

# **PLAN LOCAL D'URBANISME DE NICORPS**

## **N°3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation**

**Date d'approbation du PLU : 10 juillet 2019**



*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de Coutances mer et bocage du*



# AVANT-PROPOS

En application des articles L151-6 et 7 du code de l'urbanisme, «les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

Ces orientations peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Pour le PLU de la commune de NICORPS, il existe deux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, prenant la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisant également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.

# LOCALISATION DES SECTEURS



# DÉFINITIONS

Descriptif	Exemple d'ambiance créée
<p><b>L'habitat individuel groupé</b> Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen</p>	 <p>Arradon (56)</p>
<p><b>L'habitat intermédiaire</b> (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)</p>	 <p>Thorigné-Fouillard (35)</p>

# Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°1

## Secteur Nord

### DESCRIPTION DU SITE

Situé dans le prolongement nord et est du lotissement de la Forge, ce secteur d'une superficie totale de 1,7 ha est encadré, au sud et à l'ouest, par des habitations prenant majoritairement la forme de pavillons et, au nord et à l'est, par des terres agricoles.

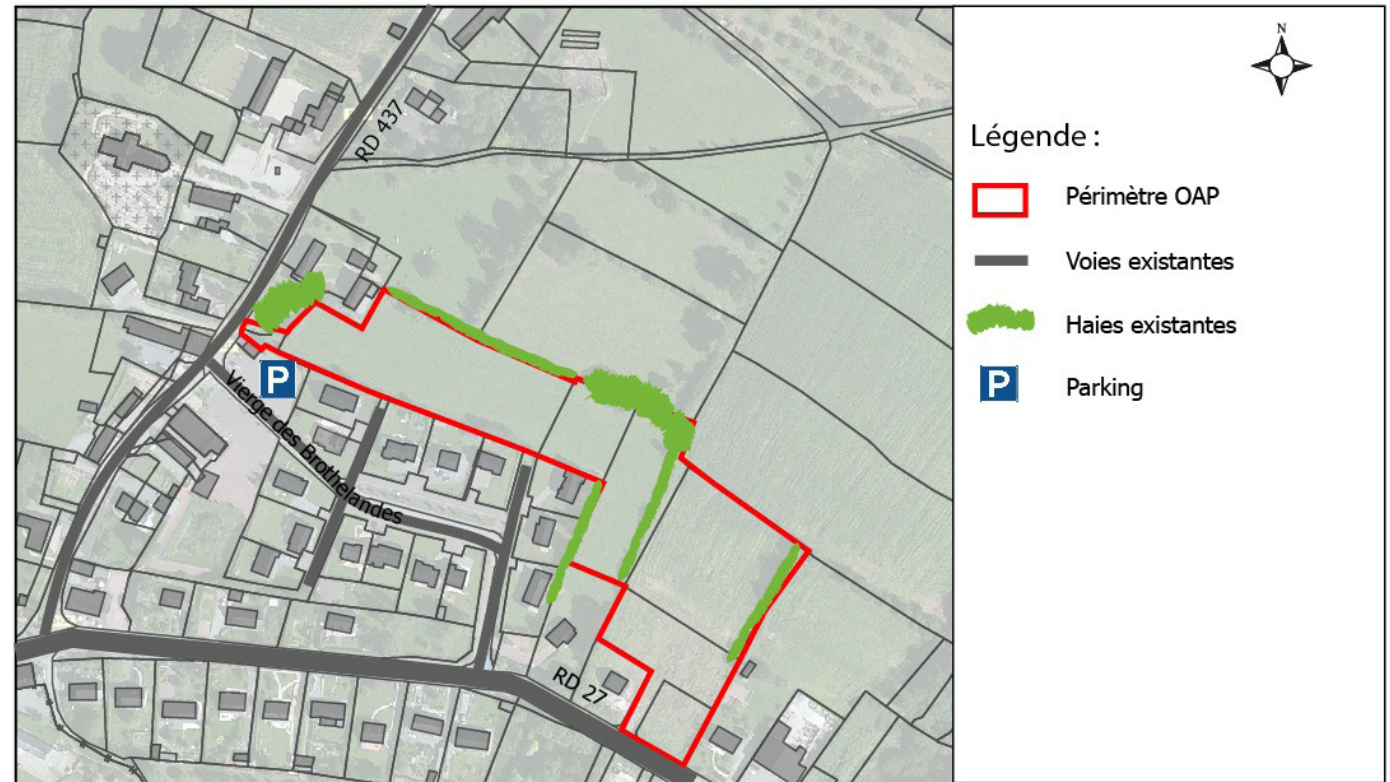
Le périmètre d'étude est en grande partie exploité mais ne possède aucune construction.

