

DEPARTEMENT DU CALVADOS
VILLE DE OUISTREHAM
Zone ouest



« LE PLANITRE »
NOUVEAU QUARTIER D'HABITAT
HABITAT COLLECTIF, HABITAT INTERMEDIAIRE, MAISONS GROUPEES ET INDIVIDUELLES

PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

SOMMAIRE

1. Désignation	2
2. Présentation du site dans son contexte	2
a. Localisation et connexions géographiques à grande échelle	2
b. Histoire communale et identité du site	3
c. Localisation et connexions géographiques à l’échelle de la commune	4
d. Contexte règlementaire du site (PLU, OAP, ...)	5
e. Analyse du territoire urbain et paysager environnant	7
3. Présentation du site	7
a. Analyse paysagère	7
b. Vues proches et éloignées (PA6 et PA7)	9
c. Analyse urbaine	11
d. Les accès	12
e. Les limites	12
f. Synthèse de la présentation du site	13
4. Principes d’aménagement	14
a. Objectifs	14
b. Le schéma d’aménagement	15
5. Projet architectural et Paysager	17
a. Description du projet	17
b. Projet paysager	18
c. Projet architectural	20
d. Phasage opérationnel	23
f. Coupes sur le projet	24
g. Traitement des voiries et réseaux	25

1. Désignation

La création du quartier d’habitat « Le Planitre » comprenant 202 logements maximum se situe sur la ville de Ouistreham et est aménagée par Edifidès, promoteur immobilier domicilié au 12 place de la République 14000 Caen.

Les logements créés seront répartis sous forme d’habitat collectif, d’habitat intermédiaire, de maisons groupées et de maisons individuelles. L’opération pourra être réalisée en plusieurs tranches. Le projet se situe en zone 1AUh du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Ouistreham. La superficie globale du projet est d’environ 8,6ha dont 7,75ha sont « constructibles ».

2. Présentation du site dans son contexte

\\ Localisation et connexions géographiques à grande échelle

Le projet se positionne sur le territoire de la ville de Ouistreham, dans le Calvados en Normandie. La ville se trouve au Nord de la plaine de Caen, en rive gauche de l’embouchure de l’Orne. Par la route, Ouistreham se trouve à 14km au nord-ouest de Caen, et à 19km de Cabourg (station balnéaire touristique). Située sur le littoral normand, la ville a une position géographique avantageuse à 2h30 de Paris par l’autoroute et à 10 minutes de Caen par la voie express (rd 514 et 515). Ouistreham est une station balnéaire et une ville portuaire.

La ville compte une population de 9341 habitants qui passe à environ 17000 habitants l’été, sur une superficie de 10km².

La ville est desservie par les réseaux de transports en commun Twisto. Par la présence de la gare maritime, la ville est aussi desservie par des ferries trans-Manche vers Portsmouth (Royaume-Uni) de la compagnie Brittany Ferries.

Depuis le 1^{er} janvier 2017 la ville a rejoint la communauté urbaine de Caen la mer regroupant désormais 50 communes. Ouistreham se situe dans trois entités géographiques aux caractéristiques différentes :

- La Côte de Nacre dont elle en est la principale station touristique
- La basse vallée de l’Orne, fortement urbanisée qui comprend des activités industrielles, universitaires, scientifiques, et sanitaires
- La plaine de Caen, qui a connu un important développement périurbain à partir de ses bourgs et villages, fondé sur les déplacements automobiles.

La ville a connu un important développement résidentiel ces dernières décennies, du fait de sa situation géographique littorale et à proximité de l’agglomération caennaise. Dans les années à venir le territoire projette le développement maritime et touristique de l’espace communautaire par l’extension du port de plaisance et l’urbanisation qui l’accompagnera. Possédant un très bon niveau d’équipements collectifs, la ville a l’objectif de poursuivre son développement, dans le cadre d’un urbanisme durable, de façon à atteindre le seuil des 10 000 habitants, dans les dix prochaines années.



Localisation par rapport à l’agglomération caennaise et aux villes moyennes du Calvados, extrait de géocalvados, sans échelle

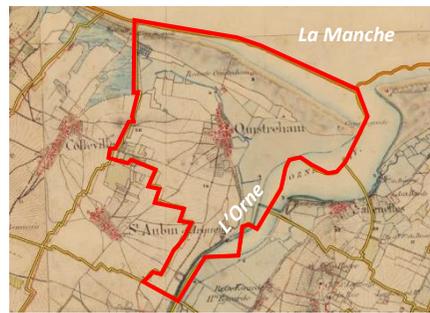


Extrait IGN Géoportail, sans échelle

\\ Histoire communale et identité du site



Extrait carte Cassini XVIIIème siècle
Géoportail, sans échelle



Extrait carte Etat major (1820-1866)
Géoportail, sans échelle



Extrait photo aérienne (1950-1965)
Géoportail, sans échelle



Extrait photo aérienne récente, Géoportail,
sans échelle



Le caractère maritime de la ville a été déterminant dans son histoire. En effet, la ville s’est d’abord développée vers la grève et était autrefois un village de pêcheurs et de paysans où il y avait une activité liée au commerce maritime. L’Eglise Saint-Samson et la grange au Dîmes forment le cœur de la cité.

Au tout début du XXe siècle, Ouistreham se transforme en station balnéaire avec la construction de villas luxueuses en bord de mer et d’infrastructures de loisirs comme la thalassothérapie et le casino.

Lors de la Seconde Guerre Mondiale, la ville est occupée par les troupes allemandes. De nombreuses villas ont été rasées pour faire place aux ouvrages de défenses du Mur de l’Atlantique. Le 6 juin 1944 la prise d’un poste d’observation par les alliés permet d’assurer le débarquement sur la plage de Ouistreham renommée pour l’opération « *Sword Beach* ».

Le 6 juin 2014, Ouistreham est choisie pour accueillir la cérémonie internationale du 70^e anniversaire du débarquement et de la bataille de Normandie.

Le site concernant l’opération d’aménagement se trouve à la limite urbaine actuelle. Le site se trouvait dans les années 50 légèrement en marge de l’urbanisation et était constitué de champs ou prairies. Le bois au Sud du terrain était déjà présent. Au Nord-Ouest on observe une zone humide déjà présente il y a quelques décennies.



Extrait photo aérienne (1950-1965) Géoportail, sans échelle

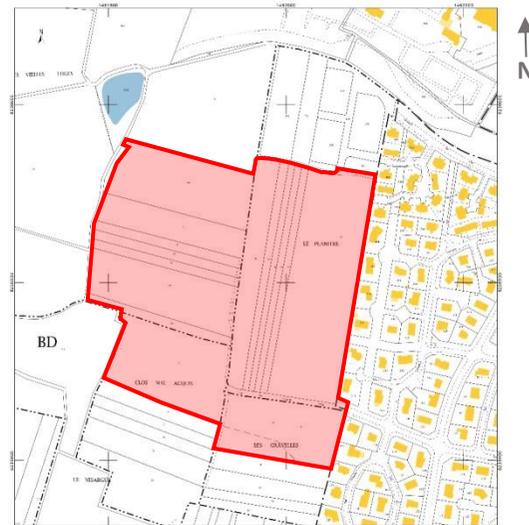
Extrait photo aérienne récente, Géoportail, sans échelle

\\ Localisation et connexions géographiques à l’échelle de la commune

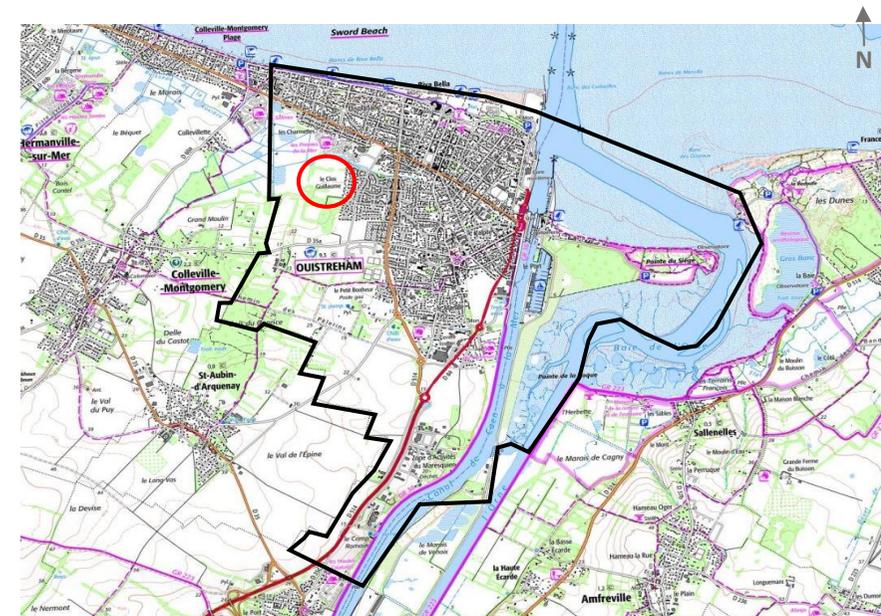
Le site de projet se situe au Nord-Ouest de la commune, à la limite de l’urbanisation actuelle de la ville. Le terrain d’assiette de l’opération est constitué des parcelles cadastrales section BD n° 16 à 21, 22p, 30 à 35, 65 et 75. L’emprise du projet intègre également l’emprise du chemin rural dit « chemin perdu » devant faire l’objet d’un déclassement après enquête publique.



Localisation de l’unité foncière sur la photo aérienne actuelle, extrait Géoportail, sans échelle



Localisation de l’unité foncière sur le cadastre communal, extrait cadastre.gouv, sans échelle

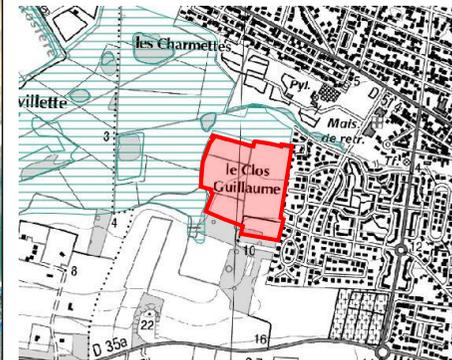


Localisation du site de projet dans le territoire communal, extrait IGN Géoportail, sans échelle

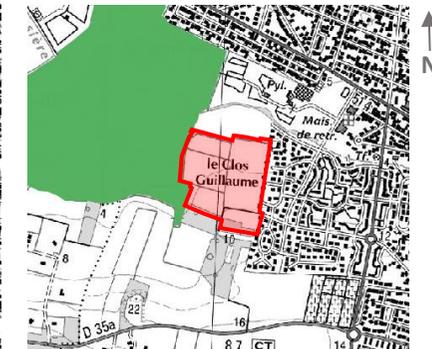
Le site de l'opération est bordé à l'ouest par des terrains dont les caractéristiques environnementales ont été identifiées. En effet, les marais de Colleville-Montgomery classés Espace Naturel Sensible, qui jouxte le site de projet à l'ouest sont identifiés en zone humide et en zone naturelle d'intérêt floristique et faunistique de type I.



Localisation des espaces naturels sensibles sur le territoire communal, source : rapport de présentation du PLU, sans échelle



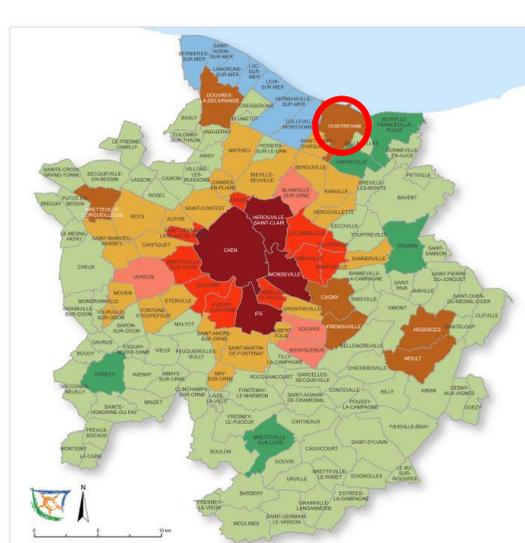
Zone humide selon les critères de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, extrait DREAL 14, sans échelle



ZNIEFF de type 1, extrait DREAL 14, sans échelle

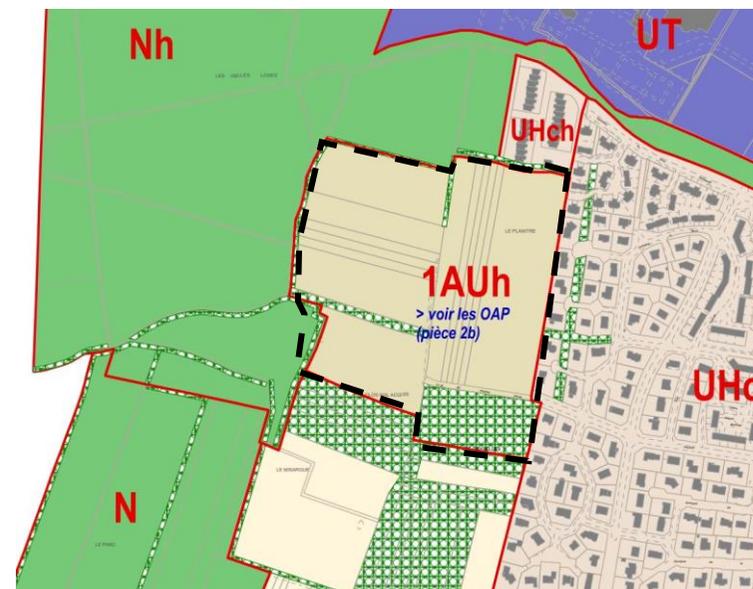
\\ Contexte réglementaire du site

Ouistreham intègre le SCOT de Caen métropole.



- | | | | |
|--|-----------------------------------|--|----------------------------|
| | Centre urbain métropolitain | | Pôle principal |
| | Couronne urbaine | | Pôle relais |
| | Pôle de proximité d'agglomération | | Espace rural ou périurbain |
| | Couronne périurbaine proche | | Communes côtières |

Typologie des communes du SCOT Caen-métropole, extrait du DOG

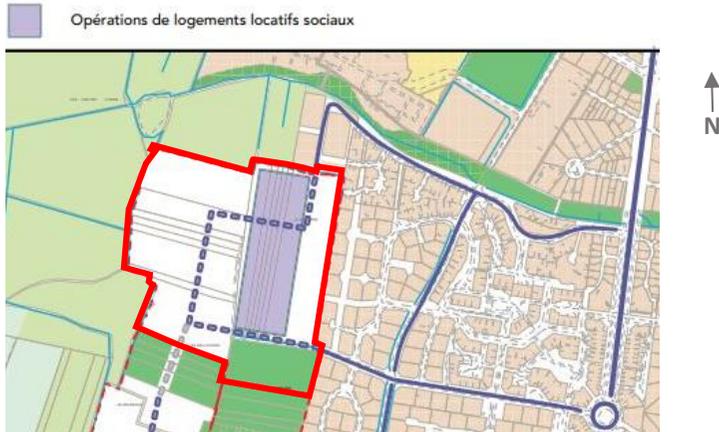


RÈGLEMENT GRAPHIQUE :

- LIMITE DE ZONE
- ESPACES BOISÉS À CONSERVER, À PROTÉGER OU À CRÉER classés en application des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme
Nota: pour les haies et les alignements d'arbres le symbole est figuratif
- Zones affectées à l'habitation et aux commerces, services et équipements**
- 1AUh Zone d'habitat à urbaniser "constructible"
- UHc Zone urbaine de faible densité (UHch : zone humide, UHcf : forages, UHcfa : agricole ou habitat)
- UT Zone d'activités touristiques (UTpl : plaisance)
- Zones naturelles et forestières**
- N Zone naturelle protégée au titre de l'environnement et du paysage (Na : aire d'accueil pour les gens du voyage, Ner : espace naturel remarquable de la Pointe du siège, Nh : zone humide, Nf : forages, Ni : littoral, Nm : maritime, Np : portuaire, Nr : habitat existant)

Le terrain de l'opération se trouve en zone 1AUh du PLU. Extrait du règlement graphique du PLU de Ouistreham

Le futur quartier d’habitat fait partie intégrante des stratégies de développement de la ville. On retrouve cette stratégie dans les principes d’aménagements retenus par la ville pour la qualité urbaine, paysagère et écologique des quartiers qui seront urbanisés dans les orientations d’aménagement et de programmation.



Localisation indicative des opérations de logements locatifs sociaux nécessaires à l’atteinte des objectifs de mixité des parcs de logements fixés par la réglementation, extrait des OAP de la ville de Ouistreham

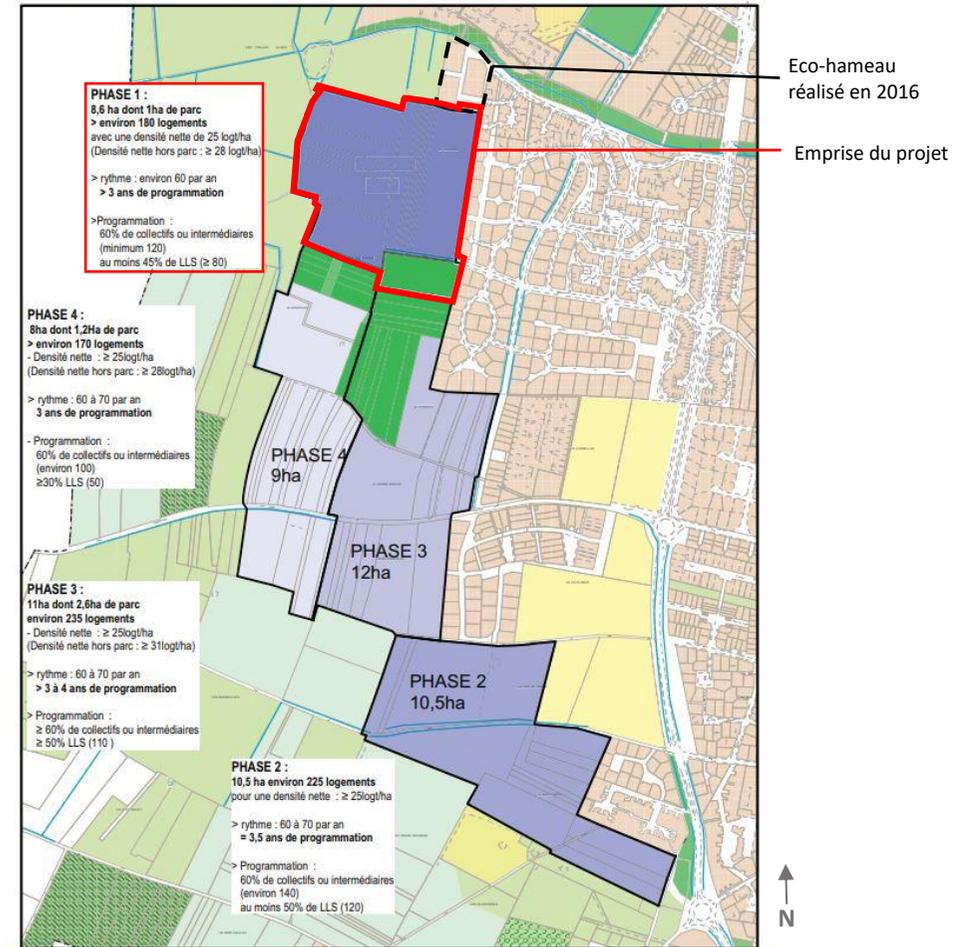


Réseaux viaires, extrait des OAP de la ville de Ouistreham

Ouistreham fait partie du SDAGE Seine – Normandie et du SAGE Orne – Seules.

PROGRAMMATION :
DESSERTE ET PAYSAGEMENT :

Carte 1 - Illustration du Phasage et localisation des choix de programmation :
Le périmètre des phases est indicatif.



Extrait des OAP de la ville de Ouistreham

\\ Analyse du territoire urbain et paysager environnant

Ouistreham possède un bon niveau d’équipements publics et de services. Les habitants pourront profiter facilement de ces équipements de par la proximité du site et un accès facilité par le réseau viaire.

3. Présentation du site

\\ Analyse paysagère

Le terrain s’inscrit dans un paysage agricole à la limite de l’urbanisation et aussi à la limite d’une zone humide appelée « Marais de Colleville » (classé espace naturel sensible). Autour de la future opération le paysage conserve un maillage bocager de qualité. Les haies existantes sont conservées dans le projet.

Dans le paysage, la trame végétale est aussi dessinée par des boisements constitués majoritairement de feuillus. Le projet intègre et préserve des boisements. Les espaces boisés classés faisant partie du périmètre de projet sont des éléments projectuels forts. Ils sont conservés, mis en valeur et guident la composition du projet d’ensemble. Leur caractère libre et naturel sera conservé. Dans le bois, une liaison piétonne forestière préexistante sera conservée.

La commune bénéficie d’un climat tempéré, sous l’influence d’un régime océanique des côtes de la Manche orientale. Les précipitations sont en moyenne de 713,4mm par an sur environ 123 jours. Le territoire de Ouistreham est régulièrement battu par des vents provenant principalement du Sud-Ouest. On dénombre en moyenne environ 71 jours avec des rafales supérieures à 58km/h.



Carte schématique de l’état des lieux paysager du site

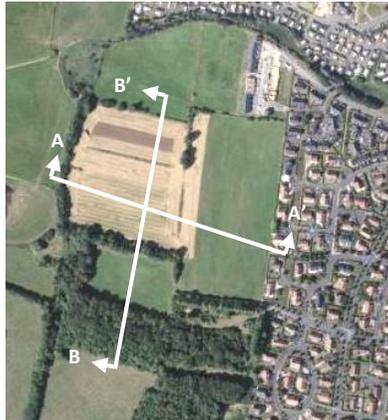


Le bois des Gravelles vue depuis le site de projet



Photographie des Marais de Colleville, source : France Bleu

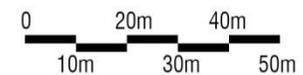
Le site de projet se trouve sur un terrain naturel variant entre une altitude basse de 3,50 m au Nord-Ouest et une altitude haute de 10 m au Sud-Est. Le terrain est couvert par une formation superficielle de limon de Plateau (LP).



Plan de localisation des coupes de l'état initial du site



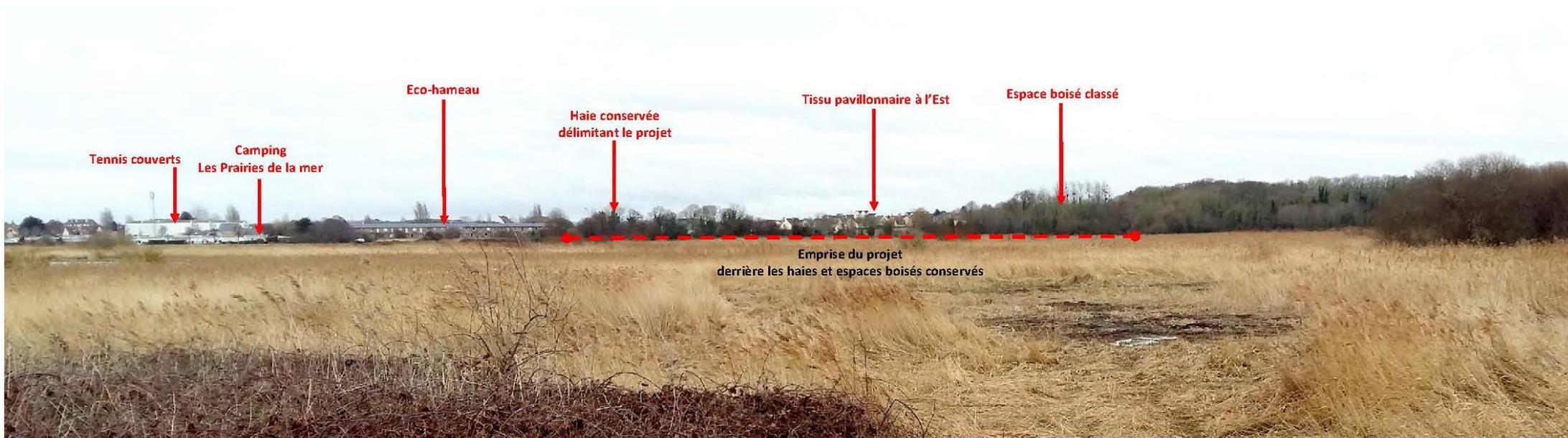
Carte géologique, source : Géoportail, sans échelle



\\ Vues proches et éloignées (PA6 et PA7)

Situation du terrain dans le paysage lointain (PA7)

Vue depuis un chemin au bout de l’allée des fleurs à Colleville, vue vers le Sud-Est



Vue aérienne, extrait google earth, sans échelle



Vue aérienne, extrait google earth, sans échelle

Situation du terrain dans le paysage proche (PA6)

Vue depuis l'angle Nord-Ouest de l'emprise du projet



Vue aérienne, extrait google earth, sans échelle



Vue aérienne, extrait google earth, sans échelle

\\ Analyse urbaine

Le futur quartier d’habitat se situera en limite de zone déjà urbanisée. A l’Est le projet est bordé par un quartier d’habitation récente des années 1990 / 2000 de type pavillonnaire. Au Nord, un éco-hameau a été créé en 2016 avec des habitations en bois.



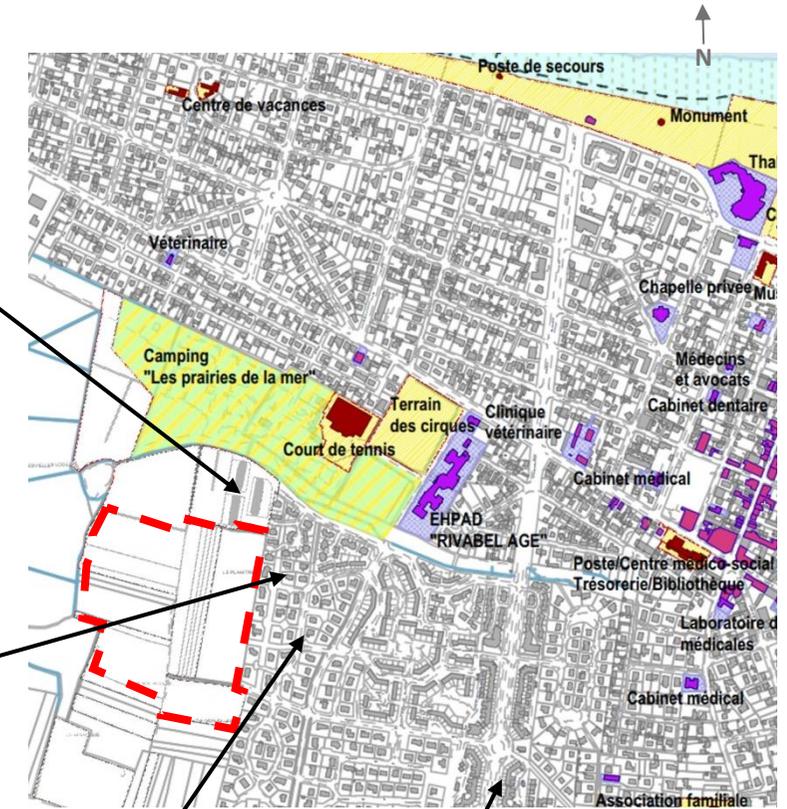
Eco-quartier Reine-Mathilde, maisons groupées en bois réalisées en 2016



Rue du domaine du clos Guillaume (construction fin des années 90)



Rue du domaine du domaine de Reuil



Carte des équipements de la commune, extrait du rapport de présentation de la ville de Ouireham



Rond-point du 14 juillet (habitat collectif)

\\ Les accès

Les réseaux viaries limitrophes ont été calibrés pour desservir la future opération.

Au Nord, un accès est prévu en liaison avec l'écoquartier.

A l'Est, deux accès sont prévus :

- le premier au Nord depuis le quartier pavillonnaire existant rue du Domaine du Clos Guillaume
- le deuxième au Sud depuis le quartier pavillonnaire existant avenue du Bois. Cette avenue est directement desservie par l'avenue de la Liberté (D514) qui permet de rejoindre la mer au nord et la voie express dans l'autre sens, au sud.

Une liaison piétonne existante dans le quartier limitrophe à l'Est sera poursuivie au cœur du nouvel aménagement.



Schéma de principe des accès au site de projet, liaisons routières et piétonnes en rouge, liaison piétonne en jaune



Future liaison avec l'éco-hameau



Futur liaison viarie et piétonne rue du domaine du Clos Guillaume



Accès avenue du Bois



Chemin piéton existant rue des Gravelles

\\ Les limites

Le terrain de l'opération présente sur ces limites :

- Au Nord : l'écoquartier, une haie bocagère, une prairie
- A l'Ouest : un chemin rural bordé d'une haie bocagère
- Au Sud : le bois des Gravelles
- A l'Est : le quartier pavillonnaire existant

\\ Synthèse de la présentation du site



-  Emprise de projet
-  Réseau viaire existant
-  Réseau viaire à créer
-  Réseau doux à connecter et/ou à créer
-  Eléments à préserver ou reprendre (haie, bois, ...)
-  Accès véhicules et piétons à connecter
-  Accès piéton à connecter

4. Principes d'aménagement

\\ Objectifs

La commune de Ouistreham a choisi le site du projet dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme pour recevoir un quartier d'habitat en cohérence avec les besoins en urbanisation identifiés à l'échelle de la commune. Le terrain se situe en limite de zone déjà urbanisée dont le système viaire et de réseaux divers, avaient été calibrés pour desservir le présent projet, dans le cadre du développement de la ZAC de la Reine Mathilde.

Les enjeux poursuivis à travers le schéma d'aménagement du projet sont les suivants :

- Enjeux urbains :
 - o Greffer le nouveau quartier au tissu urbain existant
 - o Eviter l'enclavement du quartier dans le futur
 - o Insérer le lotissement dans la continuité des aménagements proches
 - o Créer une mixité de logements
- Enjeux sociologiques
 - o Favoriser la proximité et les échanges des habitants avec le tissu urbain existant (liaisons véhicules, piétons...)
- Enjeux paysagers
 - o Traiter les limites de l'opération et leur perception dans le paysage environnant
 - o Conserver les éléments préexistants qui valorisent le site (trame bocagère et boisement)
 - o Equilibrer les aménagements paysagers et les surfaces urbanisées (continuité des trames végétales)
- Enjeux environnementaux
 - o Intégrer les principes de développement durable dans la conception de l'aménagement (gestion équilibrée des ressources, déplacements urbains, respect de l'environnement, formes urbaines, contexte social et mixité...)
- Enjeux énergétiques
 - o Optimiser les orientations de bâti pour des apports solaires et lumineux gratuits.

\\ Le schéma d’aménagement

Le projet répond aux besoins de la commune en termes de logement mais aussi en termes de mixité et de densité. L’aménagement intègre en effet des lots libres destinés à la construction de maisons individuelles, mais aussi des macro lots destinés à la construction de logements sous forme de petits collectifs, de bâtiments intermédiaires, et de maisons accolées destinées à la location sociale et à l’accession.

Les lots libres seront placés en périphérie du projet, s’appuyant à l’Est sur le pavillonnaire existant et à l’Ouest sur l’espace naturel, minimisant ainsi l’impact visuel. Les bâtis groupés, intermédiaires sont au cœur du site de projet et les bâtiments les plus hauts sont placés vers le bois, profitant ainsi de l’espace vert central et favorisant l’insertion dans le paysage.

Le dessin du projet intègre et tient compte de la trame végétale existante permettant ainsi au projet de construction de s’insérer dans le paysage. La création d’un espace vert central comme mentionnés précédemment se greffera sur le maillage végétal existant et permettra d’offrir des espaces verts qualitatifs pour les habitants et aussi d’ouvrir des vues traversantes dans le paysage.

Les liaisons douces existantes sont poursuivies au cœur du projet à travers un maillage de cheminements piétonniers.

Ce schéma d’aménagement prévoit la création d’environ 200 logements sur une superficie de terrain constructible d’environ 7,75 ha. Les densités de logements prévues aux OAP sont respectées avec un minimum net de 25 logements par hectare intégrant au moins 45% de logements sociaux.

L’espace boisé classé d’une surface d’environ 12705 m² est conservé et renforcé. Le futur quartier présentera une surface d’espace vert d’environ 11391m² (hors espace boisé classé). La surface totale d’espaces verts prévue est donc d’environ 24 096 m² soit plus de 20% de l’emprise totale du projet (environ 17 266m²).

