



Commune de Quettehou

SOUS-PREFECTURE
REÇU LE :

12 JUIN 2012

DE CHERBOURG

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal qui l'a

Approuvé le 11 juin 2012

3.2

**Document d'orientation d'aménagement
L 123-1 et R123-3-1 CU**

Les Projets d'Urbanisation (Zones 1AUT et 1AUB)

Le programme d'aménagement de l'espace de développement de l'urbanisation de Quettehou se décline en une vocation principale : l'habitat. Ces secteurs, et ce dans un objectif de cohérence du développement territorial, permettront aussi l'activité compatible avec l'habitat. Vient s'adjoindre, en limite Nord du bourg, un secteur voué à l'activité économique.

Les projets d'urbanisation mettront en œuvre le principe de mixité urbaine et sociale, avec des aménagements orientés vers une prise en compte réelle des principes de développement durable ; orientations des parcelles – densification – variété de typologies d'habitat – gestion des eaux pluviales, etc.

L'ensemble des programmes présente une multifonctionnalité, une prise en compte réelle de la dimension « mode de déplacements alternatifs » ; est également recherchée une interconnexion complète et étroite entre l'urbanisation déjà existante et les quartiers à créer.

Les projets d'urbanisation sont limités dans leur étendue : ils suffisent à assurer une prise en compte réelle de la projection démographique à échéance du plan local d'urbanisme.

Le principe de gestion économe des sols est respecté au niveau de l'ensemble de la commune, ainsi que celui de protection des espaces agricoles et naturels (ZNIEFF – Natura 2000 – boisement). L'extension de l'urbanisation exclusivement autour du bourg, (partie Nord et Ouest et intégré dans le milieu bâti à l'ouest du bourg), évite le mitage du territoire et par le fait contribue à une réelle préservation des espaces agricoles.

Au total, la consommation d'espace urbanisable atteindra de la superficie communale. Les prélèvements ainsi occasionnés seront sans impact majeur sur les exploitations agricoles du secteur.

L'esprit du bourg existant sera repris par des aménagements créant des rues ou des hameaux permettant de créer un réel lien visuel et physique entre l'urbanisation existante et créée :

- espaces privatifs pouvant être non clos ou s'il y a clôture, caractère impérativement bocager de celles-ci ;
- trames vertes importantes le long des voies et en limite de zone, pour se fondre dans le paysage et faire en sorte que le front bâti n'ait qu'un impact visuel limité,
- support des voies de circulation par des bandes et contre-allées piétonnes et cyclables,
- traitements particuliers des bords de voies pour sécuriser les modes de déplacements alternatifs et permettre la gestion des eaux pluviales.

L'objectif est de réaliser des opérations structurées qui prennent réellement en compte les principes du développement durable, à savoir allier l'environnement, le social et l'économie sous toutes ses formes.

L'extension de l'urbanisation est en rapport direct avec la projection démographique voulue par la commune. Elle implique l'ouverture de zones à urbaniser immédiates.

L'environnement naturel et bâti doit être préservé. En effet, les trois sites d'extension majeure sont en continuité directe avec l'urbanisation déjà existante et les projets devront être en interaction complète avec leurs environnements directs. En marge des cheminements indispensables, des espaces boisés marqueront une transition verte entre les sites précités et le bâti avoisinant ; ces espaces boisés seront implantés sur les sites nouvellement créés.

Il ne s'agit pas de réaliser de nouveaux secteurs ou programmes immobiliers déconnectés de la vie des quartiers, mais au contraire, d'amener les nouveaux habitants à s'intégrer. Ces nouveaux sites devront donc être intégrés à l'urbanisation existante ; ils devront aussi présenter des formes, des typologies d'habitats adaptés, le cas échéant, aux nouvelles demandes : collectifs, social, lots libres.

Les deux principaux secteurs consacrés à l'habitat :

Ces deux secteurs sont respectivement soumis à un schéma d'aménagement de principe qui constitue une annexe au document d'orientation et d'aménagement.