Plusieurs voies pour véhicules peuvent desservir ce secteur (RD 27, rue de Brothelandes et lotissement de la Forge).

Du point de vue paysager, de par la présence de constructions et de haies bocagères en périphérie du secteur, celui-ci est peu visible dans le grand paysage.

### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements au plus près du bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Préserver les haies bocagères périphériques.



## COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.

La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires, à destination de tous types de ménages.

La hauteur des constructions sera limitée à : R+1+C.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. Ils pourront se faire par la RD 27, auquel cas un élargissement de voirie sera nécessaire, mais aussi par la rue de Brothelandes et le lotissement de la Forge. L'accès prévu après le virage de la rue de Brothelandes devra se faire en sens unique vers le lotissement.

Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

Les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les haies bocagères ceinturant le site devront être intégrées.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie (cf. étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales).

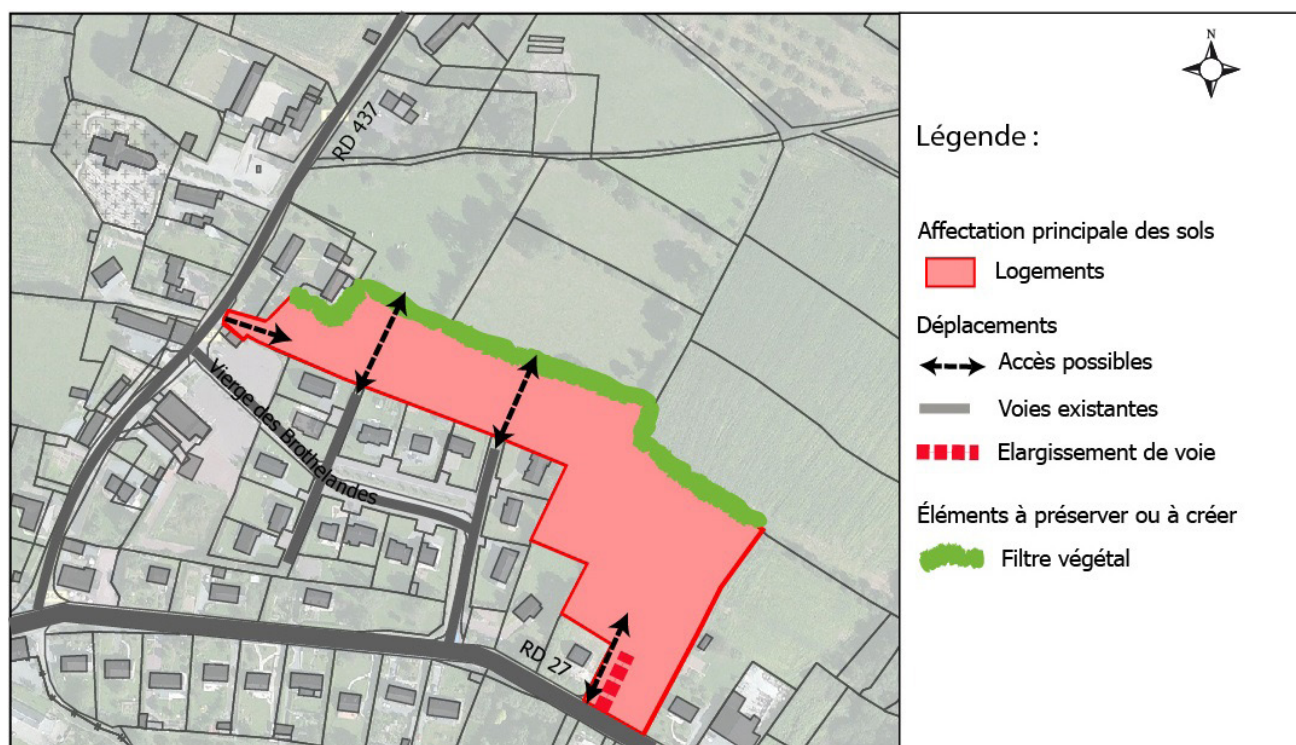
Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

## PROGRAMMATION

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur devra se faire avant l'autre zone à urbaniser.

