

Commune d'Anctoville sur Boscq



SIEGE

210 Rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50000 SAINT-LÔ
Tél 02 33 75 63 52
Fax 02 33 75 62 47
contact@planis.fr

www.planis.fr

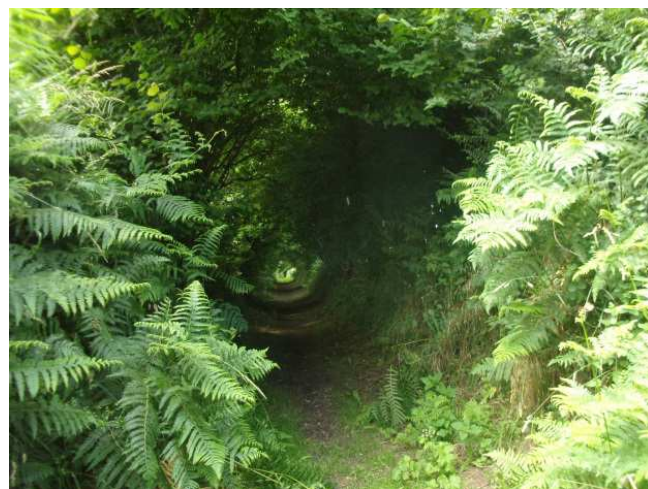
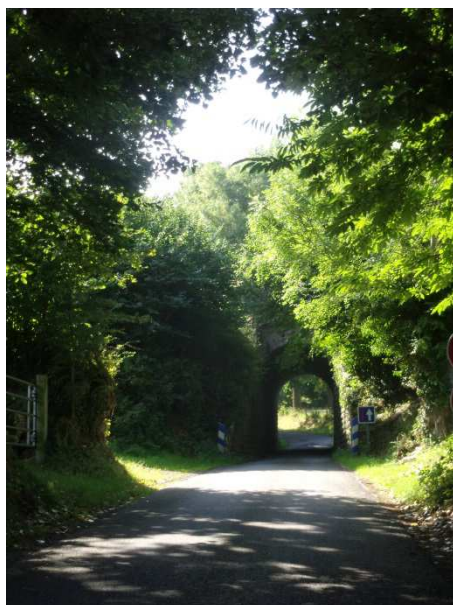
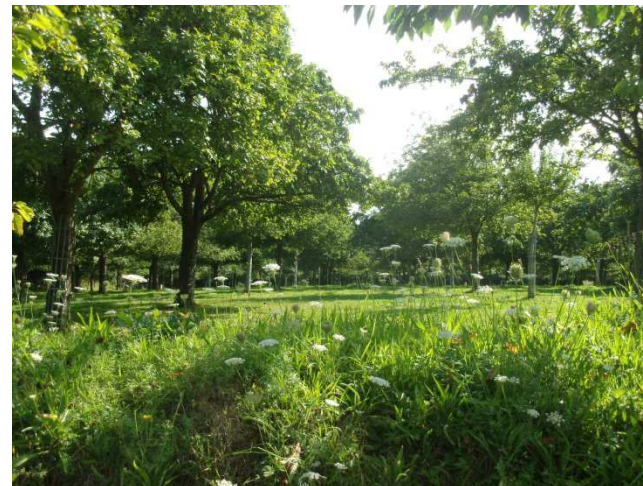
► **Plan Local d'Urbanisme**