- Il sera exigé, dans le cadre des procédures de permis d'aménager, la mise en place de cibles de développement durable concernant les aménagements extérieurs : gestion optimisée des chantiers, réduction du bilan carbone, circulation des véhicules et réduction de la place de l'automobile hors des voies de desserte de l'opération, gestion des eaux pluviales de ruissellement sur les chaussées, réduction des surfaces imperméabilisées consacrées aux circulations...
- La même démarche d'économie des ressources sera exigée lors de la réalisation des constructions : les projets de construction devront être au minimum BBC avec une recherche permanente de l'économie d'énergie pour les constructions neuves (logements peu consommateurs d'énergie, voire logements passifs...) ;
- Tout nouveau projet d'aménagement devra faire l'objet de la mise en place d'une démarche de développement durable et devra être suivie d'effets et de concrétisation, concernant l'intégration paysagère des bâtiments, la retenue des eaux pluviales sur la parcelle et la création de noues plantées pour faciliter l'écoulement des eaux vers l'aval et la perméabilité des sols ;
- La création de formes urbaines différentes et mixité urbaine sera de mise mais toutefois adaptée au contexte local et à la spécificité communale. Les formes architecturales les plus innovantes en matière de développement durable pourront donc être acceptées sous réserve de s'intégrer dans l'environnement naturel et urbain et la démarche de développement durable défini au préalable.
- Il est demandé dans ces zones, qu'un minimum de 5% du nombre de logement soit du logement social.

Dans le secteur 1AUT à vocation de développement touristique :

INSERTION PAYSAGERE

Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité.

Des franges paysagères seront aménagées afin de créer des zones tampons entre la zone 1AUT et les zones UB et 2N

Ces franges paysagères consisteront :

- une bande minimum de 5 m consacrée à de l'espace vert,
- la plantation dans cette bande, d'une haie bocagère, plantée d'essence en mélange choisie dans le tableau ci-dessous. Elle sera planté au minimum d'un arbuste tous les 2mL et d'un arbre tige tous les 10 mL.
- Des haies bocagères et des bosquets seront reconstitués à l'intérieur de la zone pour assurer l'intégration du bâti

Les aires de stationnement seront plantées à minima d'un arbre tige pour 3 places de stationnement.

