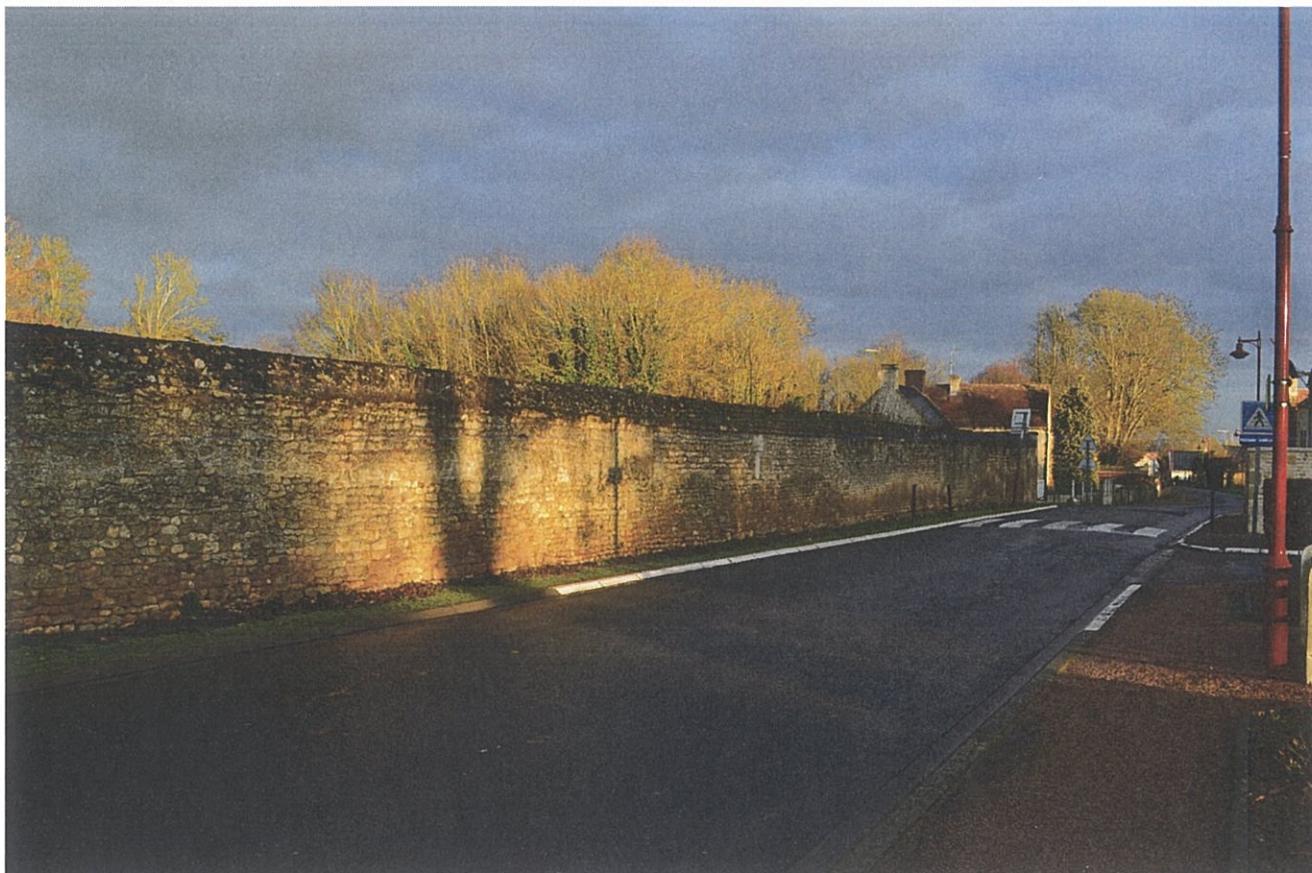


Département du Calvados

Commune de
Bretteville-le-Rabet



Plan local d'urbanisme

**4. Orientations d'aménagement
et de programmation**

Carte communale initiale approuvée le 21/12/2005 ;

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/01/2014 ;

Modification simplifiée n°1 approuvée le 18/06/2014 ;

Modification N°1 approuvée le 19 décembre 2019

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 19 décembre 2019



PREFECTURE du CALVADOS

29 JAN. 2020

- COURRIER -

Les orientations d'aménagement et de programmation sont présentées sous la forme de propositions d'aménagement schématiques portant sur les secteurs urbanisables suivants :

- Le centre du bourg
- Cache Coquin

Ces orientations sont opposables, c'est-à-dire que tout aménagement ou construction prévu dans les zones concernées devra respecter les indications et ne jamais compromettre la réalisation de ce projet à long terme. La réalisation des orientations d'aménagement et de programmation est à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Les frais de réalisation des aménagements prévus dans ce document sont à la charge de celui qui entreprend les aménagements.

