

P.L.U. Potigny

Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération qui l'a

Arrêté le 16 Mai 2019

3.

O.A.P

Orientation
d'Aménagement et de
Programmation



Archiev R. Neill.
N.I.S

Cette zone représente une surface principalement dédiée au développement de l'habitat sur la commune de Potigny.

INSERTION PAYSAGERE

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

La frange ouest du secteur est identifiée, sur le schéma, afin de constituer une frange paysagère pour créer une zone tampon, en limite avec la zone agricole. Cette frange pourra prendre la forme de haies, de noues, sera nécessairement plantée d'essences locales, et sera implantée sur une largeur minimale de 2,50 mètres.

Une fois plantée, toute portion de haie supprimée entraînera une replantation équivalente en nombre de végétaux sur le projet.

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

Chaque parcelle sera plantée à minima d'un arbre tige.

Des ouvrages hydrauliques devront 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.

RATIO D'AMENAGEMENT

Un espace vert collectif, d'un seul tenant, représentant au moins 5% de la surface des parcelles commercialisées devra être réalisé sur le quartier.

Places visiteurs : En plus du stationnement pour les habitants, du stationnement devra être prévu sur l'espace public à hauteur de 1 place de stationnement (à minima) par tranche de 3 logements. Ces places seront réparties sur l'ensemble du projet.