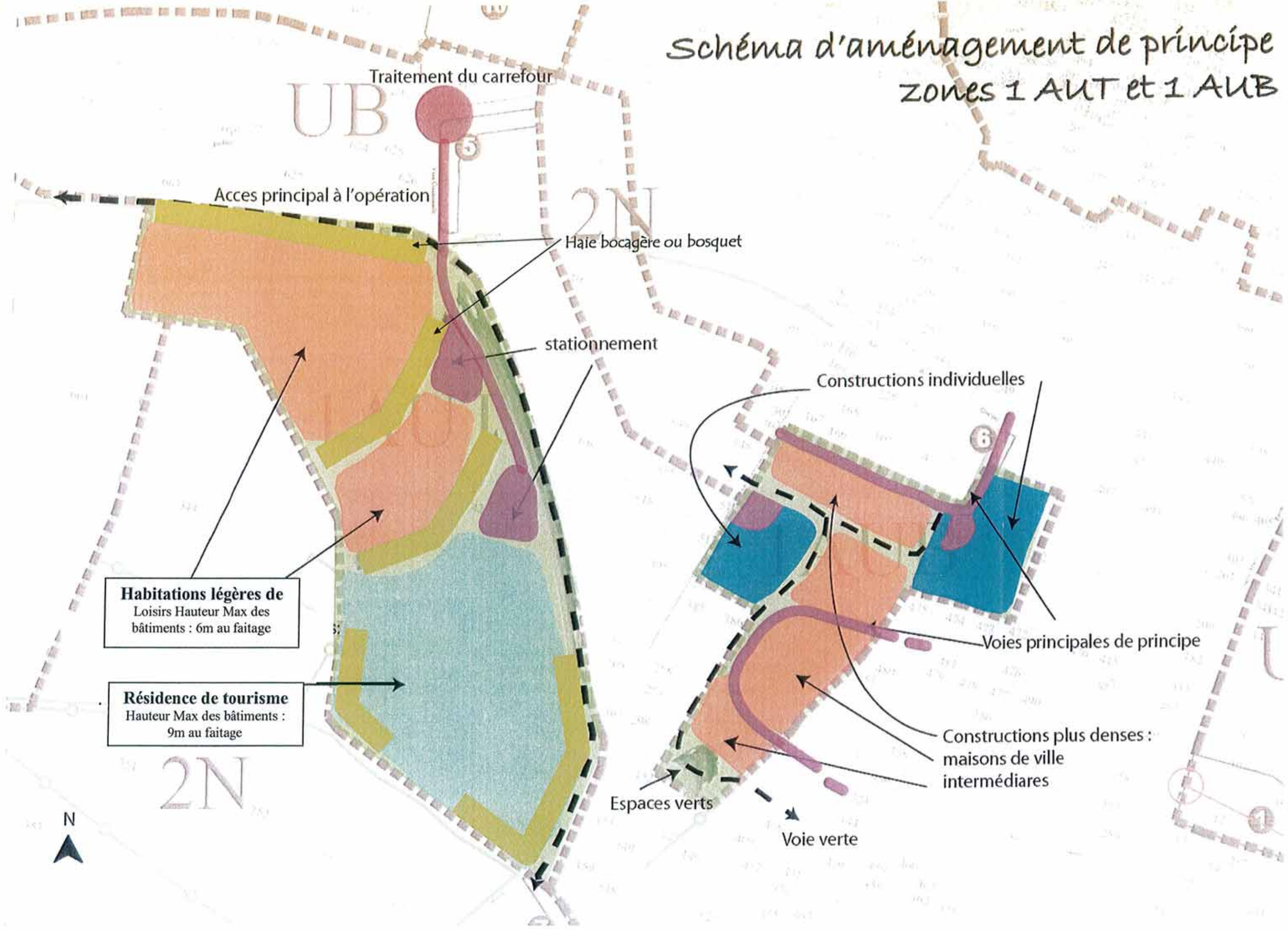
Des ouvrages hydrauliques pourront être implantés sur les espaces libres dans le périmètre de l'orientation particulière d'aménagement. Ils devront s'intégrer eux aussi dans la zone, par le biais d'aménagements paysagers (les noues seront plantés d'arbustes, les bassins seront plantés d'au moins 3 arbres tiges).

BATIMENT et INTEGRATION :

Les nouvelles constructions seront implantées à 10 m minimum de la limite de zone 1AUT. Puis s'appliqueront les reculs du règlement écrit pour l'aménagement intérieur de la zone.

NOM LATIN	NOM FRANCAIS	NOM LATIN	NOM FRANCAIS
• Merisier	<i>Prunus avium</i>	• Saule Marsault	<i>Salix caprea</i>
• Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	• Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
• Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	• Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
• Chêne commune	<i>Quercus robur</i>	• Sureau	<i>Sambucus nigra</i>
• Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	• Troëne	<i>Ligustrum vulgare</i>
• Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	• Viorne orbier	<i>Viburnum opulus</i>
• Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	•	
• Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	•	
• Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>	•	
• Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	•	