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier d'Arrêt

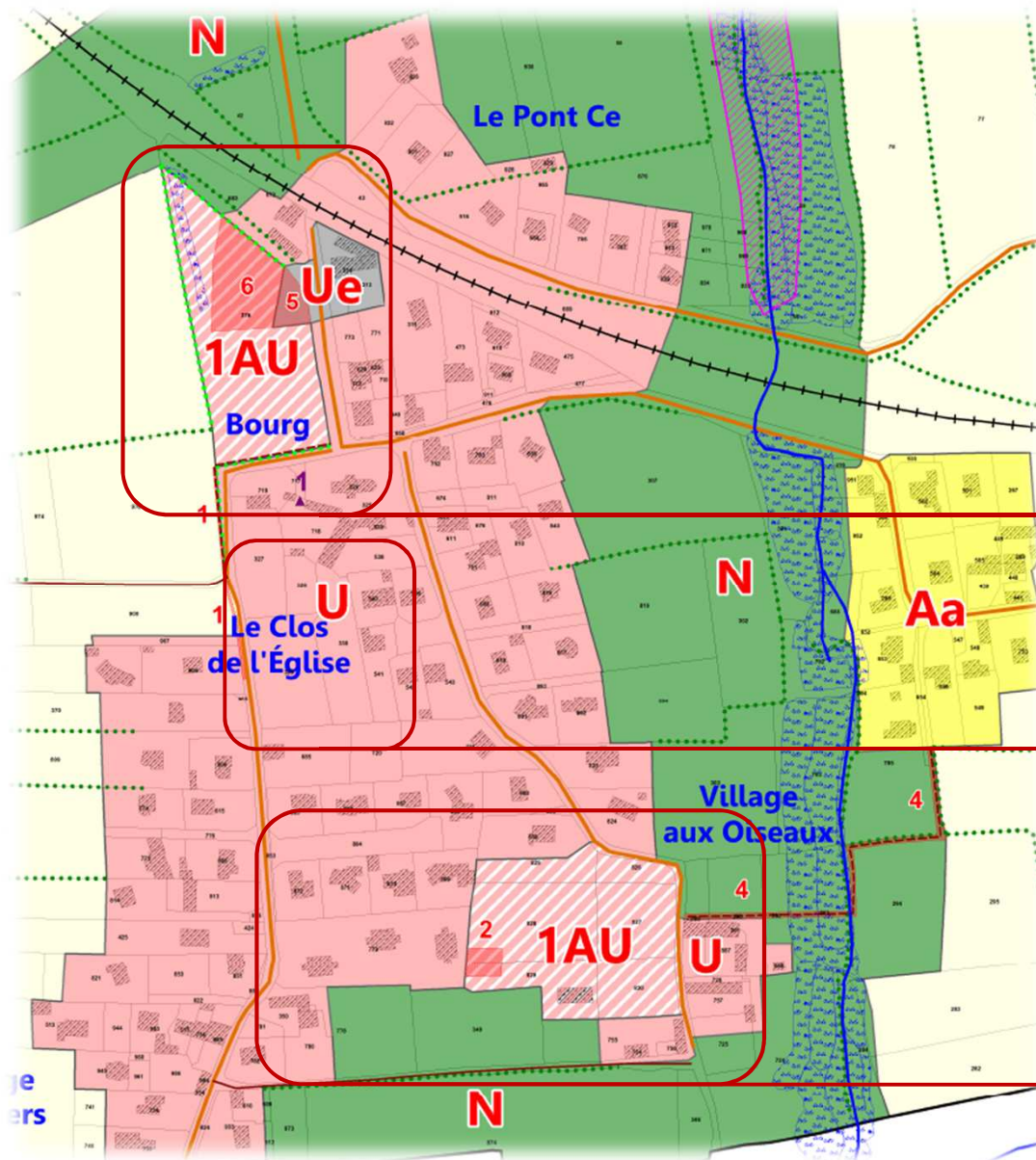
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 21 décembre 2017

GÉNÉRALITÉS – LA VÉGÉTATION GÉNÉREUSE D'ANCTOVILLE-SUR-BOSCOQ



Une végétation généreuse accompagne les routes et chemins d'Anctoville sur Boscq: Haies bocagères arborées, allées d'arbres, chemins creux qui se font « tunnels plantés », arbres isolés, vestiges d'anciennes haies, le verger du Manoir...

