

# Commune de Fermanville



## Plan Local d'Urbanisme

### ③ Orientations d'Aménagement et de Programmation



210 Rue Alexis de Tocqueville

50 000 SAINT LO

Tel 02 33 75 63 52

Fax 02 33 75 62 47

Email [contact@planis.fr](mailto:contact@planis.fr)

#### APPROBATION

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

Le Maire

Nicole BELLIOU DELACOUR

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent, en cohérence avec le **P.A.D.D.** prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour assurer le développement de la commune.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que leurs prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ».

Pour la commune de Fermanville, elles prennent la forme d'un schéma de principe accompagné d'une traduction écrite et dans certains cas, d'une esquisse plus poussée à titre de traduction possible.

Le zonage et le règlement doivent être **élaborés en cohérence** avec ces orientations.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour ambition de préciser les modalités d'aménagement futur de la commune dans un souci de développement durable.

# **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

**1 – Village de Tôt-de-Haut**

**2 – Village d'Inthéville La Heugue, secteur au sud de la Mairie**

**3 – Village d'Inthéville La Heugue, parcelles 11 et 118**






**4 – Village de Tôt-de-Bas**

**5 – Port Pignot**

# 1 - Village de Tôt-de-Haut

## Schéma de principe



-  Secteur dédié à l'habitat, densité 16 log/ha
-  Secteur d'aération assuré par le maintien en espaces verts non urbanisés
-  Accès véhicules
-  Accès mobilité douce
-  Muret ou talus empierré à conserver
-  Haie bocagère à conserver

### Accès / voirie / stationnement

- Des stationnements groupés et reportés sont aménagés. Seules les voies d'accès à ces parkings sont carrossables. Les autres voies sont réservées aux piétons avec une possibilité d'ouverture et une largeur suffisante pour le passage des véhicules de sécurité
- Les zones de stationnement sont traitées avec un soin tout particulier (bosquets, arbres, haies...) en termes d'intégration paysagère. Le revêtement utilisé doit être perméable à l'eau
- Le nombre de places de stationnement sera mis en adéquation avec le nombre de logements
- Une ou des liaisons piétonnes seront prévues pour assurer l'accessibilité du quartier.
- Les voies de circulation sont traitées en simple chemin (grave si possible et partie enherbée au centre et/ou en bord).
- La gestion des eaux pluviales est intégrée aux espaces publics à divers endroits du site afin d'éviter un ouvrage trop grossier.

