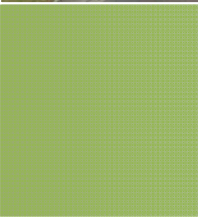
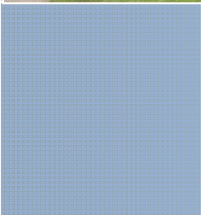


DEPARTEMENT DU CALVADOS

Moulins-en-Bessin
Commune de Martragny

Plan Local d'Urbanisme



3 ► Orientation d'Aménagement et de Programmation

APPROBATION du P.L.U.

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
n°.....
En date du.....
Approuvant le P.L.U. de la
commune de Martragny.

Le Maire,

TECAM

47-49, rue Kléber
B.P. 80416
35300 FOUGERES

Tel : 02.99.99.99.49
Fax: 02.99.99.38.11

Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies comme suit au code de l'urbanisme (articles L.151-6 et L.151-7 du CU) :

« 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. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° 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 ;
- 2° 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 ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° 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. »

A ce titre, le plan local d'urbanisme comporte :

- une orientation d'aménagement et de programmation « habitat », tenant lieu de programme local de l'habitat ;
- une orientation d'aménagement et de programmation « déplacements », tenant lieu de plan de déplacements urbains ;
- des orientations d'aménagement et de programmation dites « de secteurs », c'est-à-dire qui portent sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles prennent la forme de schéma d'aménagement.

Des orientations d'aménagement et de programmation « de secteurs » sont prévues pour chaque secteur classé en 1AU au document graphique du règlement.

L'article L. 152-1 du code de l'urbanisme indique que « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.** »

Localisation des secteurs et échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation

Secteur 1 : moyen-long terme.

Secteur 2 : court-moyen terme.

Secteur 3 : durée du PLU, Equipement futur.



Source : Géoportail

Organisation viaire globale envisagée au sein du hameau Saint Léger.



Principe d'aménagement :

- Périmètres des secteurs d'étude
- Haie à conserver
- Voie
- Tracé de liaison viaire à venir (au-delà de l'application du présent PLU)

- Voies existantes
- Chemin existant à préserver
- Parcelle plantée (petit bois et verger)

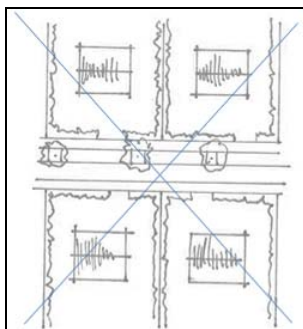
La trame viaire projetée représente les principes de voies systématiquement reliées au réseau déjà existant en périphérie du site considéré. Elle prend en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes pour limiter les incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes (accès, etc.) sont respectés.

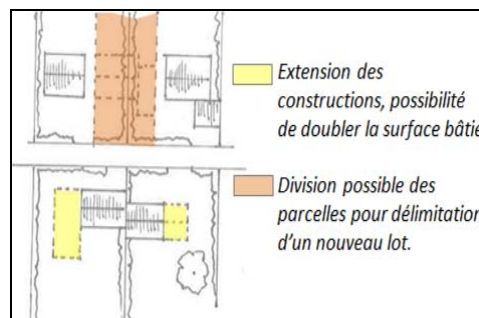
Secteur n°1

Le parcellaire :

Il conviendra d'implanter les constructions en veillant à privilégier l'ensoleillement des pièces à vivre. De plus, dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.



Type d'implantation interdite



Types d'implantation à privilégier, facilitant la division parcellaire et l'évolution des constructions existantes.

Insertion paysagère et environnement :

Les alignements d'arbres et haies devront être préservés dans le cadre de la réalisation de l'aménagement. La parcelle faisant l'objet de la présente orientation d'aménagement est dotée, dans sa moitié nord d'un verger et d'un espace boisé qu'il conviendra de préserver. Ces derniers pourront constituer, à long terme, un espace vert d'intérêt à l'échelle de la zone bâtie du Hameau Saint Léger.

Accès et desserte :

Voirie : au regard du nombre de logements à desservir, le secteur n°1 sera desservi par une voie mixte, le but étant de dédier un minimum de surface aux espaces communs et d'optimiser le découpage de la zone. Une emprise en limite ouest devra être réservée afin d'assurer une continuité viaire à long terme, visant à éviter l'enclavement et à permettre l'urbanisation de la parcelle voisine, au-delà de la durée du présent P.L.U..