TROIS SECTEURS D'ÉTUDE



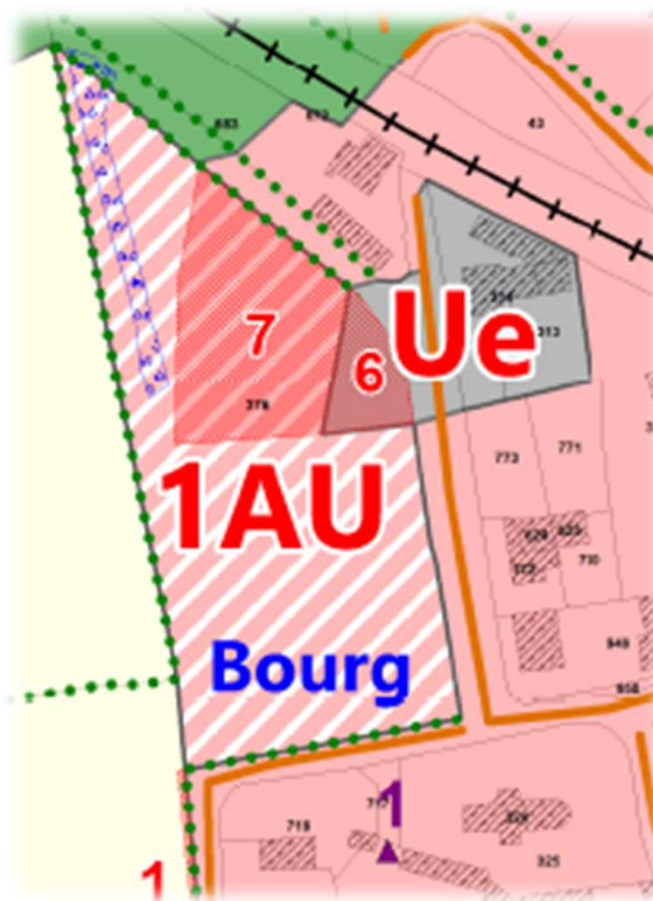
1-Secteur du Bourg

3-Secteur de la Chataigneraie

2- Secteur du Village aux Oiseaux

1- Secteur du bourg

Vocation habitat et équipement



1-Secteur du Bourg 0,8 ha

SECTEUR DU BOURG: DIAGNOSTIC, LES USAGES ET LE PAYSAGE



Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL :



Tissu urbain : Habitat pavillonnaire



Prairie



Tissu urbain : Habitat ancien, Mairie et église



Culture

CIRCULATION :



Réseau viaire



Voie ferrée



Trottoir



Parking



Aire d'apport volontaire des déchets



Arrêt de bus

VÉGÉTATION :



Haie bocagère arborée



Bosquet/ Parc



Arbre isolé ponctuant un carrefour

PAYSAGE CONSTRUIT :



Bâti structurant du site



Petit patrimoine remarquable



Bâtiment disgracieux



Perspective sur l'église

PAYSAGE ROUTIER :



Belle séquence paysagère



Chemin typique planté isolant le site du chemin de fer

TOPOGRAPHIE/ HYDROGRAPHIE:



Talus important et dépression (sup à 2m dans la pointe Nord de la parcelle)



Talus doux (inf à 60cm)

SECTEUR DU BOURG: EN IMAGES

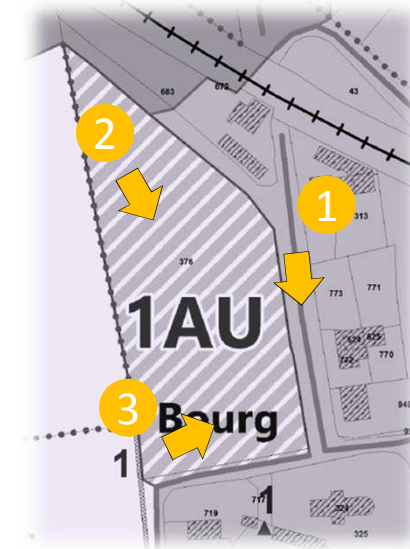
1. Un cœur de bourg à étoffer



2. Depuis le Nord de la parcelle d'étude



3. Depuis le Sud de la parcelle



SECTEUR DU BOURG: EN IMAGES



Un cœur de bourg à étoffer dans la continuité et le respect de l'environnement de l'église.