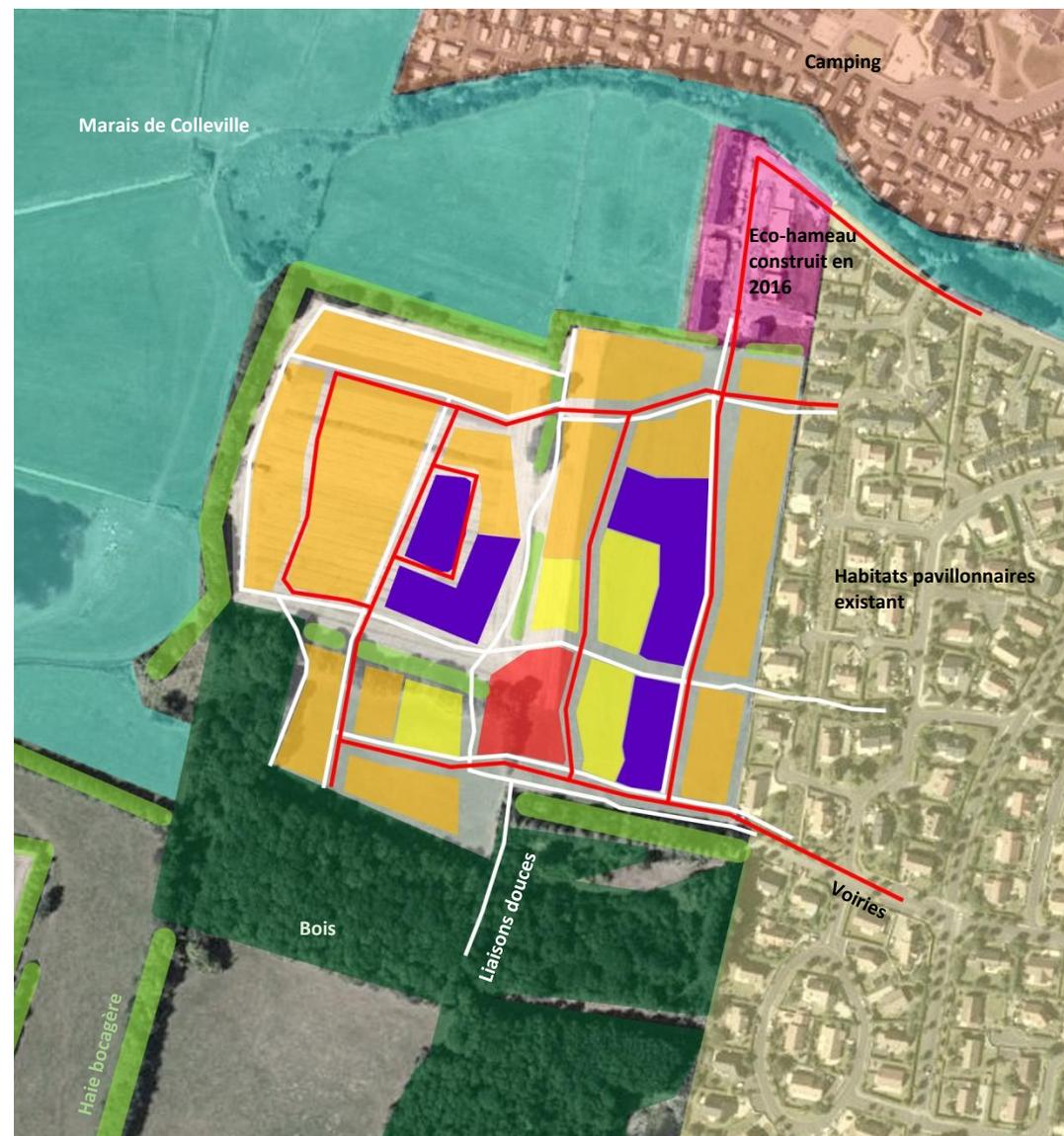


Schéma de principe d’aménagement, sans échelle



Les lots numérotés 88, 89 et 90 sont réservés à la construction de logements en accession.

Les lots numérotés de 82 à 87 sont destinés à l'édification de logements sociaux.

Le projet prévoit la création de 202 logements maximum au total. Le projet prévoit la création de 92 logements sociaux soit plus de 45% du nombre total de logements, conformément aux prescriptions des OAP.



■ Lots libres

■ Macro lots à destination de logements en accession

■ Macro lot à destination de logements sociaux

5. Projet architectural et paysager

\\ Description du projet

Le nouveau quartier d’habitat se compose de 81 lots libres en périphérie et de macro lots situés au cœur du projet.

On accède aux habitations par des voies principales connectées au réseau viaire existant à l’est. La voie principale est bordée d’une voie douce de 3,00m de largeur. Ces voies principales desservent ensuite des voies secondaires ou tertiaires permettant de desservir la totalité des logements, conformément aux OAP. Les voies principales sont dimensionnées (12m de large) de façon à recevoir des bus de transports en commun. Le réseau créé se raccorde aux quartiers riverains existants et de nouvelles amorces sont réservées en limite du projet dans le cas de nouveaux quartiers à venir (au Sud).

Les voies principales et secondaires seront plantées d’arbres d’alignement. Une coulée verte constituant une connexion écologique est aménagée au centre du projet, son dessin général s’appuie sur la trame végétale existante.

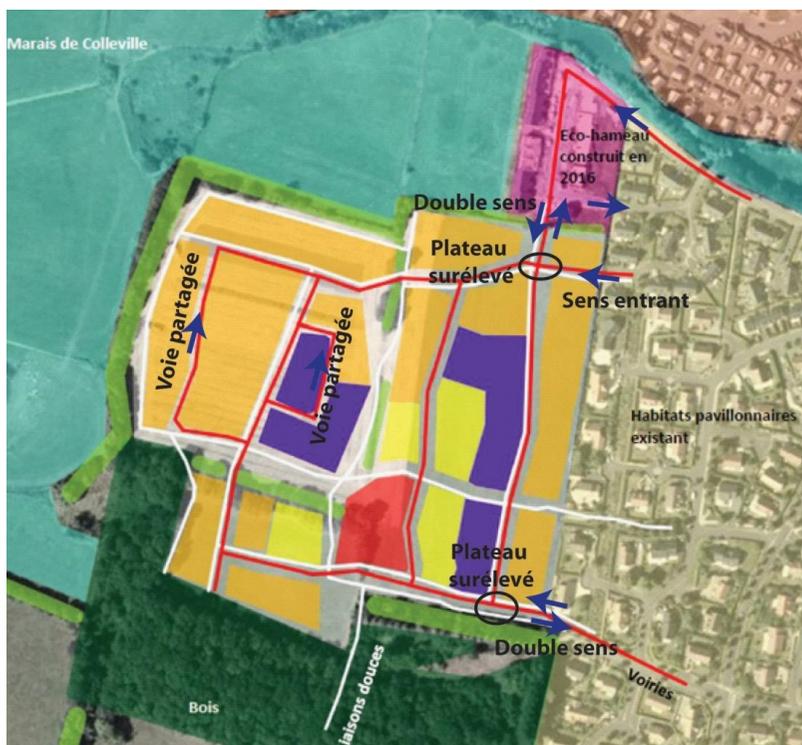


Schéma de principe d'aménagement, présentant les sens de circulation, sans échelle



Plan d'intention valant de règlement graphique, sans échelle

\\ Projet paysager

Ambiances

Le projet respecte les orientations d'aménagements définies par l'OAP en conservant les haies bocagères présentes initialement sur site, ainsi que les boisements classés au sud du terrain.

Un espace vert central sera aménagé sous forme de coulée verte au cœur du quartier, et se poursuivra vers le Nord, l'Ouest, le Sud, et l'Est. Cet espace vert sera composé d'étendues engazonnées plantées d'arbres destinées aux jeux d'évolution et de grands espaces en prairie/jachère favorisant le développement de la biodiversité. Un parcours sportif sera installé dans ce grand espace vert. Des cheminements piétons transversaux (Nord-Sud, Est-Ouest) le traverseront permettant la promenade et les déplacements doux.

Palette végétale

L'intégration paysagère du projet sera respectée par la mise en place d'une palette végétale en adéquation avec les masses végétales déjà présentes sur site (haies bocagères, et boisements). Les plantations seront d'essences locales, conformes aux essences indiquées au PLU (sont exclues les haies de conifères et les espèces à caractère invasif).

Liaisons douces

Un maillage dense de liaisons douces permet également aux cyclistes et aux piétons de circuler en sécurité dans le nouveau quartier. Ces liaisons douces se traduisent par des chemins traversant les espaces verts et une large voie douce de 3m de large au droit de la voie primaire. Les voies secondaires et tertiaires sont conçues comme des voies mixtes partagées. La traversée des chaussées se fera par des passages matérialisés. Des plateaux surélevés sur les voiries afin de ralentir les véhicules et assurer la sécurité des piétons. Les nouveaux chemins sont positionnés et raccordés aux chemins existants conformément aux principes figurant dans les OAP ; leur emprise minimale est de 3m.

Intentions pour les plantations



Bouquets d'arbres de type Saules, Houx, Aalisier, Aubépine



Arbres tiges d'alignement (Pyrus calleryana 'chanticleer', Poirier décoratif)



Arbres de parc sur tige : Hêtre pourpre, Hêtre, Chêne pédonculé



Possibilité de zones de parcours sportif (échelles, équilibres,...)



Aire de jeux clôturée (2-8 ans)



Haie champêtre (arbuscules type : troène, Charmille, Cornouiller sanguin, genêt à balais, daphné...)