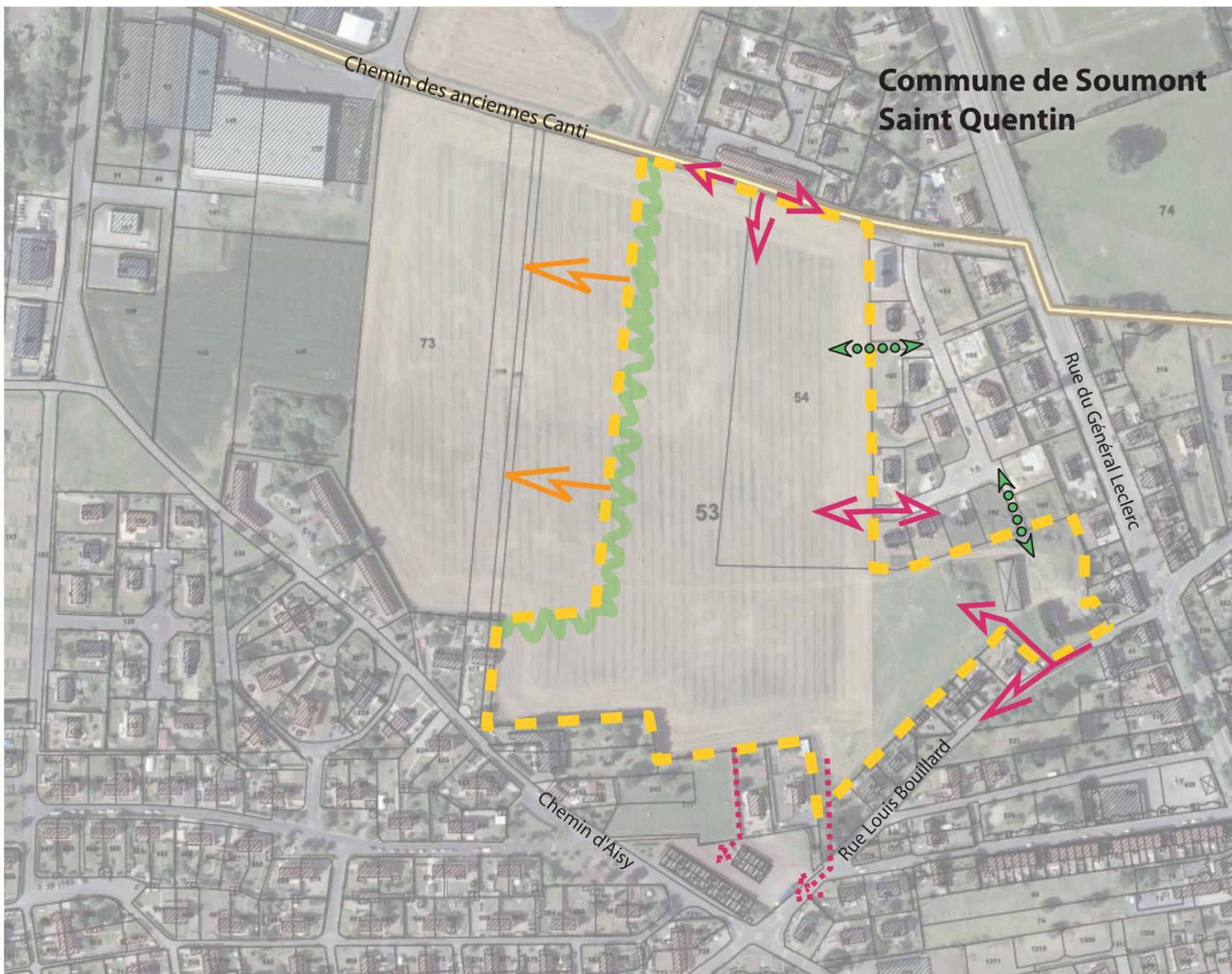
OBJECTIFS DE DENSITE DE LOGEMENTS

Les dispositions du SCoT du pays de Falaise en vigueur seront à respecter.

PRINCIPE VIAIRE

Des cheminements doux (sentes piétonnes) seront aménagées pour assurer une circulation sécurisée au travers de la zone et permettre son intégration au sein du quartier. Ce principe de liaison douce doit permettre de traverser complètement ce nouveau quartier pour rallier le bourg.

La desserte automobile se fera par deux accès principaux, au nord et à l'ouest de la zone (cf. schéma). Les voies principales bénéficieront d'un traitement paysager.



Accès mixtes (voitures / piétons/ cycles) à créer

 Accès à créer : entrées / sorties sur le chemin des anciennes Cantines.

 Entrée et sortie à sens unique à créer sur la rue Louis Bouillard, voie elle-même à sens unique.

 Connexion à double sens d'avec le lotissement voisin.

 Sortie secondaire, sous réserve d'acquisition foncière

 Voies d'accès futures à prévoir.

Découverte du paysage

 Trame verte (réseau de haies, noues) assurant la transition paysagère entre nouveau quartier et espaces agricoles, et pouvant jouer un rôle dans la gestion des eaux pluviales

 Connexions "douces" en site propre à prévoir d'avec les abords existants



Cette orientation d'aménagement concerne deux zones distinctes :
 -la zone notée A, d'une surface totale d'environ 0,4 ha,
 -la zone notée B, d'une surface totale d'environ 2,4 ha,
 étant entendu que ces deux zones sont principalement dédiées au développement de l'habitat sur la commune de Potigny.

INSERTION PAYSAGERE

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

La frange ouest de la zone notée A ainsi que la frange sud de la zone notée B sont identifiées, sur le schéma, afin de constituer une frange paysagère avec la zone agricole, et protéger les futurs quartiers d'habitation des vents dominants. Cette frange pourra prendre la forme de haies, de noues, sera nécessairement plantée d'essences locales, et sera implantée sur une largeur minimale de 2,50 mètres.

Une fois plantée, toute portion de haie supprimée entraînera une replantation équivalente en nombre de végétaux sur le projet.

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

Chaque parcelle sera plantée à minima d'un arbre tige.

Des ouvrages hydrauliques devront 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.

RATIO D'AMENAGEMENT

Pour la zone B, un espace vert collectif, d'un seul tenant, représentant au moins 5% de la surface des parcelles commercialisées devra être réalisé sur le quartier. Cet espace n'est pas imposé sur la zone A.

Places visiteurs : En plus du stationnement pour les habitants, du stationnement devra être prévu sur l'espace public à hauteur de 1 place de stationnement (à minima) par tranche de 3 logements. Ces places seront réparties sur l'ensemble du projet.