Le porche de l'ancien presbytère et ses abords, à mettre en valeur

SECTEUR DU BOURG: LES DÉTAILS EN IMAGES

Haies arborées: châtaigniers, érables, chênes, noisetiers, aubépines, ajoncs, ronces...



Le chemin isolant le site de la voie de chemin de fer



Dépression sur la pointe Nord du site

SECTEUR DU BOURG: LES DÉTAILS EN IMAGES



Enherbement en pied de mur ou façade.
Un élément identitaire du bourg

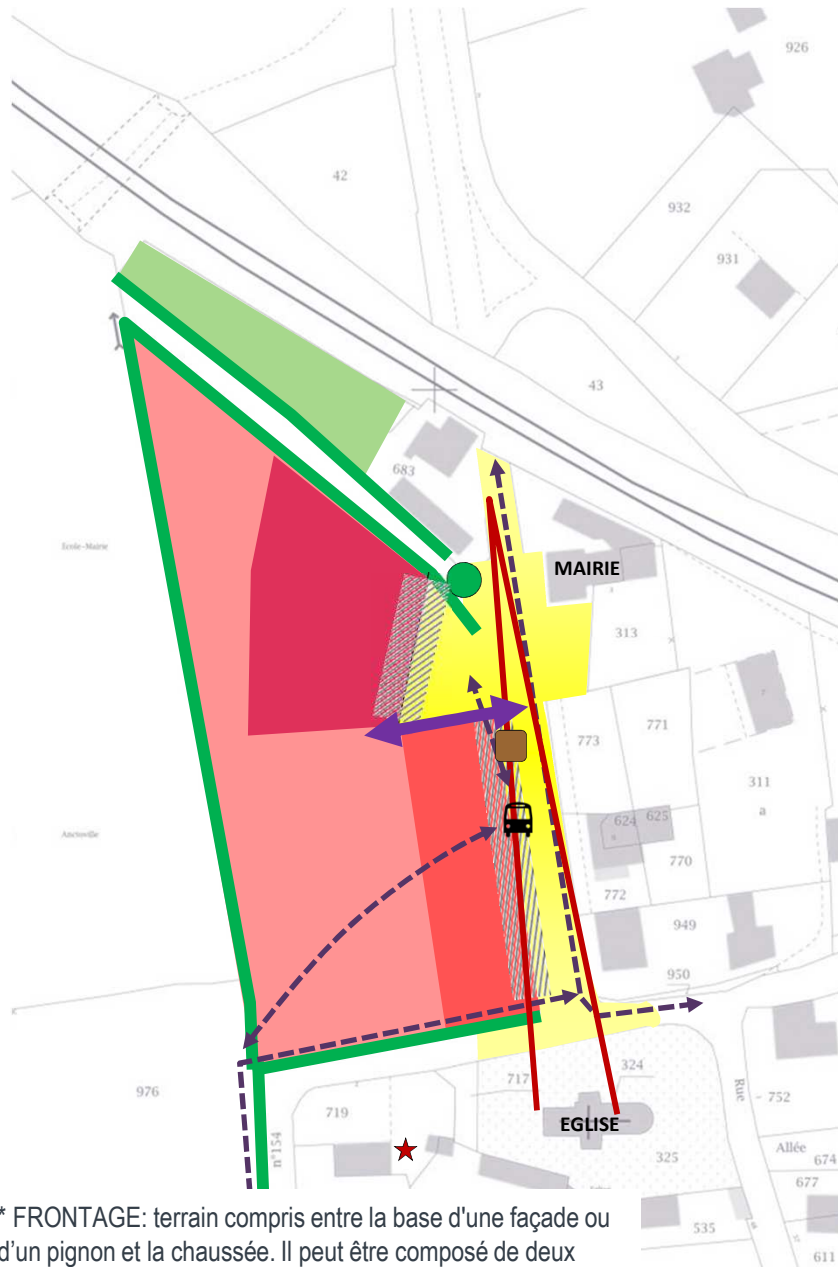
SECTEUR DU BOURG: REGARD SUR L'ORGANISATION DU BÂTI ANCIEN



Des bâtiments accolés
Une optimisation de la parcelle avec
une implantation du bâti en limite
séparative
Une organisation du bâti en cour
Des pignons ou façades en relation
directe avec la rue



SECTEUR DU BOURG: SCHÉMA D'ORIENTATION (OPPOSABLE).



MIXITÉ DES FONCTIONS *(emprises et formes à titre indicatif)*

- Programme d'habitat « aidé »
- Programme d'habitat groupé (accession, location...)
- Programme d'habitat libre

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

- Accès-véhicules à double sens avec une desserte interne non linéaire. Cet accès desservira l'ensemble de l'opération *(emplacement et tracé à titre indicatif)*.
- Chemin aménagé pour modes doux *(tracé et emprise à titre indicatif)*
- Point de collecte des ordures ménagères
- Arrêt de bus

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Aménagement qualitatif mêlant place de rencontre, liaison douce, stationnement, arrêt de bus et aménagement paysager *(emprise et forme à titre indicatif)*. Présence végétale forte.
- Frange où bâtiments et frontages* participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé *(emprise et dessin à titre indicatif)*
- Perspective dégagée sur l'église
- Haie bocagère à conserver/ créer/ régénérer
- Cordon boisé/ parc à conserver
- Petit patrimoine à préserver et à mettre en valeur
- Petit arbre conservé/régénéré ponctuant les carrefours

* FRONTAGE: terrain compris entre la base d'une façade ou d'un pignon et la chaussée. Il peut être composé de deux frontages privé ou public

SECTEUR DU BOURG: UNE TRADUCTION POSSIBLE (NON OPPOSABLE).



SECTEUR DU BOURG: TRADUCTIONS POSSIBLES (NON OPPOSABLE)



Etat des lieux: Perspective sur l'église aux abords très verdoyants.



Traduction possible du projet: Une implantation bâtie judicieuse, une architecture à l'épannelage recherché. La présence du végétal tant au premier plan qu'en arrière plan, offre une perspective intéressante sur l'église.

SECTEUR DU BOURG: TRADUCTIONS POSSIBLES (NON OPPOSABLE)

Un espace qui fait place à la végétation
Concepteur et photos: Atelier Ersilie



La végétation s'imisce dans les différents traitements de sol. *Concepteur et photos: Ersilie*



Le végétal comme mise en valeur des murets



Les liaisons douces et le stationnement



Parking (en herbe ou en stabilisé) perméable

SECTEUR DU BOURG: PRESCRIPTIONS ÉCRITES (OPPOSABLE)

Accès - voirie

- La totalité de l'espace public sera aménagé de façon à assurer une vitesse modérée des véhicules et une traversée aisée des piétons.
- L'accès principal de l'opération se fera en double sens, aux alentours du secteur de la mairie. Cet accès devra desservir l'intégralité de l'opération.
- Des cheminements doux seront aménagés selon une logique de déplacement: du chemin créé au Sud de la zone (le long de la RD154) à l'arrêt de car et à la place de rencontre.
- Une rétrocession des voiries et chemins sera faite à la mairie à la fin des travaux.

Programmation

- Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble
- Le quartier aura une densité minimale de 15 logements/ha, soit au minimum 12 logements.
- Un minimum de 4 logements aidés seront intégrés au programme.
- Les logements seront de typologie variée (maisons individuelles, maisons groupées...).