Surface de la zone constructible : 1,7 ha.

Nombre minimum de logements : 25.



# Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°2

## Secteur Ouest

### DESCRIPTION DU SITE

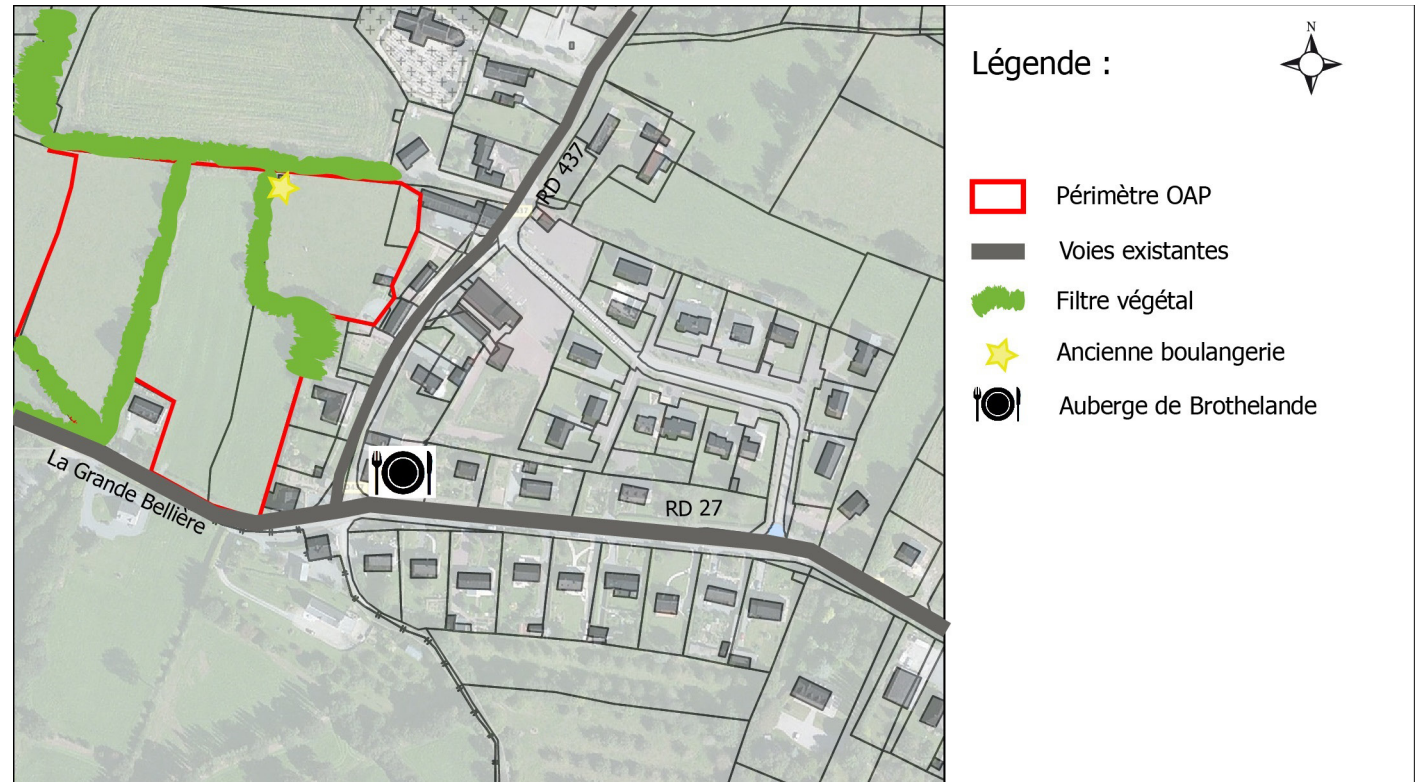
Situé à l'ouest du bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 2,1 ha.