### Paysage / environnement

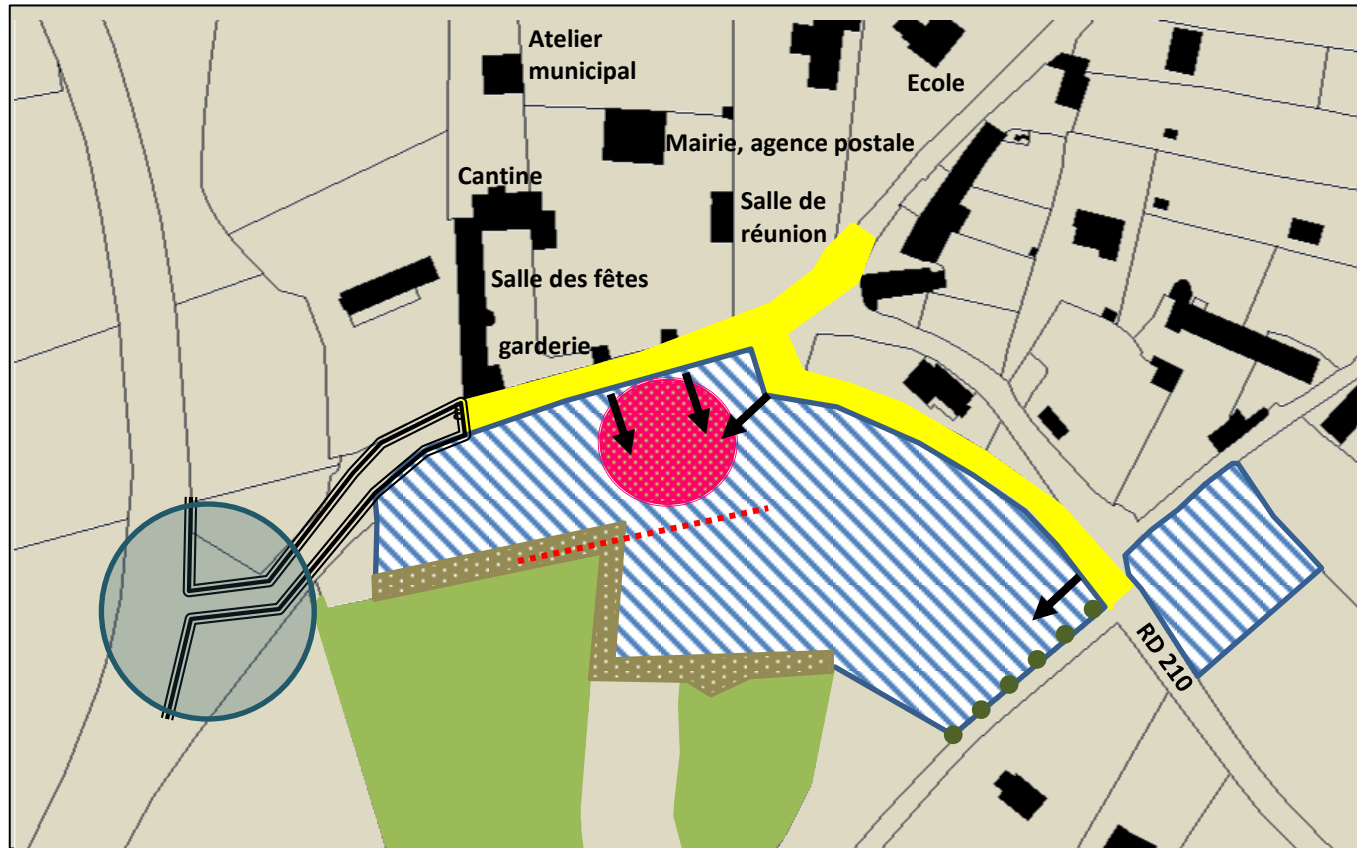
- Les murets ou talus empierré existants au sein de la zone sont conservés ou déplacés sur cette même zone
- La végétation existante est conservée tant que possible.
- Les espaces verts en cœur d'îlot sont conservés pour assurer « le poumon vert » du village.
- Les éléments construits en relation avec l'espace public sont soulignés par des largeurs en herbe.











### Programmation habitat / formes urbaines

- Le nombre de logements est de l'ordre de 12.
- La densité sur la zone est de 16 logements par hectare. (Cette densité s'applique sur les espaces dédiés à l'habitat, en excluant les parcelles dédiées aux espaces verts).

# 2 - Village d'Inthéville La Heugue

## Schéma de principe



- |  |  |   |  |   |                                  |
|--|--|---|--|---|----------------------------------|
|  | Secteur dédié à l'habitat, devant faire l'objet d'une importante intégration paysagère.<br>Densité : 16 log/ha |  | Carrefour/desserte de la zone à redessiner |  | Muret ou talus empierré conservé |
|  | Espace public mixte : place, aménagement paysager, commerces, parking...                                       |  | Accès véhicules                            |  | Boisements à proximité du site   |
|  | Zone non aedificandi   |  | Voirie à réaliser                          |  | Haie bocagère à conserver        |
|  |  |  | Zone à 30 km/h                             |   |                                  |

### Accès / voirie / stationnement

- Le croisement des RD 116 et RD 210 et le tracé de la RD 210 dans cette nouvelle « centralité » sont aménagés de manière à provoquer le ralentissement des voitures (avec une « zone 30 »)
- Des liaisons douces sont aménagées. Elles doivent être sécurisées, notamment pour la jonction de part et d'autre de la RD 210
- Des stationnements groupés et reportés sont aménagés. Seules les voies d'accès à ces parkings sont carrossables. Les autres voies sont réservées aux piétons avec une possibilité d'ouverture et une largeur suffisante pour le passage des véhicules de sécurité
- Le revêtement des parkings dédiés aux logements et les liaisons douces piétonnes devront être perméables à l'eau
- Les parkings devront être intégrés dans le paysage
- Le nombre de places de stationnement sera mis en adéquation avec le nombre de logements et les possibilités de commerces

### Paysage / environnement

- La qualité de vie des habitants de cette zone sera particulièrement prise en considération. Le végétal occupera une part importante et soignée.
- Les choix d'implantation du bâti dédié à l'habitat devront permettre aux habitants de vivre en « prise directe » avec un double rapport au paysage : d'une part l'échelle du grand paysage et d'autre part, celle d'une végétalisation rapprochée, plus « refermée ». La connexion entre habitat et espace vert doit être imbriquée.
- Le relief de la zone pourra être utilement utilisé pour répondre aux attentes de valorisation architecturale et paysagère
- Les espaces végétalisés seront conçus pour permettre un entretien minimaliste et seront les plus naturels possible
- La gestion des eaux pluviales doit être intégrée au site. Des noues en herbe peuvent être imaginés au Sud du secteur, en transition avec les boisements existants.

