PADD, des orientations d'aménagement relatives à certains secteurs, sur lesquels il est alors possible d'indiquer des actions particulières à mettre en œuvre, pour assurer un développement cohérent de la commune.

L'article L.123-5 précise également que tous les travaux d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans ces secteurs. Les orientations d'aménagement 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 doivent être **élaborés en cohérence** avec ces orientations.

Ainsi, le PLU de la commune de Saint Ouen du Mesnil Oger propose des orientations d'aménagement concernant les secteur du bourg ouvert à l'urbanisation et ce, afin de conforter les orientations de son PADD et de se donner les moyens de leur mise en œuvre effective.

Pour la commune de Saint Ouen du Mesnil Oger, elles prendront la forme de **schémas d'aménagement de principe** de futures zones à urbaniser

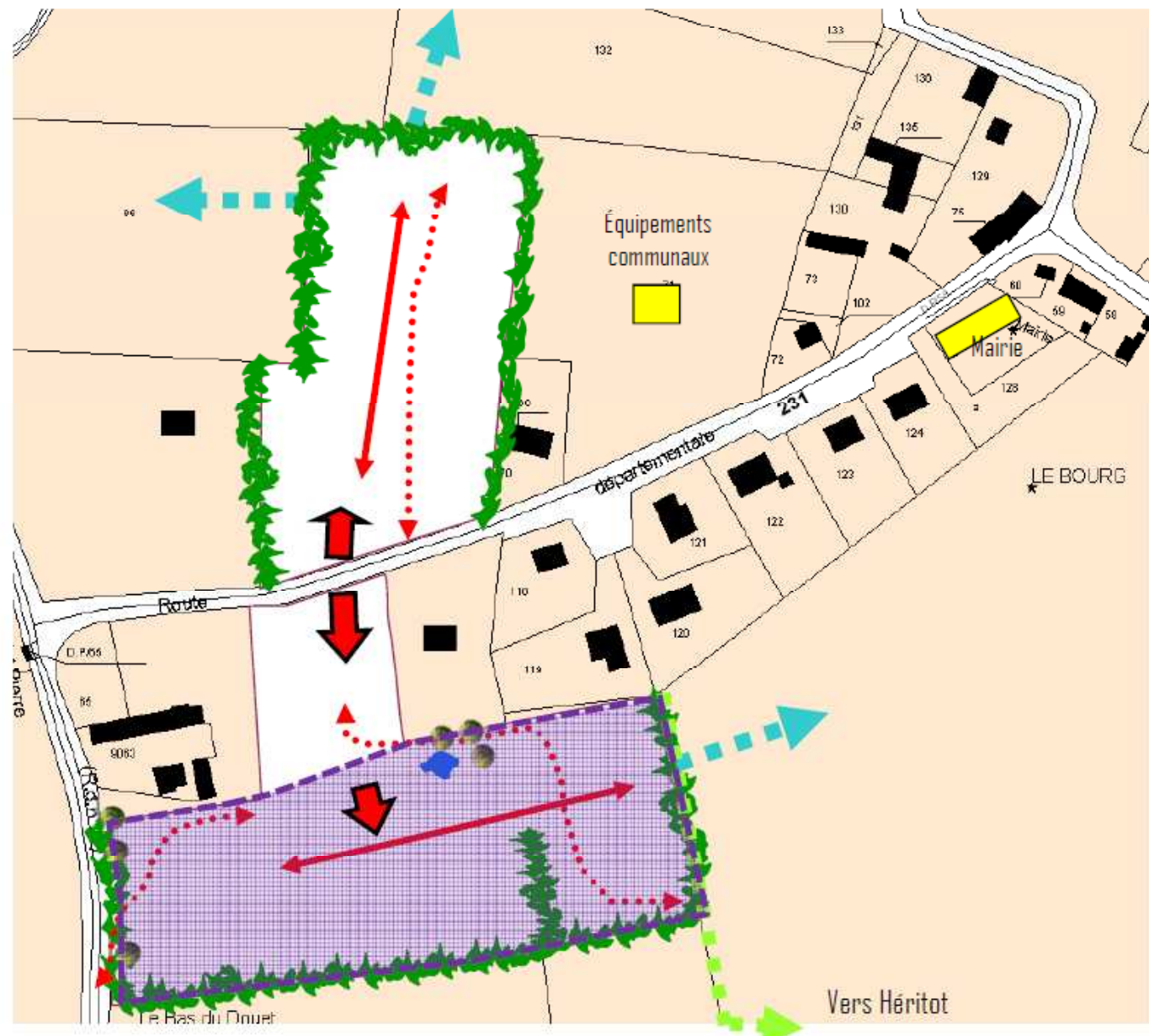
1 - Secteur 1 AU et 2AU « Le bourg »

