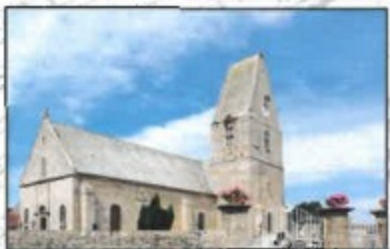


SOUS-PREFECTURE
REÇU LE :

02 MARS 2016

DE CHERBOURG



PIÈCE 3 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Plan Local d'Urbanisme de Montfarville

Vu pour être annexé à la DCM d'approbation du : 15 Février 2016

Réalisation : E.A.U



Le Maire,


François LEGŒUR.

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
INTRODUCTION	3
REMARQUES PRÉALABLES	5
LE SECTEUR DE LA MADELEINE	6
CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR	7
L'ACCESSIBILITE ET LA TRAME VIAIRE	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
LE TISSU URBAIN ET LE BÂTI	7
LA PROGRAMMATION.....	8
AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET ESPACES VERTS.....	8
MODE DE REALISATION DE L'OPERATION	8
LE SECTEUR SUD-EST	9
CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR	10
L'ACCESSIBILITÉ ET LA TRAME VIAIRE	10
LE TISSU URBAIN ET LE BÂTI	10
PROGRAMMATION	11
LES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS ET LES ESPACES VERTS	12
MODE DE REALISATION DE L'OPERATION	12



Gestion du document

RÉFÉRENCES DU DOCUMENT

Référence interne	PLU-Montfarville
Date	02 novembre 2015

RÉDACTION DU DOCUMENT

Rôle	Nom
Auteurs principaux	Fabrizio PRATI, Laure FLANDRE
Autre(s) auteur(s)	Véronique BISSON
Contrôle qualité	Laure FLANDRE

SUIVI DES MODIFICATIONS DU DOCUMENT

Indice	Date	Origine de la modification	Contenu de la modification
V1.01	19/04/2011	Version d'origine	
V2	03/05/2011	Réunion du 26/04/2011	
V3	10/05/2012	réunion du 01/02/2012	Périmètres et contenu
V5	09/08/2012	réunion du 13/07/2012	suppression OAP sud et réduction périmètre OAP sud-est
V6	02/11/2015	Avis des PPA et enquête publique	Adaptation suite abandon secteur de la Madeleine

INTRODUCTION

Conformément à l'article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi Grenelle II :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.[...]

Il s'agit d'une pièce distincte du PADD, Elles sont opposables aux projets de constructions prévus sur les secteurs, dans un rapport de « compatibilité », et non, comme le règlement, dans un rapport de conformité : ceci signifie que les projets ne pourront être contraires à ce qui est prévu, mais pourront prévoir quelques ajustements par rapport aux orientations suivantes, qu'elles soient exprimées de manière graphique ou rédigée, en particulier pour répondre à des contraintes techniques liées à la mise en œuvre concrète du projet.



LES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les secteurs concernés par les orientations d'aménagement sont au nombre de huit sur l'ensemble des trois communes : trois sur la commune de Gatteville-Le-Phare, deux sur la commune de Barfleur et deux sur la commune de Montfarville.