Liaison piétonne : L'unité foncière supportant le secteur n°1 comporte un espace boisé et un verger. Une liaison piétonne pourrait être envisagée en direction de cette zone verte, susceptible de devenir, à long terme, un espace vert commun au cœur de la zone bâtie.

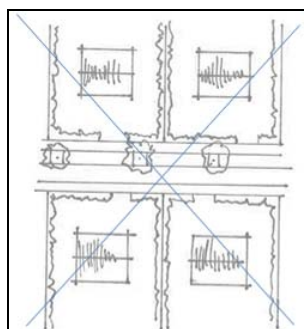


Programmation de l'aménagement				
Surface totale en hectare	Surface disponible (en hectare)	% Minimum d'espaces verts et VRD	Nombre Minimum de logements	Densité minimale en nombre de logements par hectare
0,46	0,46	15	3	6,5

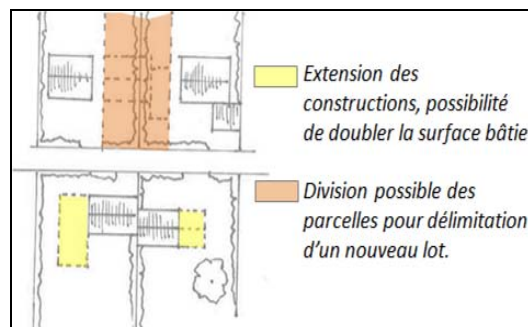
Secteur n°2

Le parcellaire :

Il conviendra d'implanter les constructions en veillant à privilégier l'ensoleillement des pièces à vivre. De plus, dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.



Type d'implantation interdite



Types d'implantation à privilégier, facilitant la division parcellaire et l'évolution des constructions existantes.

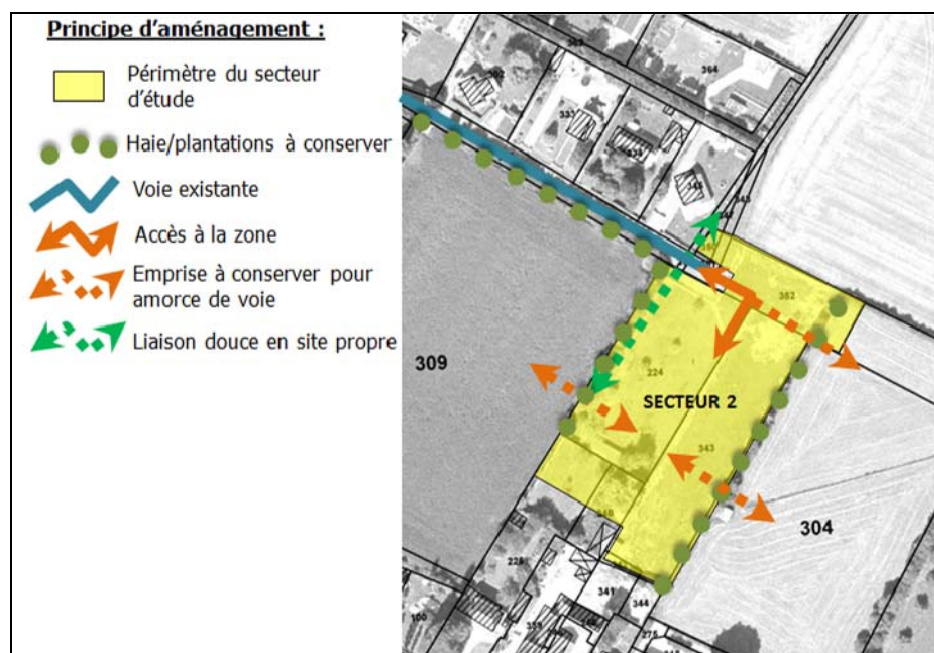
Insertion paysagère et environnement :

Les alignements d'arbres et haies devront être préservés dans le cadre de la réalisation de l'aménagement.

Accès et desserte :

Voirie : Le secteur 2 sera à terme un secteur « charnière » situé au cœur du futur quartier d'habitation du lieu-dit Saint Léger. Il est donc nécessaire, au sein de ce secteur, de prévoir des emprises dédiées à de futures amorces de voiries dans le but de ne pas enclaver d'espace et d'assurer une bonne desserte de l'ensemble du hameau Saint Léger.

Liaison piétonne : Le Chemin de Fer permet d'assurer l'accès aux champs aux engins agricoles. Ce dernier pourra aussi constituer une liaison douce entre le bourg de Martragny et le hameau de Saint Léger.