Schéma d'aménagement de principe ZONES 1 AUT et 1 AUB



Traitement du carrefour

UB

Accès principal à l'opération

2N

Haie bocagère ou bosquet

stationnement

Constructions individuelles

Habitations légères de Loisirs
Hauteur Max des bâtiments : 6m au faitage

Résidence de tourisme
Hauteur Max des bâtiments : 9m au faitage

Voies principales de principe

Constructions plus denses :
maisons de ville
intermédiaires

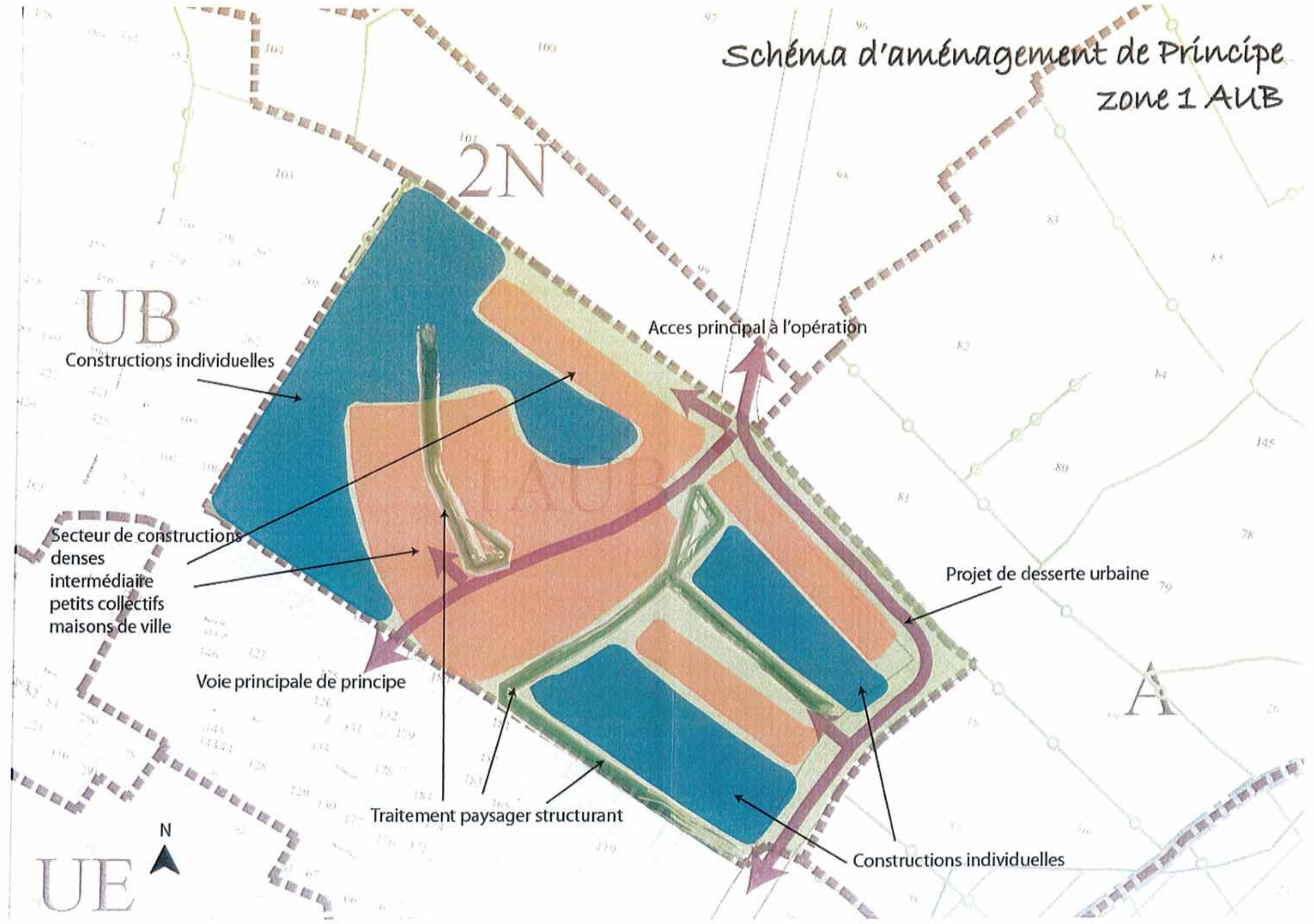
Espaces verts

Voie verte



2N

Schéma d'aménagement de Principe zone 1 AUB

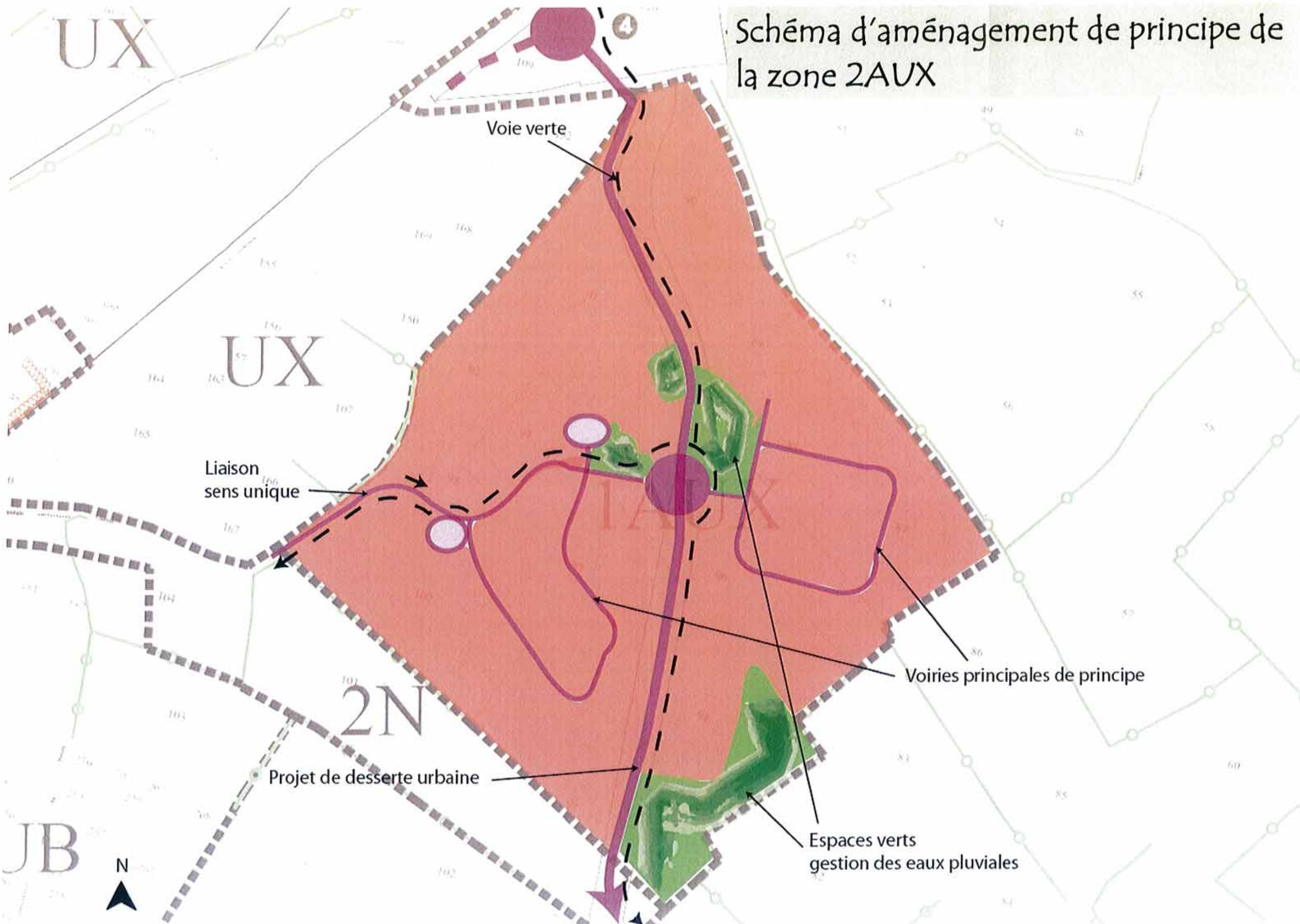


La zone consacrée aux activités (2 AU x) :

Les principes de développement durable sur la zones sont les mêmes que ceux énoncés plus haut concernant les zones 1 AU

- La création des parcelles sera telle que chacune pourra avoir une façade clairement visible à partir des nouvelles voies. L'implantation des bâtiments et les configurations de parcelles sont telles qu'elles ne permettent pas l'implantation d'entreprises très importantes génératrices de nuisances ;
- L'accessibilité directe sur la nouvelle desserte urbaine sera proscrite et se fera uniquement par des voies secondaires internes ;

Schéma d'aménagement de principe de la zone 2AUX



Voie verte

Liaison sens unique

Projet de desserte urbaine

Voiries principales de principe

Espaces verts gestion des eaux pluviales

UX

UX

2N

JB

N