Liste des secteurs par commune

Gatteville-le-Phare

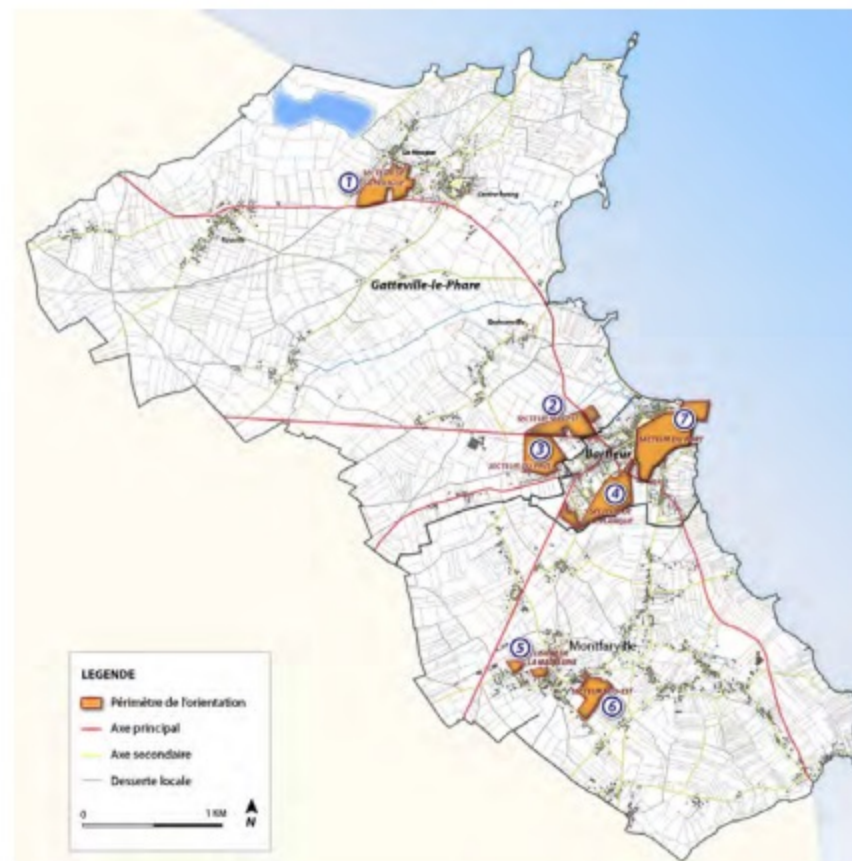
1	Secteur de la Hougue	6,2 Ha
2	Secteur Sud-Est	6,4 Ha
3	Secteur du Pavé	6,5 Ha

Barfleur

4	Secteur de la Planque	8 Ha
7	Secteur du Port	-

Montfarville

5	Lisière de la Madeleine	1,2 Ha
6	Secteur Sud-Est	4,2 Ha



REMARQUES PRÉALABLES

LES PRINCIPES DE TRACE VIAIRE

Les principes de tracé viaire représentés dans les schémas qui suivront sont indicatifs, ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des routes, et notamment les tracés, pourront différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.

LOCALISATION DES ESPACES PUBLICS

Quand un espace public est indiqué sur un schéma d'aménagement, il devra être réalisé à l'emplacement représenté ou dans son environnement proche.

LE PHASAGE

Certaines orientations présentent un phasage de leur réalisation dans le temps. Ce phasage est exclusivement un phasage « interne » à l'orientation, chacune orientation étant indépendante des autres.

