P.L.U. Potigny

Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération qui l'a

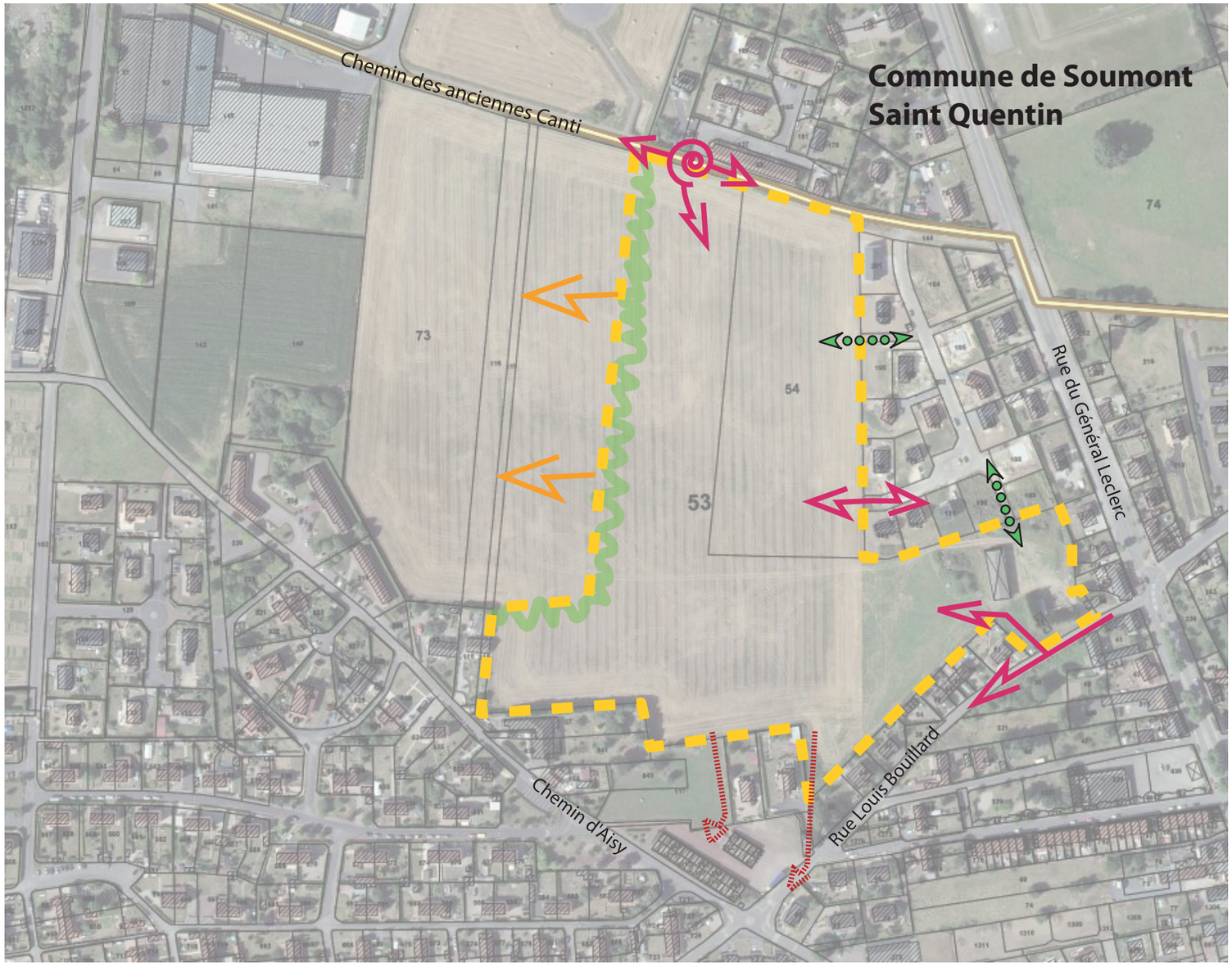
Approuvé le 30 janvier 2020

3.

O.A.P

Orientation
d'Aménagement et de
Programmation

N.I.S



Cette zone représente une surface totale d'environ 6,4 ha, 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. Les aspects routiers du raccordement de la zone sur la route départementale devront faire l'objet d'un traitement spécifique en concertation avec les services du Département.