Interprétation des schémas

Les schémas comportent certaines indications graphiques qu'il faudra impérativement respecter selon les prescriptions suivantes :

Emprise de l'orientation d'aménagement

L'orientation d'aménagement et de programmation s'applique à l'intérieur des zones U, AU et Nh.

Programmes

Densité minimale

Pour les programmes d'habitat, il est exigé une densité minimale de 15 logements à l'hectare (hors voirie).

Espaces publics

Voie principale à créer (tracé de principe)

Les voies automobiles à créer doivent permettre une circulation de tout type de véhicule dans un sens unique ou dans les deux sens (se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation) et être bordée de trottoirs. Les tracés de principe indiquent non pas l'emplacement précis où doit être construite la voie mais les liaisons qui devront exister à terme. L'entrée à sens unique sur la RD 43 est impérative (se reporter au secteur 5 des Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Espace libre à préserver

Un espace est à réserver libre de toute construction et de plantations pour permettre de conserver la vue depuis le château vers la plaine.

Principe de desserte ultérieure à préserver

Sans le secteur central, le projet d'aménagement prévoit un espace public suffisamment large pour permettre la création d'une voie à plus long terme. Il peut s'agir par exemple d'un espace engazonné, d'un parking, etc. permettant de relier une parcelle qui n'est pas constructible à l'heure actuelle mais qui pourrait le devenir un jour.

Accès

Accès possible

A Cache-Coquin, il est permis de créer un accès à la partie constructible du terrain au travers du boisement à préserver et de la zone humide à condition de ne pas entraver l'écoulement des eaux et ne pas interrompre la continuité de la zone humide.

Accès agricole à préserver

A Cache-Coquin, cette légende indique l'emplacement où une emprise de terrain doit être préservée pour permettre l'accès à une parcelle agricole. Le passage doit présenter une largeur minimale de 4 mètres pour permettre aux engins et aux troupeaux de se déplacer facilement.

Aménagements paysagers

Boisement à préserver

A Cache-Coquin, il s'agit dans la mesure du possible, de préserver un boisement existante. Cette protection n'empêche pas de détruire quelques arbres pour permettre l'aménagement d'un accès à une parcelle. L'entretien normal du boisement est également permis.

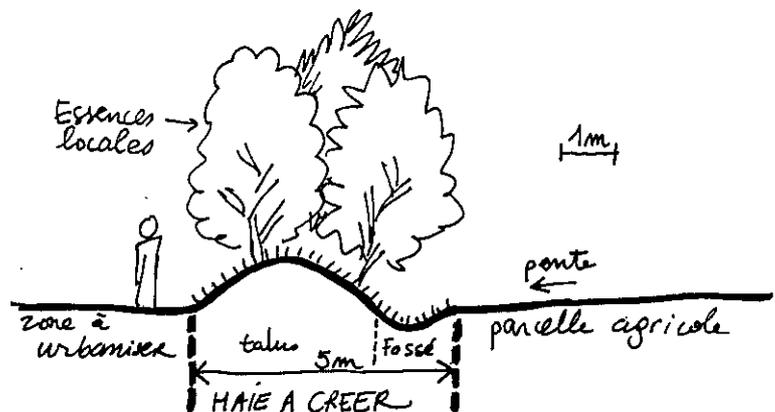
Haie bocagère à préserver

Il s'agit, dans la mesure du possible, de préserver les haies existantes avec leurs talus et leurs plantations et le fossé les accompagnant. Cette protection n'empêche pas de détruire une partie de la haie si cela est justifié par le passage d'une voie, ou d'un accès à une parcelle par exemple. L'entretien normal des haies est également permis.

Haie bocagère à créer (tracé de principe)

Dans le bourg, il s'agit d'une zone d'au moins 5 mètres d'épaisseur dans laquelle il est obligatoire de créer les éléments suivants :

- un talus planté de végétaux d'essences locales destinées à former un écran végétal dense ;
- un fossé sur le côté amont destiné à recueillir les eaux pluviales et empêcher le ruissellement.



Zone humide à préserver

Il s'agit, dans la mesure du possible, de préserver une zone humide. Elle peut être aménagée, légèrement réorganisée mais pas supprimée.

Le centre

Aucun ordre de réalisation n'est prédéfini, la numérotation donnée dans l'illustration correspondant à l'ordre de présentation des projets retenus pour la rédaction du document.

LOCALISATION DES SECTEURS



SECTEUR 1



Opération d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant

Développement résidentiel :

- Terrain d'assiette : 3580 m² environ
- Densité minimale : 15 logements à l'hectare hors voirie

Dans le cas d'un aménagement de voirie, cette dernière ne pourra pas être en impasse et devra être traversante et accompagnée de trottoirs.



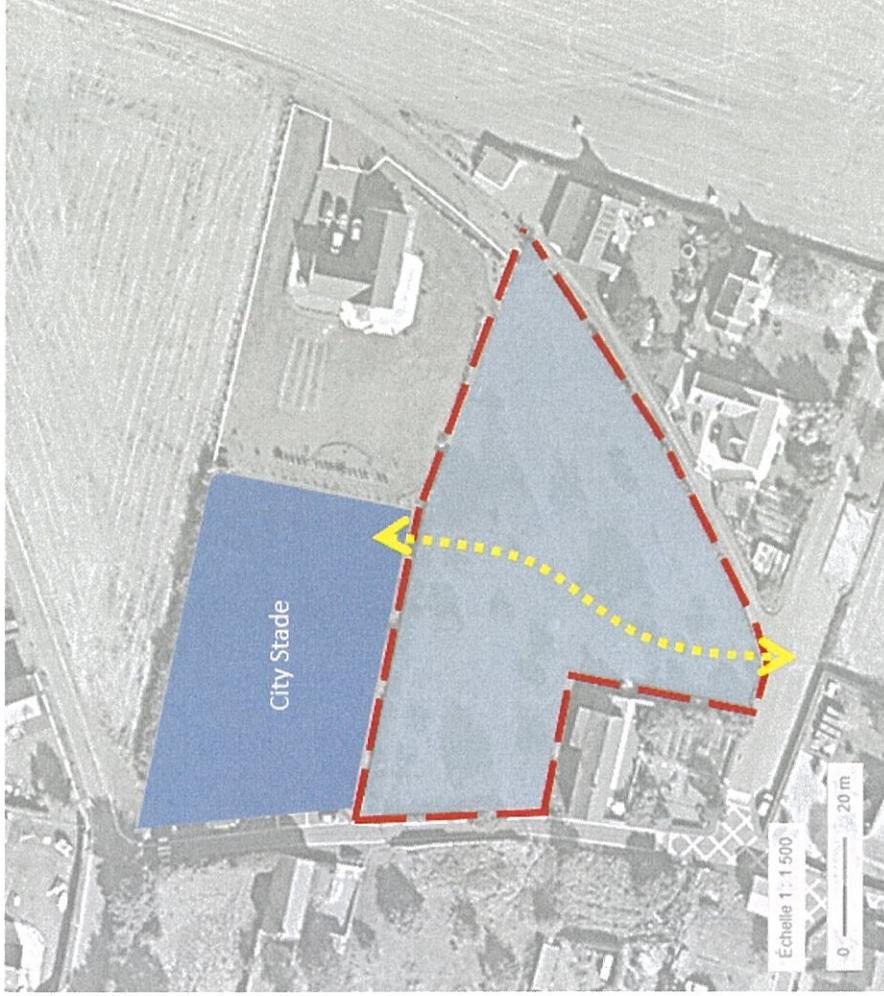
Voirie à aménager bordée de trottoirs

Par ailleurs, l'opération devra :

- Comprendre des dispositifs appropriés d'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle

Les tracés des voies et des accès sont donnés à titre indicatif : les liaisons sont impératives.

SECTEUR 2



Les tracés des voies et des accès sont donnés à titre indicatif ; les liaisons sont impératives.