Aménagement/ Intégration paysagère/ Environnement

- La vue sur l'église sera dégagée. Les constructions et les aménagements extérieurs devront participer au tableau sur l'église et sur l'ensemble de la traversée de bourg, et ce avec des aménagements qualitatifs. Une bande végétale jouera la transition entre la voie et le bâti.
- Les haies en pourtour du site seront conservées ou régénérées en transition avec l'espace agricole mais également avec la voie de chemin de fer. Le cordon boisé/parc en pointe, situé au Nord du site, sera également conservé/régénéré à cet effet.
- La haie au Sud de la zone (longeant la RD154) sera conservée/ régénérée afin de conserver à la voie un caractère végétal fort.
- Le stationnement des véhicules de l'opération se fera en interne de la zone et non visible depuis l'espace public existant et intégré depuis les espaces extérieurs communs à créer.

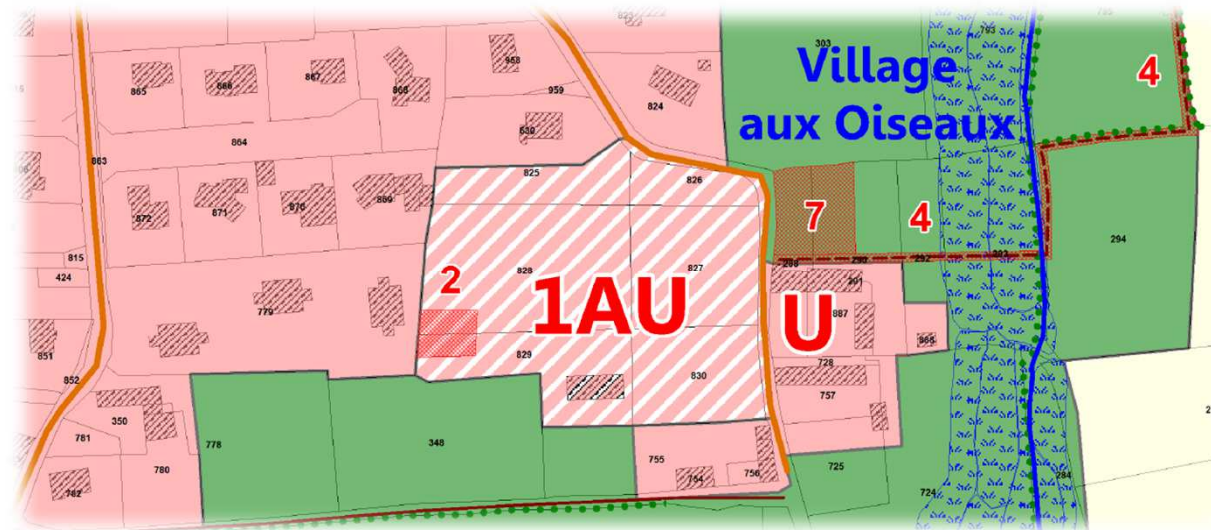
Réseaux - collecte des déchets

- Déchets : la collecte des ordures ménagères se fera au niveau de l'entrée de l'opération, de telle sorte que les véhicules de ramassage n'aient pas à circuler au cœur du lotissement.

2- Le Village aux Oiseaux

Vocation habitat

LE VILLAGE AUX OISEAUX: EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE



2- Secteur du Village aux Oiseaux 0,9 ha

LE VILLAGE AUX OISEAUX: DIAGNOSTIC, LES USAGES ET LE PAYSAGE



Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL :



Tissu urbain : Habitat/
équipements



Prairie



Tissu urbain



Zone humide

CIRCULATION :



Réseau viaire



Arrêt de bus

VÉGÉTATION :



Haie bocagère arborée



Chemin typique planté

PAYSAGE :



Bâti traditionnel



Vue sur le grand paysage



Maisons récentes
mitoyennes
(regroupées par 4)



Bâtiment-verrue

TOPOGRAPHIE/ HYDROGRAPHIE :



+2.50m
Différence de niveau
Entre la parcelle et la voie



Présence d'une ligne
électrique



Talus

LE VILLAGE AUX OISEAUX: EN IMAGES



LE VILLAGE AUX OISEAUX: LES ACCÈS AU SITE



Longeant la parcelle au Nord et à l'Est, une petite route encaissée de caractère rural