OBJECTIFS DE DENSITE DE LOGEMENTS

Les dispositions du SCoT du pays de Falaise en vigueur seront à respecter.

PRINCIPE VIAIRE

Des cheminements doux (sentes piétonnes) seront aménagées pour assurer une circulation sécurisée au travers de la zone et permettre son intégration au sein du quartier.

En particulier, les aménagements d'accès aux quartiers qui seront réalisés le long de la rue du Marché se raccorderont aux circulations douces existantes (trottoirs notamment) et permettront de rallier le bourg en toute sécurité, pour les piétons et les cyclistes.

La desserte automobile se fera par deux accès principaux, tous deux depuis la rue du Marché. Les voies principales bénéficieront d'un traitement paysager.

Accès mixtes (voitures / piétons/ cycles) à créer



Accès à créer : entrées / sorties sur la rue du Marché permettant de desservir les quartiers.



Connexion à double sens d'avec les lotissements voisins.



Accès possible Rue Hanon et rue des Balcons

Découverte du paysage



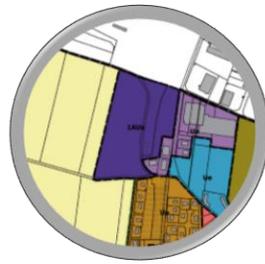
Trame verte (réseau de haies, noues) assurant la transition paysagère entre les nouveaux quartiers et les espaces agricoles, et pouvant jouer un rôle dans la gestion des eaux pluviales



Connexions "douces" à prolonger le long de la rue du Marché, permettant aux lotissements anciens et nouveaux de rallier le bourg.

Zone d'activité / Zone 1Aux – Commune de Fotigny

Envoyé en préfecture le 23/05/2019
 Reçu en préfecture le 23/05/2019
 Affiché le
 ID : 014-241400514-20190523-085_2019-DE



Cette zone représente une surface de 6,2 ha environ. Il y est prévu uniquement des activités industrielles, artisanales.

PAYSAGE :

Il existe deux enjeux pour le paysage, dans l'aménagement de cette zone :

- la voie de desserte principale, qui va faire la transition entre la zone d'activité existante et la zone d'activité future doit être aménagée de manière qualitative. Un arbre tige sera planté au minimum tous les 10 m. Les parkings seront développés et accompagnés de plantations arbustives. En bordure de cette voie, chaque activité devra planter une haie d'arbustes entre sa clôture et l'espace public, afin d'en assurer l'intégration. Cette haie sera composée d'essence arbustives, caduques, fleuries.

- les limites entre la zone 1Aux et la zone agricole doivent être traitées pour assurer une transition dans le paysage. Elles pourront accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales de la zone. Elles devront être plantées de haies bocagères composées d'une alternance d'arbres de hautes tiges (tous les 20m), d'arbres en cépée (tous les 10m) et d'arbustes de bourrage (tous les m). Ainsi, les limites avec la zone agricole sont inconstructible sur une largeur de 5m.

ARCHITECTURE :

Les bâtiments devront avoir une architecture sobre dans ses formes. L'architecture contemporaine sera recherchée (Bardage gris, forme cubique ...) (PENSER A EVOQUER LE PROBLEME DE L'HABITAT)