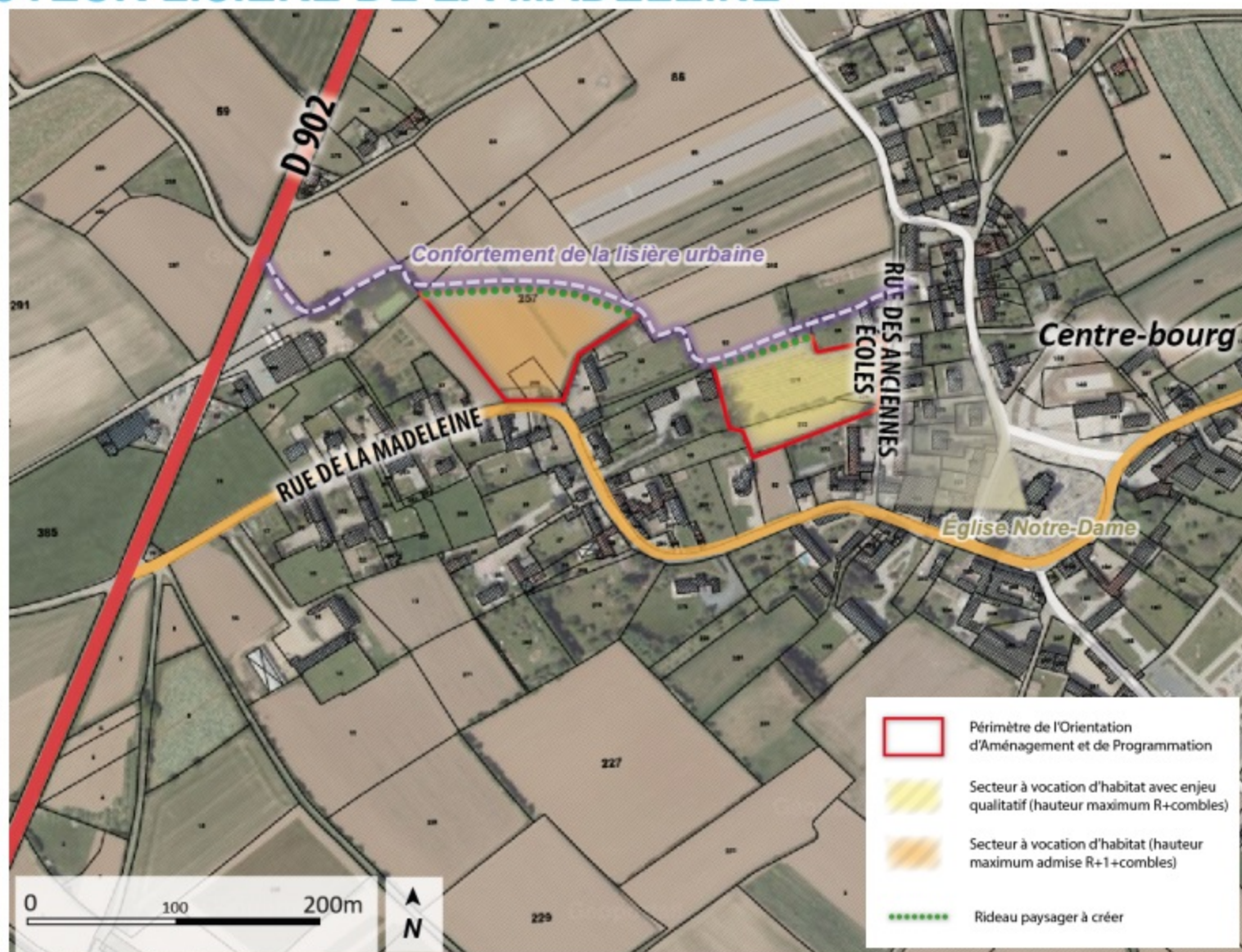
APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

L'application de la loi littoral impose que l'extension de l'urbanisation soit réalisée en continuité de l'urbanisation existante. Cette exigence est applicable pour chacune des constructions, et non pour l'opération dans son ensemble.

Ainsi, dans une même phase, les premières constructions seront nécessairement réalisées à proximité immédiate du bâti existant.



LE SECTEUR LISIERE DE LA MADELEINE



CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

Le secteur « lisière de la Madeleine » est localisé au Nord-Ouest du centre-bourg de Montfarville.

Il est délimité par la rue de la Madeleine au Sud et la rue des anciennes écoles à l'Est.

Le secteur se situe en continuité du bâti existant composé d'un tissu mixte : bâti ancien, sous forme de maisons traditionnelles juxtaposées et d'anciennes fermes, et du bâti récent (maisons individuelles avec jardin). Il s'agit de conforter la lisière urbaine par un aménagement de qualité.

En effet, un point de vue remarquable est présent depuis la RD 902 vers le bourg de Montfarville et l'église de Notre-Dame. Afin de ne pas compromettre ce point de vue, des aménagements spécifiques, relatifs notamment aux hauteurs et à la qualité du bâti, sont requis dans l'orientation.