Actuellement exploité, le secteur est bordé à l'est par des habitations ainsi que la mairie, et au sud par une habitation isolée longeant la RD 27. Il est actuellement accessible par la rue de Brothelandes et la RD 27.

Grâce notamment à la présence de haies bocagères au nord et à l'ouest du secteur, celui-ci est peu visible dans le grand paysage.

### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements au plus près du bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Préserver les haies bocagères périphériques.
- Préserver la vue sur l'église.



## COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.

La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires, à destination de tous types de ménages.

La hauteur des constructions sera limitée à : R+1+C.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. Un accès pourra se faire par la RD 27, auquel cas un réaménagement global de l'entrée de ville sera à prévoir, et un autre par la rue de Brothelandes, en fonction des possibilités d'aménagement, mais uniquement en sens unique.

Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur, notamment entre son extrémité nord et la rue de Brothelandes.

Les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les haies bocagères existantes qui ceinturent le site à l'ouest et au nord devront être intégrées.

Le cône de vue en direction de l'église devra être préservé, par la réalisation d'une voirie dans sa perspective par exemple.

L'ancienne boulangerie située à l'extrémité nord du site devra être préservée.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie (cf. étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales).

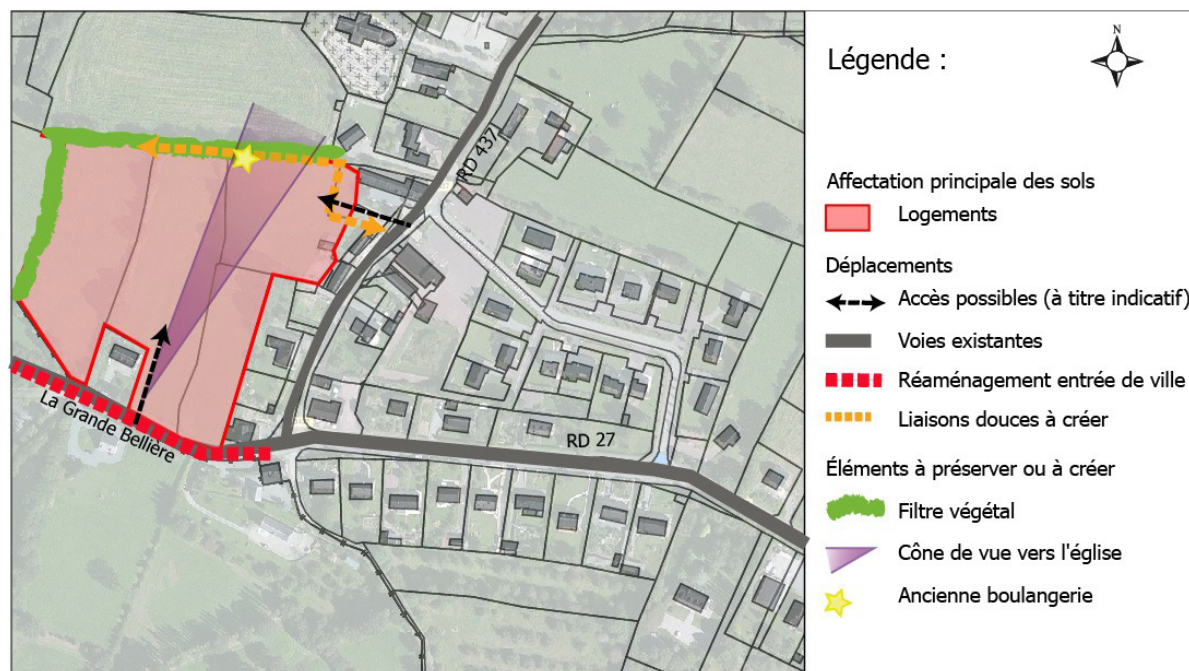
Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

## PROGRAMMATION

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur Ouest ne sera possible que si au moins 80% des constructions du secteur Nord sont réalisés.

Surface de la zone constructible : 2,2 ha.

Nombre minimum de logements : 33.





L'ATELIER D'YS  
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE