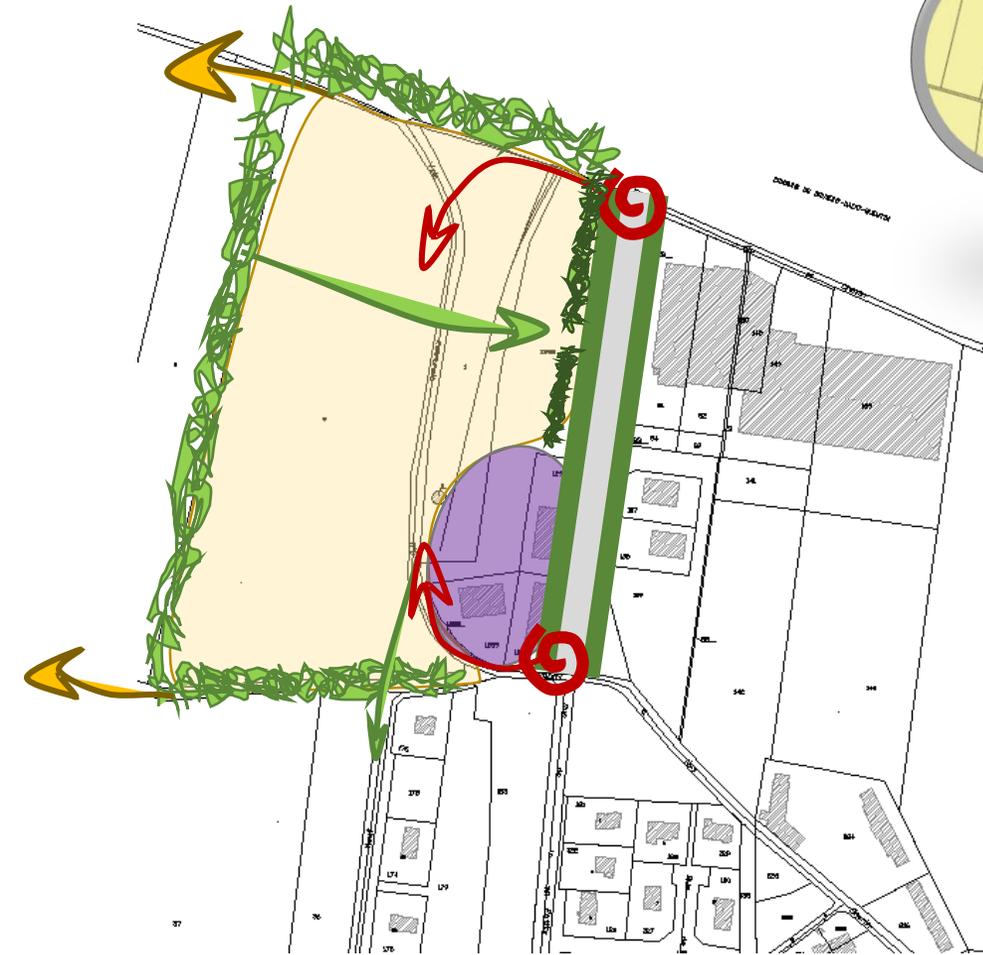
STATIONNEMENT

Un minimum de 5 places de stationnement visiteurs devra être aménagé, par stationnement peut être mutualisé, pour former un parking commun sur la zone. Les aires de stationnement seront plantées à minima d'un arbre tige pour 5 place

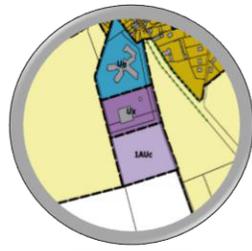
RISQUES ET CONTRAINTES NATURELLES

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).

| STRATES | Espèces | STRATES | Espèces |
|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Strate n°1 – Arbres de HAUT-JET | Alisier torminal | Strate n°3 – BOURRAGE | Amélanchier commun |
| | Alisier blanc | | Buis à feuilles longues |
| | Chêne pédonculé | | Charme commun |
| | Chêne rouvre | | Cornouiller sanguin |
| | Frêne commun | | Cornouiller mâle |
| | Hêtre vert | | Coudrier |
| | Merisier | | Eglantier |
| | Noyer commun | | Fusain d'Europe |
| | Noyer noir | | Genêt à balai |
| | Sorbier des oiseleurs | | Lilas vulgaire |
| | Sorbier domestique | | Nerprun purgatif |
| | Tilleul à petites feuilles | | Prunellier |
| | Cerisier de Sainte Lucie | | Troène vulgaire |
| Strate n°2 – Cépées | Charme commun | Viorne lantane | |
| Erable champêtre | | | |
| Ifs commun | | | |
| Prunier myrobalan | | | |