LE TISSU URBAIN ET LE BÂTI

La proximité avec le centre bourg et la présence d'un cône de vue remarquable depuis RD 902 font de ce secteur un secteur à forts enjeux qualitatifs et d'intégration avec l'existant.

Afin de prendre en compte cet aspect, il est important de concevoir l'aménagement comme extension naturelle de l'existant, en évitant de trop importantes ruptures morphologiques.

Le tissu existant à proximité du centre bourg présente une relative hétérogénéité des formes, de volumes et de morphologies, qui est à reproduire dans la conception du secteur.

IMPLANTATION DU BÂTI

1. Dans la partie sud du secteur, le long de la rue de la Madeleine, et dans la partie Est le long des rues des Anciennes Ecoles, l'objectif est de créer une ligne de fuite. Ceci peut passer par :

- la création de maisons de bourgs accolées, à l'alignement de la voie ou avec un retrait peu important (3 mètres maximum) ;
- ou la réalisation de constructions plus en retrait (5 mètres maximum) mais qui devront nécessairement prévoir des murets (en pierre ou en enduit mais d'une couleur très similaire).

2. À l'intérieur du secteur, le retrait maximum est établi à 4 m. Le long d'un même tronçon de voirie, toutes les constructions devront être implantées avec un recul similaire afin de constituer des fronts bâtis cohérents.

3. Dans tout le secteur, les pignons aveugles face à la rue sont proscrits.

HAUTEUR DU BÂTI

De manière cohérente avec l'enjeu de maintien d'un cône de vue, deux zones aux hauteurs différentes sont définies :

R+combles maximum, dans la partie du secteur se situant dans l'axe du cône de vue ;

R+1+combles, dans la portion résiduelle du secteur (en accord avec les hauteurs du bâti situé à proximité immédiate).

LE PARCELLAIRE

Les logiques d'implantation dépendant de la forme du parcellaire, le redécoupage parcellaire s'inspirera autant que possible de la forme traditionnelle des parcelles (parcelle peu large et profonde, sans excéder 40 mètres) en évitant les formes carrées avec le bâti en cœur de parcelle.



LA DENSITÉ

L'enjeu de prise en compte du cône de vue impose un type de bâti moins dense que dans d'autres secteurs pour garantir une perméabilité et un espacement suffisant afin de ne pas compromettre la «visibilité» depuis la RD 902. Ainsi, l'objectif recherché est d'atteindre une densité approximative de 20 logements à l'hectare, ce qui correspond à environ 25 logements au total.

FORMES ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Un traitement qualitatif renforcé est imposé, notamment la partie intéressée par le cône de vue, avec une attention particulière à porter, dans tous les cas, au choix des matériaux, à la qualité de la construction et à leur évolution dans le temps.

Les constructions devront respecter les principaux éléments typiques de l'architecture locale tels que décrits dans le règlement, quel que soit le parti pris architectural.

LA PROGRAMMATION

Le secteur a vocation à accueillir essentiellement de l'habitat. Des petits commerces de proximité, des bureaux et/ou du petit artisanat pourront également être implantés et seront localisés de préférence au RDC des petits collectifs et autour d'un espace public.

L'HABITAT

Afin de garantir une part de résidences principales, entre 10% à 20% des logements au moins, seront à réaliser en accession aidée à la propriété.

LE STATIONNEMENT

La réalisation de stationnements mutualisés est fortement encouragée.

LES CIRCULATIONS DOUCES

Dans une optique de favorisation des déplacements doux (vélos et marche à pied.), des liaisons douces facilitant la connexion avec le bourg devront être créées.

AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET ESPACES VERTS

LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS DE LA FAÇADE URBAINE

Afin d'assurer la transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, un aménagement paysager et structurant de la lisière urbaine sous la forme d'un « rideau paysager » sera réalisé à la limite Nord du secteur.