Accès et desserte

-  Zone 1AU - à urbaniser à court terme
-  Zone 2AU - à urbaniser à long terme
-  Accès principal : Entrée/ sortie
-  Desserte à double sens de circulation
-  Cheminement piéton
-  Extension viaire possible à long terme

Aménagement

-  Haie à créer ou à conserver
-  Arbre remarquable à conservé ou à planté (à titre indicatif) qualifiant les abords de l'espace public
-  Liaison bocagère entre Le Bourg et Héritot
-  Mare, bassin tampon



1 – Secteur 1 AU « le bourg »

Accès - voirie

- L'accès au secteur 1AU se fera à partir de la RD 231. des liaisons ultérieures avec la zone 2AU devront être maintenues.
- Des liaisons piétonnes ont été définies. Elles permettront de rejoindre facilement les divers équipements et services du bourg de la commune. Ces liaisons se raccorderont sur les chemins de randonnées existants, afin de créer une continuité entre les différents chemins traversant le territoire communal, notamment en direction du hameau Héritot.
- Les points de collecte de déchets seront localisés de façon à faciliter l'accès et la collecte des ordures ménagères dans le secteur.

Intégration paysagère

- Afin de redonner une certaine densité au bourg et créer un paysage « urbain », les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies ou observer un recul depuis l'alignement de la voie.
- Des haies seront à créer ou à conserver afin de favoriser l'intégration des nouveaux secteurs urbains dans le paysage et protéger les constructions des vents dominants d'ouest.

Réseaux

- Eaux pluviales : des systèmes de récolte des eaux de pluies (noues paysagères, bassin de rétention) seront mis en place dans le secteur 1AU (sud RD 231). L'emplacement choisi pour ces équipements ne devra pas entraîner de risques ou dommages pour les personnes et les biens.

2 – Secteur 12AU « hameau Hérivot » - ouvert à l'urbanisation par voie de modification

Accès et desserte



Zone 2AU – à urbaniser à long terme



Accès principal à la zone (un accès groupé pour plusieurs constructions)



Cheminement piéton : liaison au Bourg par un chemin bordée de deux haies bocagères