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

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.

Cette orientation d'aménagement concerne deux zones 1AU 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 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 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.

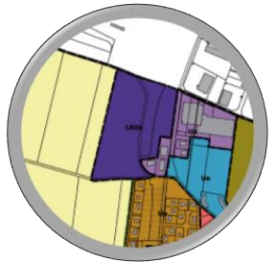
OBJECTIFS DE DENSITE DE LOGEMENTS

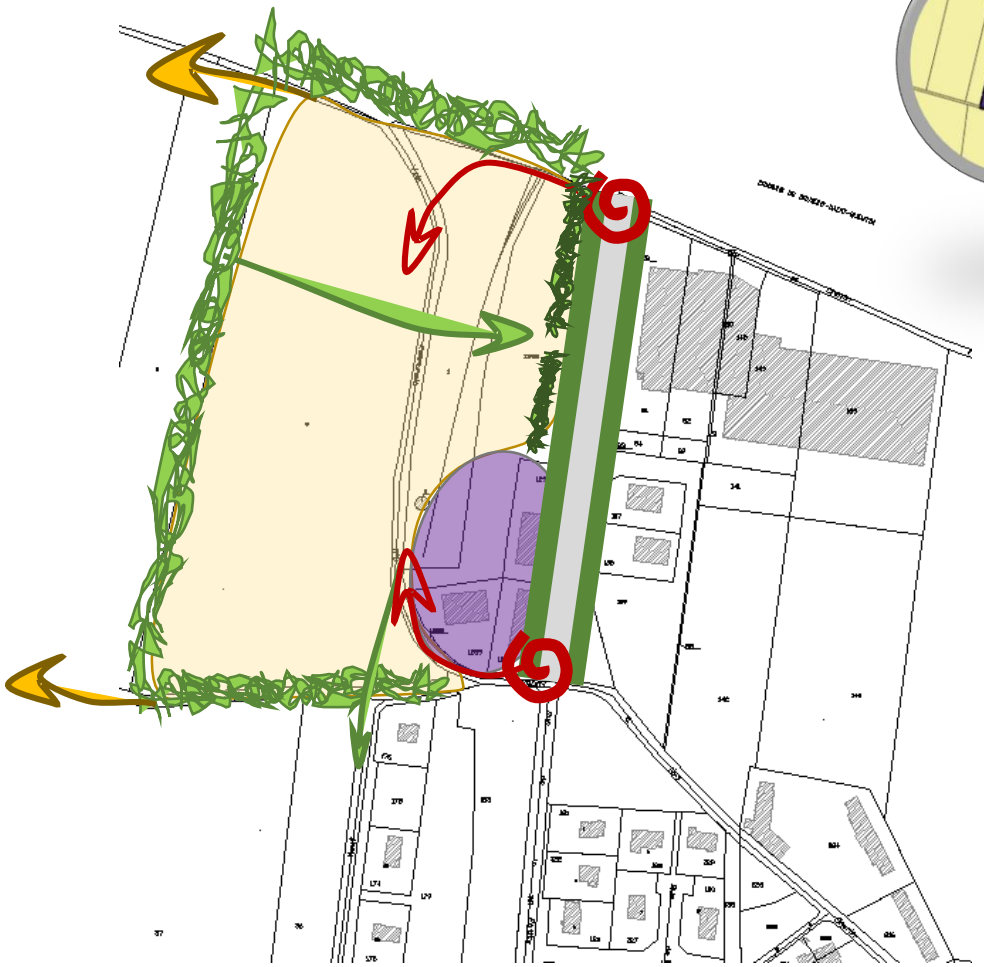
Les dispositions du SCoT du pays de Falaise en vigueur seront à respecter.

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.
Les aspects routiers du raccordement de la zone sur la route départementale devront faire l'objet d'un traitement spécifique en concertation avec les services du Département.

Zone d’activité / Zone 1Aux – Commune de Potigny





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.

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
Strate n°2- Cépées	Cerisier de Sainte Lucie		Troène vulgaire
	Charme commun		Viorne lantane
	Erable champêtre		
	Ifs commun		
	Prunier myrobolan		

- 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).

Les aspects routiers du raccordement de la zone sur la route départementale devront faire l'objet d'un traitement spécifique en concertation avec les services du Département.

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)