L'ancien moulin

Programmation de l'aménagement

Surface totale en hectare	Surface disponible (en hectare)	% Minimum d'espaces verts et VRD	Nombre Minimum de logements	Densité minimale en nombre de logements par hectare
0,83	0,83	15	10	12

Secteur n°3

Objectif du secteur n°3 :

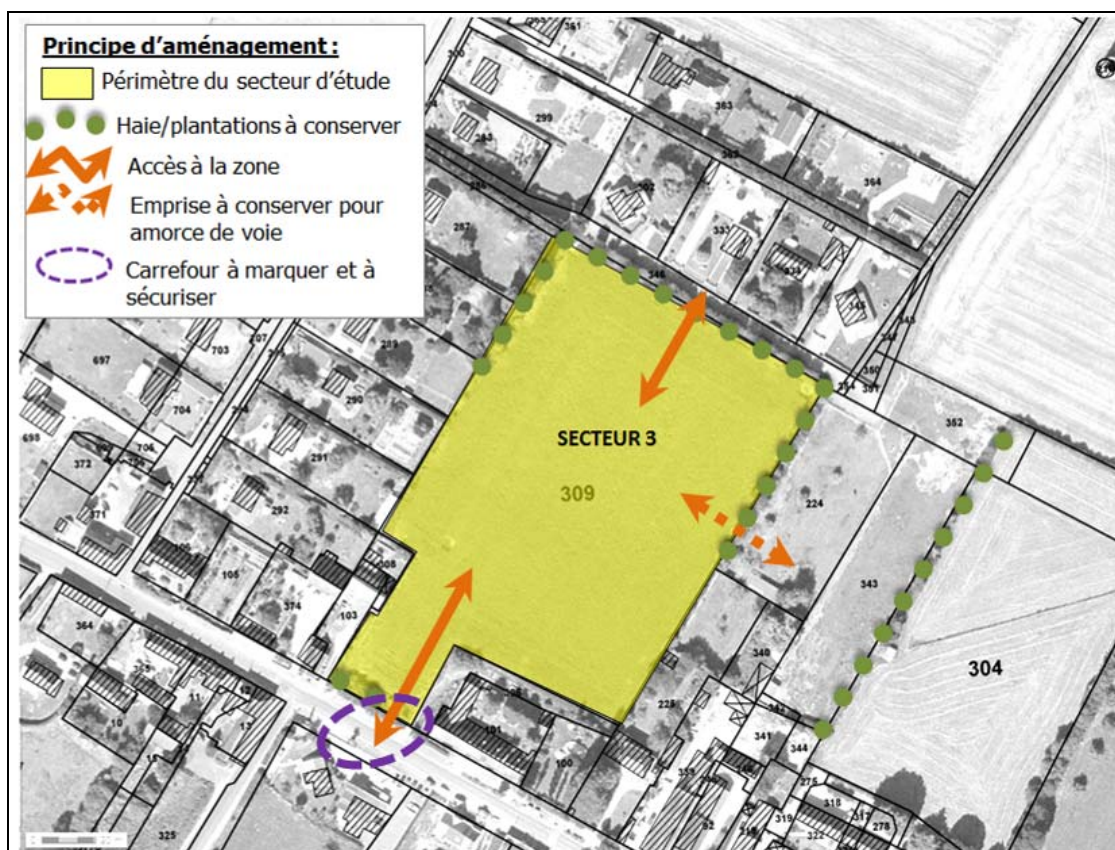
Ce secteur a vocation à accueillir un équipement d'hébergement destiné aux personnes âgées.

Insertion paysagère et environnement :

Les alignements d'arbres et haies devront être préservés dans le cadre de la réalisation de l'aménagement.

Accès et desserte :

Voirie : une voie permettant de relier le chemin Banquet à la RD 613 devra être aménagée. L'accès à la RD 613 deviendra à terme un accès important à l'échelle du hameau Saint Léger. De même, la liaison entre le secteur à urbaniser n°3 et le secteur à urbaniser n°2 devra être assurée. L'emprise de la voirie devra être dimensionnée de façon à répondre aux besoins de desserte de l'ensemble des zones à urbaniser.



Programmation de l'aménagement : Hébergement pour personnes âgées et équipements				
Surface totale en hectare	Surface disponible (en hectare)	% Minimum d'espaces verts et VRD	Nombre Minimum de logements	Densité minimale en nombre de logements par hectare
1,87	1,87	-	-	-