### formes urbaines / architecture

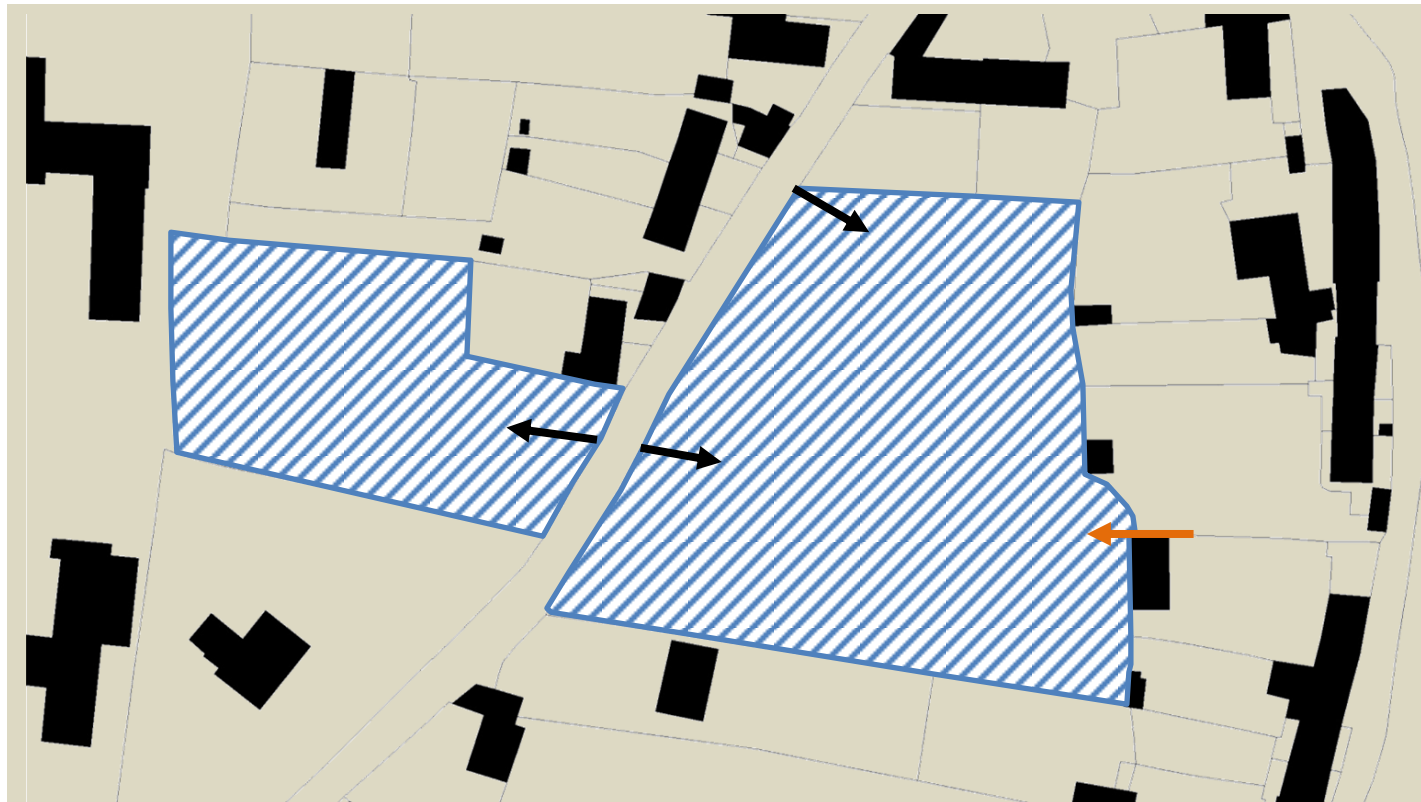
- Les constructions peuvent être l'expression architecturale contemporaine et de conception innovante répondant à une volonté de bonne qualité éco-environnementale, sans porter atteinte à la qualité architecturale des bâtiments voisins
- L'implantation du bâti et parking dédiés aux services (commerces...) feront face à la mairie en continuité de cet espace public déjà présent
- Balcons, terrasses, toits terrasses, etc., peuvent être utilisés pour leur vertu d'intermédiaires entre le dehors et le dedans