-  **Activités existantes**
A intégrer dans cette zone.
-  **Activités futures**
Développer une architecture de qualité tout en prenant en compte les objectifs d'une zone artisanale
-  **Trame verte**
(Réseaux de Haies à replanter, noues) assurant la transition paysagère, bande Minimale de 5m de large inconstructible
-  **Traitement paysager des limites privée/public**
-  **Voies Douces**
Voies piétonnes et/ou cyclistes à créer pour raccorder la zone d'activité aux quartiers environnants
-  **Liaison agricole à maintenir**
-  **Carrefour à requalifier**
-  **Voie de desserte interne**
-  **Voie principale de la ZA à repenser comme axe principale**
(Travailler sur le stationnement, et le paysagement de la voie)



Zone d'activité / Zone 1Auc – Commune de Potigny

Envoyé en préfecture le 23/05/2019
 Reçu en préfecture le 23/05/2019
 Affiché le
 ID : 014-241400514-20190523-085_2019-DE

Cette zone représente une surface de 1,75ha environ. Il y est prévu des commerces et services sans concurrence avec les activités du bourg.

PAYSAGE :

Il existe deux enjeux pour le paysage, dans l'aménagement de cette zone :

- la voie de desserte principale, qui va faire la transition entre la zone d'activité existante et la zone d'activité future doit être aménagée de manière qualitative. Un arbre tige sera planté au minimum tous les 10 m. Les parkings seront développés et accompagnés de plantations arbustives. En bordure de cette voie, chaque activité devra planter une haie d'arbustes entre sa clôture et l'espace public, afin d'en assurer l'intégration. Cette haie sera composée d'essence arbustives, caduques, fleuries.

- les limites entre la zone 1Auc et la zone agricole doivent être traitées pour assurer une transition dans le paysage. Elles pourront accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales de la zone. Elles devront être plantées de haies bocagères composées d'une alternance d'arbres de hautes tiges (tous les 20m), d'arbres en cépée (tous les 10m) et d'arbustes de bourrage (tous les m). Cette bande sera d'une largeur de 5m et sera inconstructible.

ARCHITECTURE :

Les bâtiments de cette zone devront avoir une architecture plus urbaine. Les Bâtiment pourront se doter de faitage et de décrochement de toiture, pour se rapprocher de l'architecture traditionnelle du bourg de Potigny.

STATIONNEMENT

Les aires de stationnement seront plantées à minima d'un arbre tige pour 5 places de stationnement. Les matériaux drainant seront privilégiés.

RISQUES ET CONTRAINTES NATURELLES

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).

| STRATES | Espèces | STRATES | Espèces |
|------------------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Strate n°1 – Arbres de HAUT-JET | Alisier torminal | Strate n°3 – BOURRAGE | Amélanchier commun |
| | Alisier blanc | | Buis à feuilles longues |
| | Chêne pédonculé | | Charme commun |
| | Chêne rouvre | | Cornouiller sanguin |
| | Frêne commun | | Cornouiller mâle |
| | Hêtre vert | | Coudrier |
| | Merisier | | Eglantier |
| | Noyer commun | | Fusain d'Europe |
| | Noyer noir | | Genêt à balai |
| | Sorbier des oiseaux | | Lilas vulgaire |
| | Sorbier domestique | | Nerprun purgatif |
| | Tilleul à petites feuilles | | Prunellier |
| Cerisier de Sainte Lucie | Troène vulgaire | | |
| Charme commun | Viome lantane | | |
| Erable champêtre | | | |
| If commun | | | |
| Prunier myrobolan | | | |
| Strate n°2- Cépées | | | |



Activités futures

Développer une architecture de qualité tout en prenant en compte les objectifs d'une zone artisanale



Trame verte

(Réseaux de Haies à replanter, noues) assurant la transition paysagère, bande Minimale de 5m de large inconstructible



Traitement paysager des limites privée/public



Voie d'accès



Voie principale à requalifier (Travailler sur le paysagement de la voie)