Aménagement



Halle à créer ou à conserver



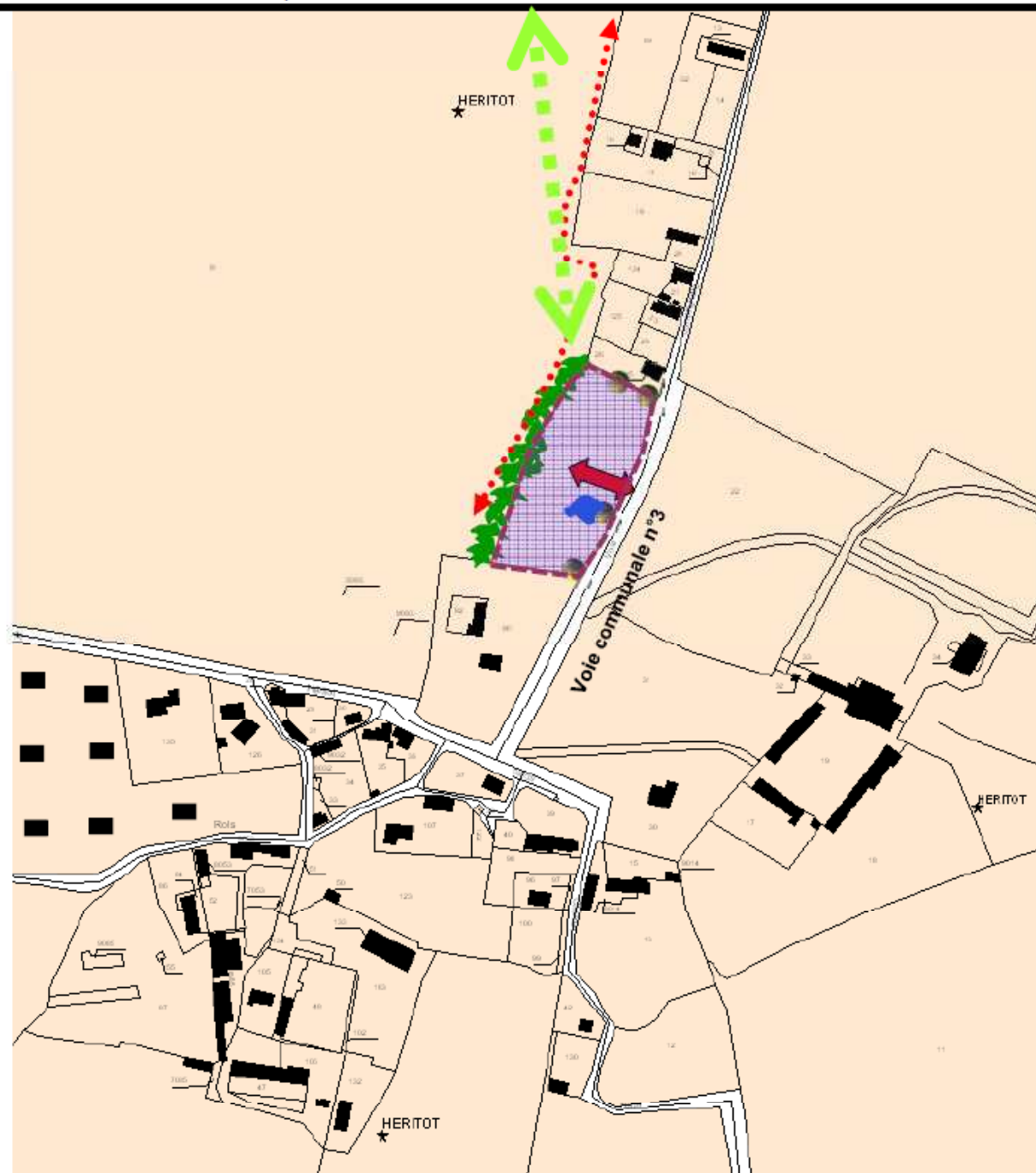
Arbre remarquable à conservé ou à planté (à titre indicatif) qualifiant les abords de l'espace public



Liaison bocagère entre Le Bourg et Hérivot



Mare, bassin tampon



Accès - voirie

- L'accès aux secteurs 2AU se fera à partir de la voie communale n° 3.
- Des liaisons piétonnes ont été définies. Elles permettront de rejoindre facilement les divers équipements et services du bourg de la commune. Ces liaisons se raccorderont sur les chemins de randonnées existants, afin de créer une continuité entre les différents chemins traversant le territoire communal, notamment en direction du bourg.
- Les points de collecte de déchets pourront être localisés de façon à faciliter l'accès et la collecte des ordures ménagères en bordure du secteur nouvellement aménagé.

Intégration paysagère

- Afin de redonner une certaine densité à ce secteur, les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies ou observer un recul de 3 mètres depuis l'alignement de la voie.
- Des haies seront à créer ou à conserver afin de favoriser l'intégration des nouveaux secteurs urbains dans le paysage et protéger les constructions des vents dominants d'ouest.

Réseaux

- Eaux pluviales : des systèmes de récolte des eaux de pluies (noues paysagères, bassin de rétention) seront mis en place dans le secteur 2AU. L'emplacement choisi pour ces équipements ne devra pas entraîner de risques ou dommages pour les personnes et les biens.