### Programmation / habitat

- La densité sur ce secteur est au minimum de 16 logements à l'hectare.
- Le nombre de logements est de l'ordre de 24
- Les logements doivent s'inscrire dans la politique exprimée dans le PADD du PLU, de mixité intergénérationnelle et de volonté de maintien de la forme de la pyramide des âges du territoire. Ils sont supposés contribuer à organiser un « turn-over » de population. En conséquence :
  - Ils seront majoritairement composés de logements sociaux
  - Ils seront majoritairement composés de T2 et T3
  - Ils seront majoritairement destinés au locatif
  - 50% seront conçus pour être accessibles à des personnes à mobilité réduite


# 3 - Village d'Inthéville La Heugue, parcelles 11 et 188

## Schéma de principe



 Secteur dédié à l'habitat,  
densité 16 log/ha

 Accès véhicules

 Accès mobilité douce

### Accès / voirie / stationnement

- Des stationnements groupés et reportés sont aménagés. Seules les voies d'accès à ces parkings sont carrossables. Les autres voies sont réservées aux piétons avec une possibilité d'ouverture et une largeur suffisante pour le passage des véhicules de sécurité
- Les zones de stationnement sont traitées avec un soin tout particulier (bosquets, arbres, haies...) en termes d'intégration paysagère. Le revêtement utilisé doit être perméable à l'eau
- Le nombre de places de stationnement sera mis en adéquation avec le nombre de logements réalisés ainsi qu'avec les besoins des riverains, pour lesquels une dizaine de places sera prévue
- Un accès carrossable de désenclavement des terrains situés à l'Est de la zone est à prévoir, afin d'améliorer la problématique stationnement sur la voie publique bordant les constructions voisines de l'Est.

### Paysage / environnement

- Les parkings devront être intégrés dans le paysage, et autant que possible, bordés de haies typiques du site (prunelliers, aubépines...).





### Programmation habitat / formes urbaines

- Les formes urbaines sur ce secteur devront respecter les formes urbaines traditionnelles du village
- La densité minimale sur ce secteur est de 16 logements à l'hectare, avec une densification en abord de voie et des parcelles plus lâches sur les arrières.

# 4 - Village de Tôt-de-Bas

## Schéma de principe



-  Secteur dédié à l'habitat, densité 16 log/ha
-  Accès véhicules
-  Accès agricole à prévoir (d'autres accès dont la localisation reste à déterminer seront à prévoir si besoin)
-  Haie bocagère à créer

### Accès / voirie / stationnement

- Des stationnements groupés et reportés sont aménagés. Seules les voies d'accès à ces parkings sont carrossables. Les autres voies sont réservées aux piétons avec une possibilité d'ouverture et une largeur suffisante pour le passage des véhicules de sécurité
- Le revêtement des parkings dédiés aux logements et les liaisons douces piétonnes devront être perméables à l'eau
- Les parkings devront être intégrés dans le paysage
- Le nombre de places de stationnement sera mis en adéquation avec le nombre de logements ainsi qu'avec les besoins des riverains pour lesquels une demi-douzaine de places seront prévues
- Un accès est prévu pour desservir les parcelles agricoles au sud de la zone. D'autres accès seront à prévoir si besoin.