Opération d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant

Développement résidentiel :

- Terrain d'assiette : 3910 m² environ
- Densité minimale : 15 logements à l'hectare hors voirie

Liaison douce à aménager (emprise de 3 mètres comprenant le paysagement)

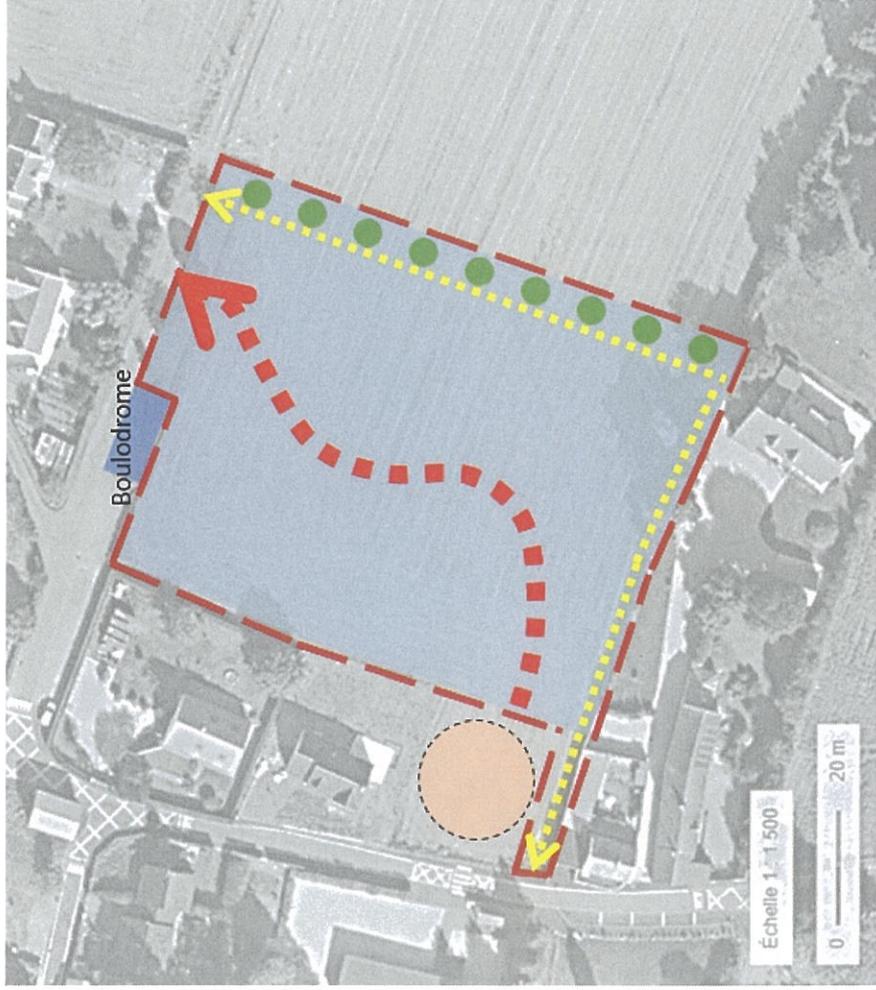
Équipement communal existant

Par ailleurs, l'opération devra :

- prévoir des poches de stationnement intégrées et paysagées (0,5 places de stationnement par logement en plus de l'obligation des 2 places de stationnement par logement) ;
- comprendre des dispositifs appropriés d'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ;

Les accès sur les voies communales devront être regroupés.

SECTEUR 3



Opération d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant

Développement résidentiel :

- Terrain d'assiette : 6950 m² environ
- Densité minimale : 15 logements à l'hectare hors voirie

Equipement communal existant

Voirie à aménager à sens unique (3 mètres) bordée de trottoirs

Aménagement qualitatif d'une liaison douce par l'aménageur (emprise de 3 mètres comprenant le paysagement). En bordure de la voie douce, les fonds de parcelle devront être traités par l'aménageur avec un traitement paysager qualitatif