Impasse du Clos des Pommiers donnant sur la parcelle d'étude



Façade Nord d'une maison ancienne et ses annexes. Un chemin regagnant le fond de vallée pourrait prendre appui sur cet ensemble

LE VILLAGE AUX OISEAUX: L'URBANISATION ALENTOUR



L'organisation en cour et l'implantation à l'alignement sur rue du bâti ancien.
Densité: 15 logements/ha




La circulation complexe du Clos des Pommiers, l'emprise de voirie optimisée et la présence d'espaces verts (peut-être trop en marge) offre un cadre de vie agréable au secteur.
Maisons mitoyennes.
Densité bâtie: 14 logements/ha






LE VILLAGE AUX OISEAUX: SCHÉMA D'ORIENTATION (OPPOSABLE)






MIXITÉ DES FONCTIONS

-  Secteur constructible (*emprise et forme à titre indicatif*).
Densité minimale: 15 logements/ha

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

-  Accès-véhicules à double sens (*emplacement à titre indicatif*).
-  Passage véhicule pour éventuelle urbanisation à long terme (*emplacement à titre indicatif*).
-  Chemin pour modes doux (*tracé et emprise à titre indicatif*)
-  Placette de retournement (*emprise et forme à titre indicatif*).
-  Point de collecte des ordures ménagères (*emplacement à titre indicatif*)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Haie bocagère à conserver/ créer/ régénérer afin de conserver le caractère rural avec le chemin du Village aux Oiseaux
-  Espace de rencontre / placette de jeux (*emprise et forme à titre indicatif*)
-  Aménagement pour la gestion des eaux pluviales (*emprise et forme à titre indicatif*)

LE VILLAGE AUX OISEAUX: PRESCRIPTIONS ÉCRITES (OPPOSABLE)

Programmation

- Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble
- Le quartier aura une densité minimale de 15 logements/ha soit 13 à 14 logements.

Aménagement/ Intégration paysagère/ Environnement

- Le site sera bordé au Nord, au Sud et à l'Est par des haies bocagères.
- Un espace de rencontre sera aménagé en limite Sud-Ouest de la zone.
- Une placette de retournement sera créée en entrée de zone, depuis la rue du Village aux Oiseaux.
- L'aménagement sera propice à l'accueil des oiseaux

Accès - voirie

- Les accès véhicules se feront à double sens depuis la rue du Village aux Oiseaux.
- Une emprise pour un passage véhicule doit être prévue au Sud de la zone afin d'anticiper une future urbanisation des parcelles au Sud.
- Une traversée du site pour les modes doux sera aménagée pour relier le Clos des Pommiers à la rue du Village aux Oiseaux. Cette liaison douce desservira l'espace de rencontre.
- Une liaison douce permettra de relier le chemin du Merle à la Durandière.

Réseaux - collecte des déchets

- Déchets : la collecte des ordures ménagères se fera en entrée de l'opération, sur la placette de retournement, de telle sorte que les véhicules de ramassage n'aient pas à circuler au cœur du lotissement.
- Eaux pluviales: la gestion des eaux de pluie se fera avec un bassin tampon de type lagune. Cet aménagement devra être intégré au mieux au paysage. L'ouvrage devra également gérer les eaux du lotissement plus au Nord « Village aux Oiseaux » d'environ 25 habitations.

LE VILLAGE AUX OISEAUX: ATTIRER LES OISEAUX?

- ❖ Avoir différents étages de végétation (herbacées, arbustive, arborescente...)
- ❖ Attirer les insectes
- ❖ Offrir un point d'eau
- ❖ Laisse pousser les « mauvaises » herbes par endroit
- ❖ Préférer les arbres et arbustes à fruits ou à fleurs
- ❖ Espèces végétales pouvant convenir au site (liste non exhaustive): pommier, chèvrefeuille, sorbier des oiseleurs, sureaux, noisetiers, houx commun, plantes vivaces (digitale, achillée, aster...)