Arbres tiges d'alignement (Acer campestre, Erable champêtre)



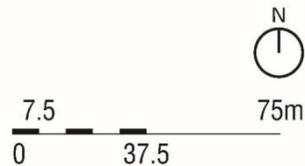
Couvre-sols (vivaces de type géranium, alchémille, bugle, callune, rubus,... et graminées de type fétuque) sur bêche bio et paillage



Plantation de roselière dans les noeuds d'une profondeur de 65 cm



Tables de pique-nique



\\ Projet architectural

Stationnement

- Pour les lots libres

Les stationnements seront privés et réalisés sur la parcelle (2 par logement). Le stationnement sera matérialisé par un espace de 5m par 5m minimum au droit de la voirie

- Pour les macro lots

Les stationnements seront mutualisés sur des parkings privés aux pieds des bâtiments de chaque macro lot

Sur l'emprise publique

Le projet prévoit la création de 93 places de stationnement qui s'organisent en poche de parking ou en stationnement longitudinal le long des voiries, dont 2 réservées aux personnes à mobilité réduite.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour l'ensemble des lots, les constructions seront implantées en respectant les retraits obligatoires figurant sur le plan valant règlement graphique PA10b sous réserve des règles précisées sur ce plan PA10b, définies en conformité avec les règles du P.L.U. à l'échelle de l'opération globale.

Pour les lots 2, 13 et 58 à 70, une zone de constructibilité supplémentaire permet l'implantation de garages ou d'abris voitures en avant de la maison d'habitation.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distances ou de reculs, de même que les terrasses d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel. (Extrait du PLU de Ouireham)

4 macro lots pour logements groupés

- surface globale cessible des macro lots : 9246 m²
- 43 logements groupés par 2,3 ou 4
- T1/T2/T3, hauteur : R+1
- stationnement sur lot

1 macro lot pour logement collectif

- surface cessible du macro lot : 2672 m²
- intention : 3 bâtiments de 8 logements chacun
- Hauteur : R+1/R+1+C
- stationnement sur lot

4 macro lots pour logements intermédiaires

- surface globale cessible du macro lot : 6065 m²
- 54 logements maximum répartis dans des bâtiments de 3 à 12 logements
- log RDC avec jardin, log étage avec terrasse
- Hauteur : R+1/R+1+C
- stationnement sur lot

81 lots libres pour maisons individuelles (dont 21 maisons accolées par 2 ou 3)

- surface cessible : 31290 m²
- surface moyenne des lots : entre 386m²
- RDC, R+1,
- Stationnement sur lot



Plan d'intention valant de règlement graphique, sans échelle

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à l'intérieur des zones d'implantation figurant sur le plan valant règlement graphique PA10b.

Dans les bandes de 3m figurant au plan valant règlement graphique PA 10b, les constructions sont admises à condition

- qu'elles s'implantent en limite séparative
- que leur hauteur limite n'excède pas 3m à l'égout ou à l'acrotère et 5m au faitage

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance minimale entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite jusqu'à 2 mètres lorsqu'une des façades en vis-à-vis ne comporte pas de baies.

Cette disposition n'est pas applicable aux extensions par surélévation de bâtiments existants, ni aux terrasses d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel ou remodelé. *(Extrait du PLU de Ouistreham)*

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de chaque lot.

Il est précisé que l'emprise au sol de l'opération globale ne dépassera pas 30% de son unité foncière.

La superficie du projet est de 86 630 m².

L'emprise au sol maximum (30%) pour l'opération est donc de 25 989 m².

La surface cessible globale est de 49 273 m².

Une emprise au sol maximum de 40% des surfaces cessibles représenterait 19 710 m², inférieure à 30% de l'unité foncière de l'opération conformément au PLU.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions autorisée est fonction de l'environnement existant et de l'intégration du bâtiment dans le paysage urbain.

Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 3, soit 2 niveaux droits et 1 niveau sous combles, avec une hauteur maximale par rapport au point le plus bas du terrain naturel de 11 mètres au faitage. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation.

La règle de hauteur n'est pas applicable aux constructions des bâtiments à caractère public ou d'intérêt collectif.

N.B. : Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (Conseil d'Etat - 27.10.2000 SCI Vista Amena). (Extrait du PLU de Ouistreham)

Il est précisé que le point de référence le plus bas du terrain naturel se mesure dans l'emprise de la construction projetée.

Clôtures

Pour les lots libres :

La réalisation des clôtures grillagées est à la charge de l'acquéreur.

Les haies au droit des espaces communs sur les limites des lots libres se situant au droit des voies principales de desserte dénommées voies A, B, C, D et E sur le plan valant règlement graphique PA10b, seront fournies et plantées par l'aménageur. Elles seront plantées sur la parcelle.

Ces haies plantées par l'aménageur seront la propriété de l'acquéreur, qui devra les maintenir et les entretenir.

Au droit de ces haies, si l'acquéreur souhaite mettre en place une clôture grillagée, elle sera posée à l'arrière de la haie, côté parcelle, à 80cm de la limite de lot.

Sur les autres limites de lots libres au droit des espaces communs, les clôtures pourront être posées sur la limite de lot, et à la charge de l'acquéreur. Elles devront être doublées d'une haie, à la charge de l'acquéreur.

Les clôtures seront réalisées puis entretenues par les acquéreurs. Elles devront être clairement décrites dans le dossier de demande de PC.

Leur hauteur maximale ne devra pas dépasser 1.50 mètres.

Elles seront en grillage soudé plastifié de couleur foncée. Elles seront doublées par des haies vives d'essences locales. Afin de ne pas gêner le passage de la petite faune, la mise en place de plaque de soubassement hors sol est interdite.

Au droit de cheminements et/ou espaces communs revêtus, avec ou sans clôture, l'acquéreur devra la pose d'une bordure en béton en limite de lot, dont l'arase supérieure ne devra pas dépasser le niveau altimétrique fini du revêtement de l'espace commun adjacent. Ainsi le revêtement y sera appuyé, et le passage de la petite faune ne sera pas gêné.

Les portails d'accès pour automobiles et les portillons d'accès piétons devront être obligatoirement édifiés en retrait par rapport à l'alignement des voies. Ils seront de forme rectangulaire simple, de ton foncé.

Pour les lots libres, les espaces ainsi réservés, d'une surface minimum de 5.00m x 5.00m, seront destinés à accueillir le stationnement de deux véhicules automobiles et permettre les accès piétons.

Ces aires de stationnement privatives non closes, seront réalisées par les acquéreurs aux emplacements prévus conformément au plan valant règlement graphique PA 10b.

Leur position pourra varier légèrement en fonction du projet de construction, après prise en compte des positions de coffrets, de candélabres, d'arbres, etc...

Pour les macrolots :

La réalisation des clôtures est à la charge de l'acquéreur.

Les clôtures seront réalisées puis entretenues par les acquéreurs. Elles devront être clairement décrites dans le dossier de demande de PC.

Leur hauteur maximale ne devra pas dépasser 1.50 mètres. Elles seront doublées par des haies vives d'essences locales.