LES ESSENCES

Dans tous les aménagements verts à réaliser, une attention particulière sera apportée aux types de plantations en favorisant la flore autochtone.

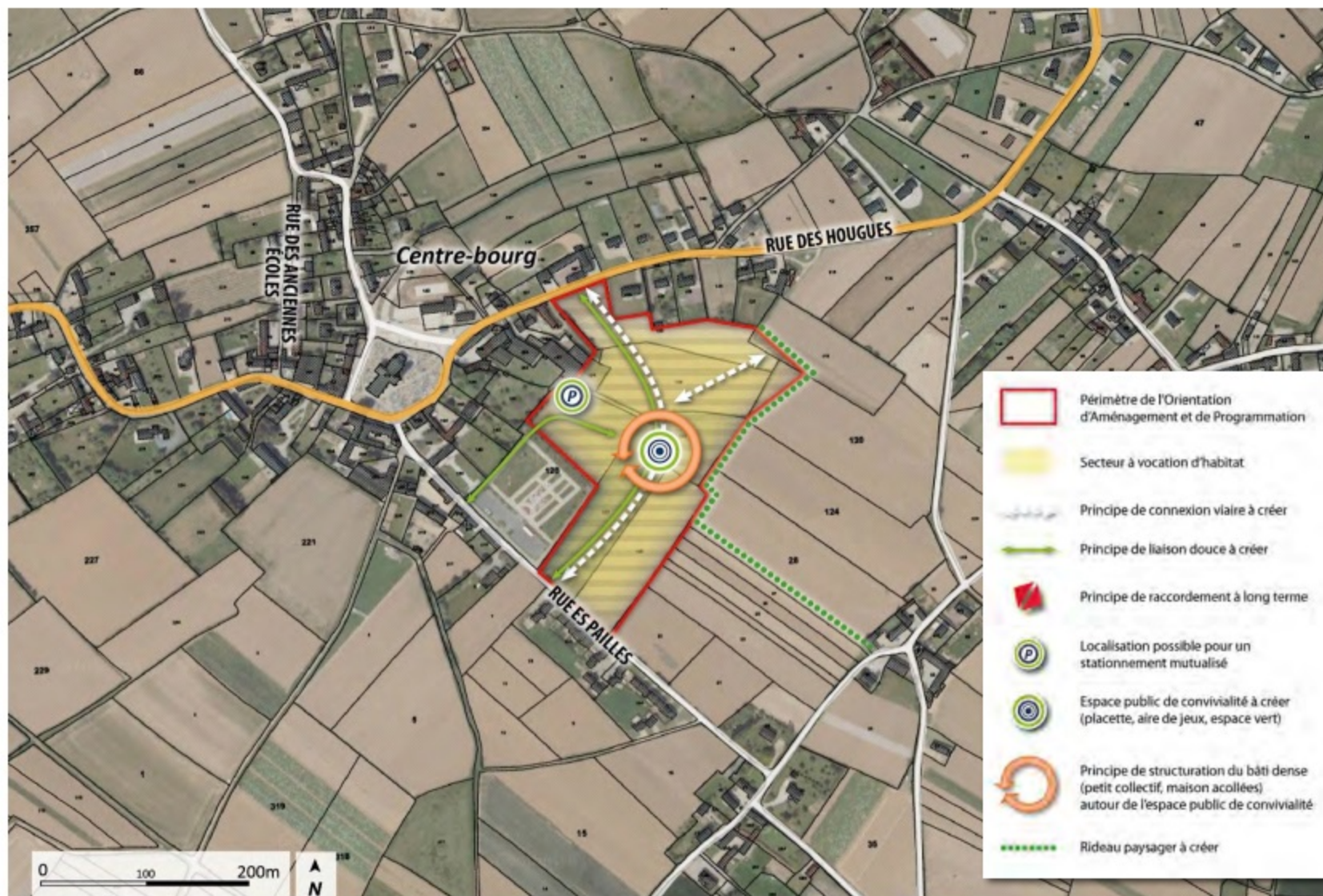
En outre, dans les aménagements paysagers de la façade urbaine, seules les espèces autochtones seront autorisées.