### Paysage / environnement

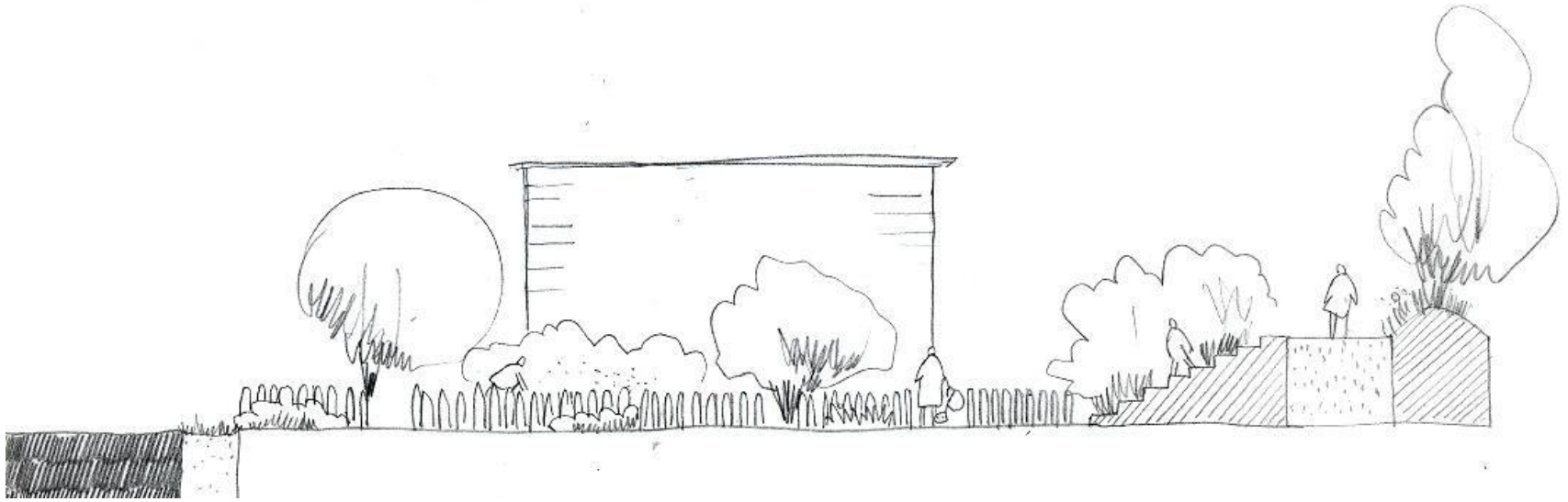
- Les haies et arbres existants sont conservés au maximum et serviront à l'intégration des parkings et de la voirie.
- La topographie du site devra être conservée. Différents niveaux entre habitations et cheminements/voies seront nécessaires pour préserver la topographie du site.
- Une haie de type bocagère permet l'intégration des habitations en limite des espaces agricoles, en bordure Est de la zone

### Programmation habitat / formes urbaines

- La densité sur ce secteur est de 16 logements à l'hectare
- Des formes urbaines traditionnelles seront recréées en proposant un chemin en escalier pour atteindre les habitations, et **respectera ainsi la topographie du site.**
- Le nombre de logements est de l'ordre de 6.

# 4 - Village de Tôt-de-Bas

Croquis



## 4 - Village de Tôt-de-Bas

### Photos de présentation de la topographie du secteur

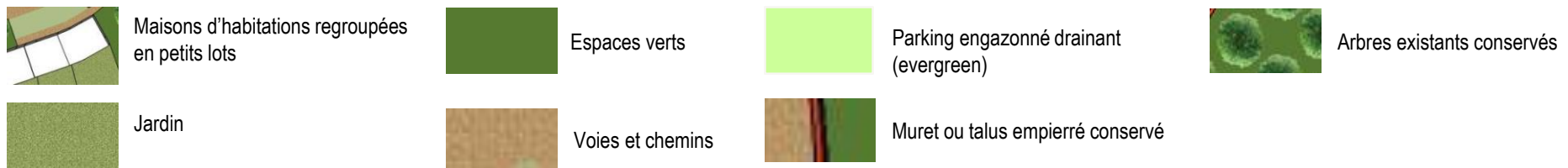


Topographie et dénivelé naturel  
à préserver



# 4 - Village de Tôt-de-Bas

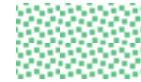
## Traduction possible



Pour des raisons techniques, l'emplacement des constructions et la délimitation du parcellaire peuvent être modifiés, dans le respect des principes écrits concernant la zone.



Secteur d'étude



Secteur de renaturation, avec réalisation de sentiers piétons



Front bâti portuaire à conserver.  
Axe d'insertion potentiel pour les cultures marines