3- La Chataigneraie

Vocation Habitat



1-Secteur de la Chataigneraie

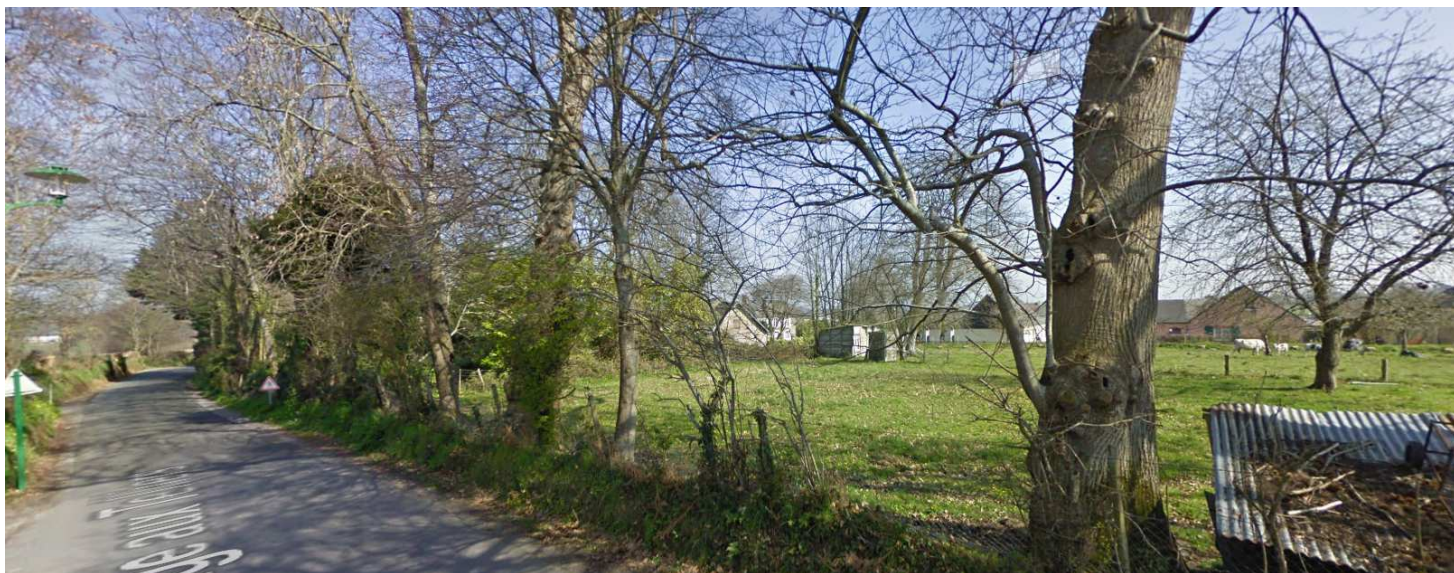
0,4 ha

LA CHATAIGNERAIE: EN IMAGE



Vue aérienne du secteur

LA CHATAIGNERAIE : EN IMAGE



▲ Vue depuis la rue du Village aux Tellier, haie bocagère sur talus



◀ Vue depuis la rue du Village aux Tellier, vers l'accès existant de la parcelle

LA CHATAIGNERAIE : PRESCRIPTIONS ÉCRITES (OPPOSABLE).

Programmation

- Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble
- Le quartier aura une densité de 15 logements/ha soit 6 à 7 logements.

Aménagement/ Intégration paysagère/ Environnement

- Le site sera bordé à l'Ouest par une haie bocagère sur talus comprenant des arbres de hauts jets.

Accès - voirie

- Les accès véhicules se feront à double sens depuis la rue du Village aux Telliers, prioritairement au niveau de l'accès existant, là où la visibilité et la sécurisation du carrefour est optimale.
- Une emprise pour un passage véhicule doit être prévue au Sud de la zone afin de permettre un désenclavement de la parcelle au Sud et ainsi mobiliser cette dent creuse.