MODE DE REALISATION DE L'OPERATION

L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement d'une partie ne compromette pas la réalisation de l'ensemble, tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.



LE SECTEUR SUD-EST



CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

Le secteur se situe au Sud-Est du centre-bourg de Montfarville et de la place du 8 mai, à proximité de la mairie, de l'église et les principaux commerces et services du bourg.

Il est délimité au sud par la rue ès Pailles, et au nord par la rue des Hougues et les constructions implantées le long de cette rue. Il borde le nouveau cimetière.

Le secteur se situe en continuité du bâti existant composé d'un tissu mixte : bâti ancien, sous forme de maisons traditionnelles juxtaposées et d'anciennes fermes, et du bâti récent (maisons individuelles avec jardin).

L'ACCESSIBILITÉ ET LA TRAME VIAIRE

LA TRAME VIAIRE

Le dessin de la trame viaire constitue un enjeu important car il définit en grande partie le tissu urbain et l'organisation morphologique de l'urbanisation. Celle-ci devra :

- se rapprocher des tracés viaires existants dans la commune et autour du bourg, en limitant les tracés trop directs, en préférant des tracés sinueux ;
- favoriser le lien avec le centre-bourg ;
- être traversante, en favorisant les connexions et en évitant les voies en impasse et les raquettes de retournement, sauf impossibilité technique.

A minima, des connexions sont à prévoir entre la rue des Hougues au nord et la rue des Pailles au sud.

GABARIT ROUTIER

Les voiries à réaliser n'ont pas vocation à accueillir un flux de véhicules très important. Afin de limiter la vitesse des véhicules, des aménagements spécifiques et un gabarit routier adapté devront être prévus.

Ainsi, le gabarit routier pour les rues à double sens sera compris entre 4 et 5 mètres maximum, hors trottoirs, pistes ou bandes cyclables. Pour les rues à sens unique, le gabarit sera d'une largeur suffisante pour permettre la circulation à contresens des vélos (double-sens cyclable).

LES CIRCULATIONS DOUCES

Dans une optique de favorisation des déplacements doux (vélos et marche à pied.), des liaisons douces facilitant la connexion avec le bourg devront être créées.

LES RACCORDEMENTS FUTURS

Les aménagements devront prévoir la possibilité d'un raccordement éventuel à des voiries qui seraient réalisées à long terme, au delà de l'échéance du PLU.

LE TISSU URBAIN ET LE BÂTI

Le tissu urbain nouveau aura des densités, volumes et formes cohérents et compatibles avec le tissu existant environnant, afin de favoriser une conception de l'urbanisation nouvelle comme prolongement naturel de l'existant.

L'opération sera composée d'un tissu mixte et hétérogène dans les formes d'habitat, mélangeant maisons individuelles, petit collectif et maisons mitoyennes.



IMPLANTATION DU BÂTI

1. Le long de la rue Ès pailles, l'objectif est de créer une ligne de fuite. Ceci peut passer par :

- la création de maisons de bourgs accolées, à l'alignement de la voie ou avec un retrait peu important (3 mètres maximum) ;
- ou la réalisation de constructions plus en retrait (5 mètres maximum) mais qui devront nécessairement prévoir des murets (en pierre ou en enduit mais d'une couleur très similaire).

2. À l'intérieur du secteur, le retrait maximum est établi à 4 m. Le long d'un même tronçon de voirie, toutes les constructions devront être implantées avec un recul similaire afin de constituer des fronts bâtis cohérents.