Stationnement communal

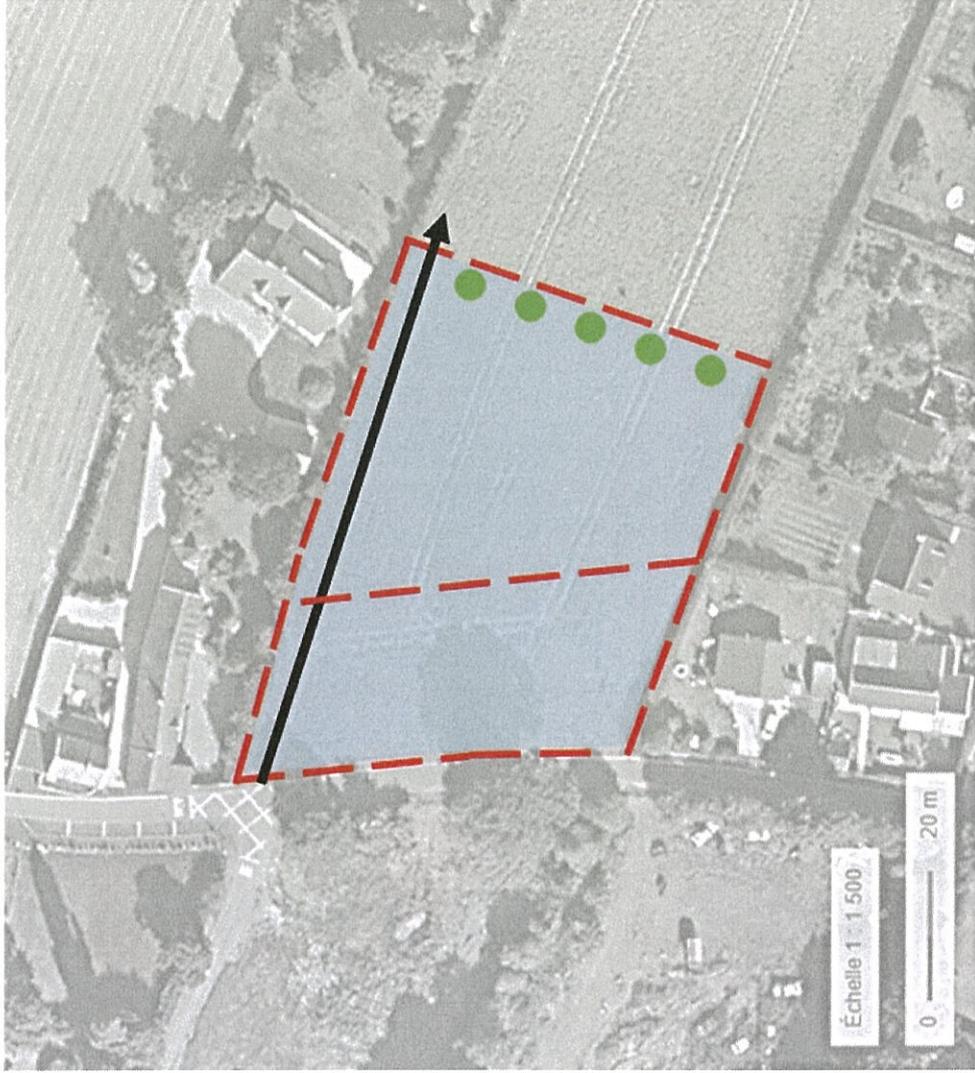
Haie bocagère dense sur talus à créer par l'aménageur (essences locales, arbres de haut jet)

Par ailleurs, l'opération devra :

- comporter un espace vert d'un seul tenant représentant au moins 10% de l'opération ;
- prévoir des poches de stationnement intégrées et paysagées (0,5 places de stationnement par logement en plus de l'obligation des 2 places de stationnement par logement) ;
- comprendre des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ;

Les tracés des voies et des accès sont donnés à titre indicatif ; les liaisons sont impératives.

SECTEUR 4



Opération d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant

Développement résidentiel :

- Terrain d'assiette : 4470 m² environ
- Densité minimale : 15 logements à l'hectare hors voirie

Accès agricole à préserver (5 mètres minimum)