### Accès / voirie / stationnement

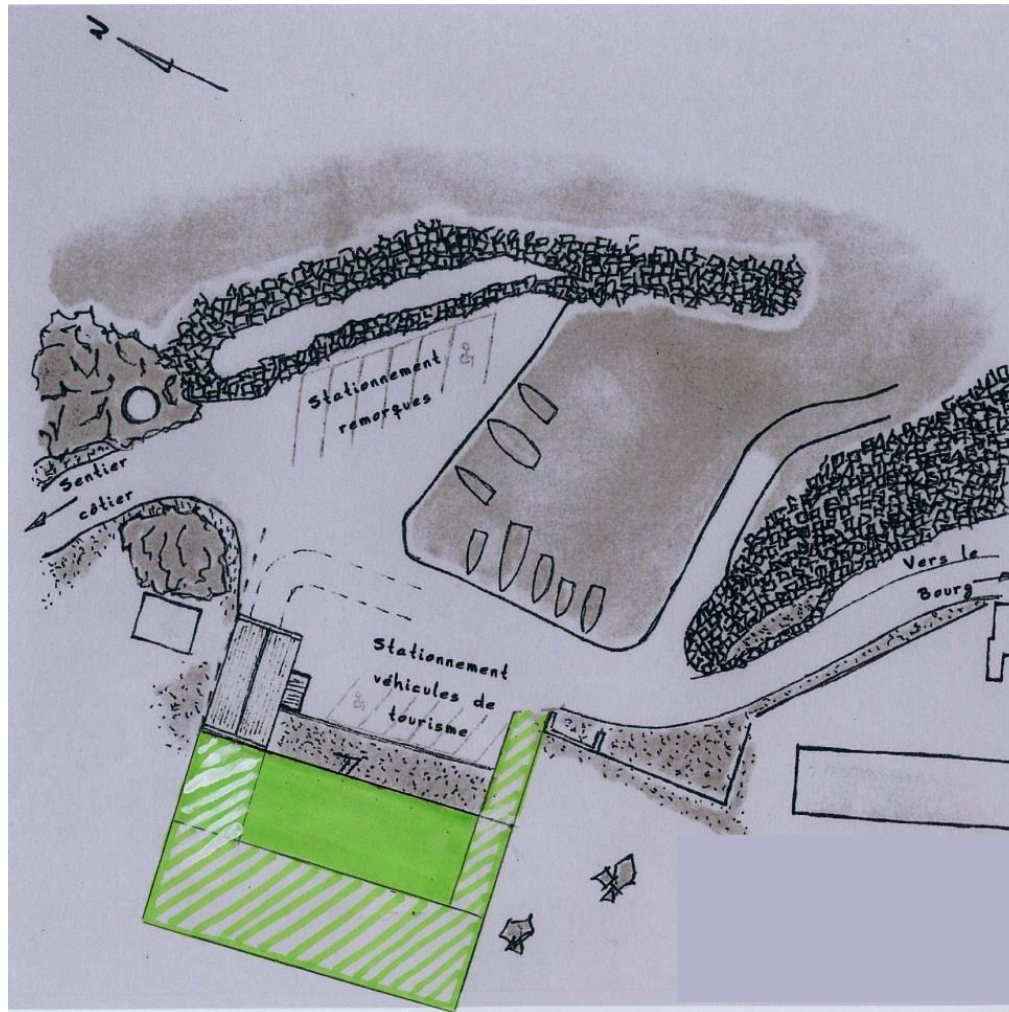
- Concernant l'accueil et le stationnement des véhicules (remorques, automobilistes des promeneurs, livraisons...), les aménagements seront les plus naturels possibles.
- Pas de stationnement classique organisé, pas de marquage au sol, pas de trottoir.
- La digue constituée de blocs de granit semble encore aujourd'hui très artificielle. Prévoir sa renaturation, par l'intégration des blocs dans un système de cailloux plus petits, puis de « fines » pour favoriser la colonisation végétale.

### Paysage / environnement

- En continuité des espaces naturels appartenant au Conservatoire du Littoral, les falaises et leurs abords doivent être « renaturés ». Elles constituent un fond de paysage de qualité.
- La mare actuelle et les espaces plats de pied de falaise seront intégrés au projet de renaturation, ils constituent un refuge à la flore et à la faune. Un sentier de promenade pourra traverser ce secteur. L'exploitation de la carrière qui fait partie de l'histoire du lieu sera ainsi remise en valeur

### Bâtiments / architecture

- Les bâtiments d'exploitation existants et ateliers situés les plus à l'ouest, sur le domaine privé peuvent être conservés. Leur volumétrie, leur implantation, sont cohérentes avec la vocation portuaire des lieux. Une remise en état serait néanmoins souhaitable pour revaloriser l'image du site.
- Les teintes grises des enduits ciment, des parpaings, des vieux bois s'intègrent bien dans ce site très minéral.
- Un changement d'affectation de ces bâtiments est envisageable s'il s'agit de programmes liés à la mer – loisirs, sports...
- En cas d'extension des besoins ou de renouveau de l'activité de cultures marines, une construction complémentaire est envisageable à proximité du hangar de secours de la SNSM. L'ensemble bâti formerait ainsi un front continu, renforçant l'image portuaire du site.



Implantation possible du bâti



Implantation possible des bassins. Pas de bâti

Pour des raisons techniques, l'emplacement des constructions et la délimitation du parcellaire peuvent être modifiés, dans le respect des principes écrits concernant la zone.