3. Dans tout le secteur, les pignons aveugles face à la rue sont proscrits.

HAUTEUR DU BÂTI

L'urbanisation environnante se caractérise essentiellement par un bâti bas en RDC, R+combles et R+1+combles.

Afin de ne pas créer de rupture, ces hauteurs sont à reproduire dans le secteur à aménager, en mixant les deux, et ne pourront pas être dépassées.

LE PARCELLAIRE

Les logiques d'implantation dépendant de la forme du parcellaire, le redécoupage parcellaire s'inspirera autant que possible de la forme traditionnelle des parcelles (parcelle peu large et profonde, sans excéder 40 mètres) en évitant les formes carrées avec le bâti en cœur de parcelle.

Cependant, en cœur de quartier des typologies différentes sont admises.

LA DENSITÉ

L'objectif recherché est d'atteindre 20 logements à l'hectare, ce qui correspond à environ 85 logements au total.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Un traitement qualitatif est imposé, avec une attention particulière à porter, dans tous les cas, au choix des matériaux, à la qualité de la construction et à leur évolution dans le temps.

Les constructions devront respecter les principaux éléments typiques de l'architecture locale tels que décrits dans le règlement, quel que soit le parti pris architectural.

PROGRAMMATION

Le secteur a vocation à accueillir essentiellement de l'habitat. Des petits commerces de proximité, des bureaux et/ou du petit artisanat pourront également être implantés et seront localisés de préférence au RDC des petits collectifs et autour d'un espace public.

L'HABITAT

Afin de garantir une part de résidences principales, au moins 50% du parc sera constitué de logements aidés (accession aidée et/ou locatif public).

Cette programmation est applicable à chacune des phases de l'aménagement.



LES ESPACES PUBLICS

Au moins un espace public de convivialité (placette minérale avec traitement du sol de qualité, espaces végétalisés, stationnement mutualisé/public) sera réalisé sur le secteur.

Le bâti dense (petit et micro collectif) sera implanté de préférence autour ou en articulation de cet espace et de préférence dans la partie située à proximité du centre bourg.

LE STATIONNEMENT

La réalisation de stationnements mutualisés est fortement encouragée.

Un stationnement paysager, dans la partie Nord-Ouest du secteur (la plus proche du centre-bourg), d'environ 30 places sera réalisé. Il sera principalement au service de la zone d'habitat, mais de par sa proximité au centre-bourg, une partie sera publique.

LES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS ET LES ESPACES VERTS

LES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS DE LA FAÇADE URBAINE

Pour assurer la transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole un aménagement paysager et structurant de la lisière urbaine sous la forme d'un « rideau paysager » sera réalisé à la limite Est du secteur.

LES ESSENCES

Dans tous les aménagements verts à réaliser, une attention particulière sera apportée aux types de plantations en favorisant la flore autochtone.

En outre, dans les aménagements paysagers de la façade urbaine, seules les espèces autochtones seront autorisées.

MODE DE REALISATION DE L'OPERATION

Compte tenu de la complexité de l'opération et notamment du fait de la réalisation d'équipements et d'aménagements communs, tels que les espaces publics et le stationnement mutualisé, chacune des phases devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cela signifie que chacune des phases sera conçue et réalisée par un opérateur, qui devra acquérir l'ensemble des parcelles concernées par phase pour les aménager.

L'opérateur pourra cependant décider d'aménager et commercialiser en plusieurs étapes.



TABLEAU DE SYNTHÈSE

ORIENTATION	PHASE	SURFACE	DENSITÉ MOYENNE	NOMBRE DE LOGEMENTS	PROGRAMMATION
1 Secteur de la Madeleine	Phase 1	1,2 Ha	20 logts/Ha	25 logements	10-20% en accession aidée à la propriété
2 Secteur Sud-Est	Phase 1	4,2 Ha	20 logts/Ha	85 logements	50% logement aidé
TOTAL		5,4 Ha	20 logts/Ha	110 logements	