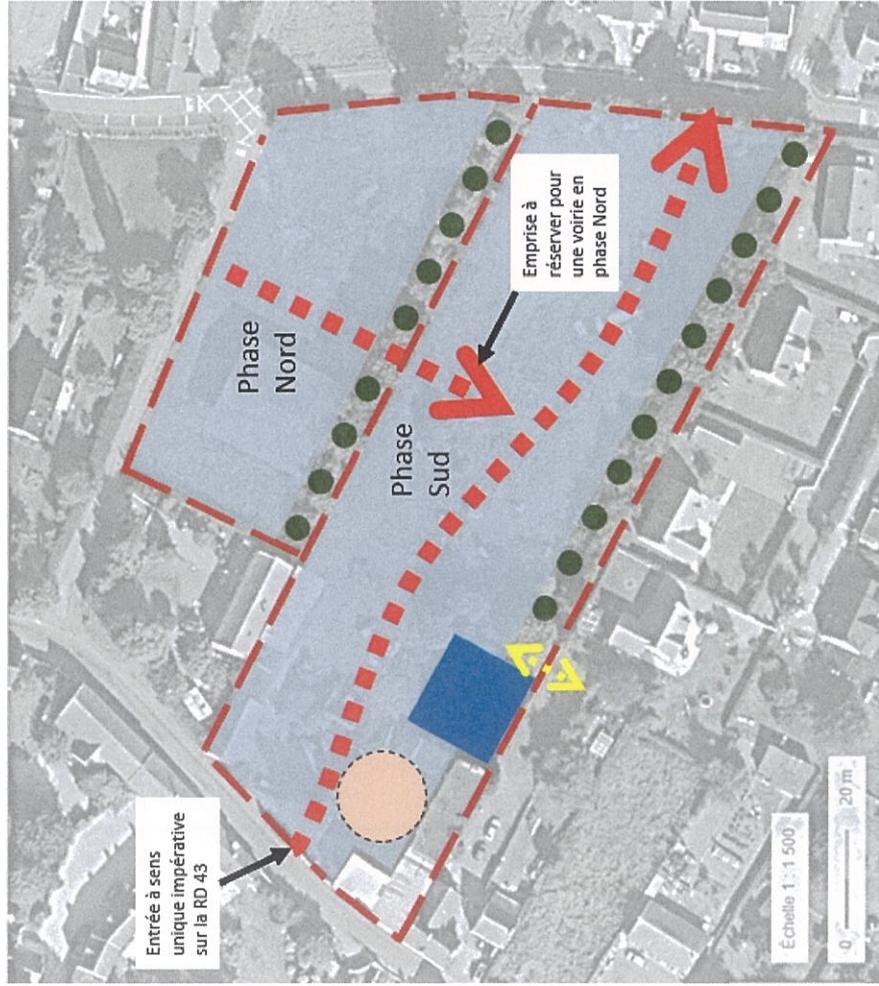
Haie bocagère dense sur talus à créer par l'aménageur (essences locales, arbres de haut jet). Le long de la haie bocagère, l'emprise de la liaison douce pourra être réduite à 2 mètres.

Par ailleurs, l'opération devra :

- prévoir des poches de stationnement intégrées et paysagées (0,5 places de stationnement par logement en plus de l'obligation des 2 places de stationnement par logement) ;
- comprendre des dispositifs appropriés d'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ;

Les tracés des voies et des accès sont donnés à titre indicatif ; les liaisons sont impératives.

SECTEUR 5



Opération d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant

Développement résidentiel :

- Terrain d'assiette : 13320 m² environ
- Densité minimale : 15 logements à l'hectare hors voirie

Voie à aménager à sens unique (3 mètres) bordée de trottoirs

Liaison douce permettant de desservir le terrain cadastré AB41

Espace public (aménagement paysager) à créer permettant une mise en valeur des murs existants à préserver

Poche de stationnement à créer

Haie bocagère à créer ou à renforcer (essences locales, arbres de haut jet)

Par ailleurs, l'opération devra :

- comporter un espace vert d'un seul tenant représentant au moins 10% de l'opération ;
- prévoir des poches de stationnement intégrées et paysagées (0,5 places de stationnement par logement en plus de l'obligation des 2 places de stationnement par logement) ;
- comprendre des dispositifs appropriés d'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ;

La première phase d'urbanisation correspondra à la phase Sud du site.

Les tracés des voies et des accès sont donnés à titre indicatif ; les liaisons sont impératives.

Cache Coquin



Bretteville-le-Rabet			Orientations d'aménagement et de programmation Cache Coquin
Plan local d'urbanisme			
Cahier Avica, architecte-urbaniste	Février 2013	Nord	<ul style="list-style-type: none"> Emprise de l'OAAP Zone humide à préserver Accès possible au travers du bâtiment à préserver et de la zone humide à condition de ne pas entraver l'écoulement des eaux et ne pas interrompre la continuité de la zone humide Nuisances à préserver Bâtiment à préserver
Echelle : 1/2 000		0 50 100 m	