\\ Phasage opérationnel

Les travaux de viabilisation seront réalisés en 2 phases. Une première phase pour la création des voiries provisoires, la pose des réseaux divers (collecte des eaux usées, gestion des eaux pluviales, réseau d'adduction d'eau potable, réseau de desserte électrique, gaz, et télécommunications).

Une seconde phase, après les constructions sur les lots, pour la finition des revêtements de voirie, les bordurations, la mise en place des éclairages et des mobiliers et les travaux définitifs de plantations.

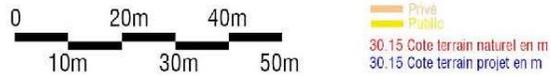
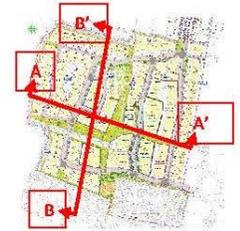
Dans le cas où le projet serait réalisé en plusieurs tranches, chaque tranche serait réalisée en deux phases comme précédemment définie.

Entre les deux phases, les acquéreurs des lots (particuliers, bailleurs sociaux et promoteurs) construiront leurs constructions.

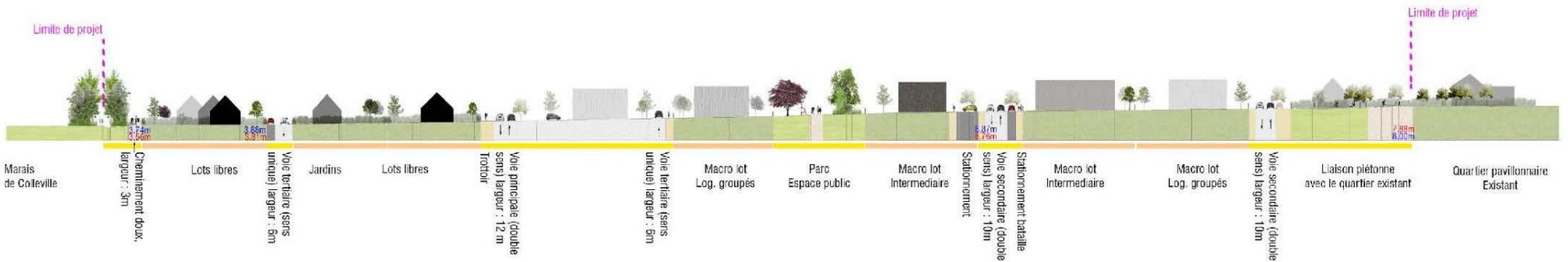
\\ Coupes sur le projet

Coupe sur le projet (PA5)

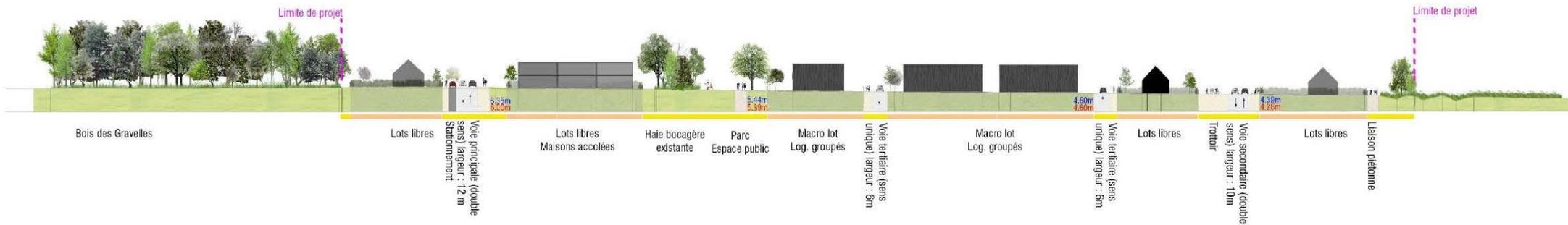
Plan de localisation des coupes



Coupe projet AA' d'ouest en est sur l'opération « Le Planitre »



Coupe projet BB' du sud au nord sur l'opération « Le Planitre »



\\ Traitement des voiries et réseaux

Voiries :

L'accès au programme se fera depuis l'avenue du Bois et l'avenue Jean Ternisien.

Les voies créées et réalisées dans le cadre du lotissement, auront les caractéristiques définies au plan Voirie – Espaces verts - Assainissement (PA8b), Réseaux souples (PA8c).

Les dimensionnements des voies sont décrits dans le programme des travaux.

Collectes des ordures ménagères :

La collecte des ordures ménagères se fera au porte à porte. Deux colonnes enterrées seront mises en place pour la collecte du verre. Les dimensions des voiries sont adaptées à l'approche et l'accès des véhicules d'enlèvement des déchets ménagers.

Réseaux :

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de ruissellement des espaces communs seront collectées et stockées dans des noues d'infiltration (réalisées au niveau des espaces verts – coulée verte) et des ouvrages de rétention enterrés étanches sous les voies du projet.

Dans les zones présentant un risque potentiel de remontée de nappe entre 0 et 1 m et 1 à 2.50 m de profondeur, les ouvrages enterrés seront étanches. Dans ces zones, le réseau commun collectera également les eaux de toitures des lots. Les eaux de ruissellement des voiries seront collectées par des bouches d'engouffrement positionnées au fil d'eau des voies, raccordées aux dispositifs de rétention par des canalisations enterrées.

Les Eaux Pluviales provenant des toitures et des espaces privés seront obligatoirement recueillies et évacuées dans les parcelles au moyen d'épandages souterrains superficiels en dehors des zones de remontée de nappe. Pour les lots situés en zone de remontée de nappe, le rejet au réseau commun sera obligatoire. Les acquéreurs pourront privilégier l'utilisation de citernes enterrées de récupération des Eaux Pluviales.

La gestion des eaux pluviales fera l'objet du dépôt à l'instruction d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau.



Situation des ouvrages d'infiltration, sans échelle

Eaux usées

L'aménageur réalisera un réseau pour l'évacuation des eaux et des matières usées, tel qu'il figure au plan voirie-assainissement-espaces verts (PA8b). Il sera constitué de canalisations Ø 200mm en polypropylène.

Cette conduite acheminera les eaux jusqu'au réseau existant avenue Jean Ternisien en aval du terrain, via un poste de refoulement à créer.

Eau potable

L'aménageur établira le réseau d'alimentation en eau potable à l'intérieur du programme tel qu'il figure au plan Réseaux souples (PA8c).

Les conduites seront posées sous trottoir en tranchée commune et raccordées aux réseaux existants avenue du Bois et avenue Jean Ternisien.

Electricité

L'aménageur sollicitera auprès d'ENEDIS la création du réseau Basse tension à l'intérieur du programme tel qu'il figure au plan Réseaux souples (PA8c).

Les câbles seront posés sous trottoir en tranchée commune et raccordés aux réseaux existants domaine du Reuil. Le projet envisage la création de 2 postes HTA.

Eclairage

L'aménageur établira le réseau d'éclairage public à l'intérieur du programme tel qu'il figure au plan Réseaux souples (PA8c).

Les câbles et les candélabres seront posés sous trottoir en tranchée commune et raccordés à une armoire d'éclairage public à créer.

Télécommunication

L'aménageur établira le réseau de génie civil des réseaux de télécommunication y compris pour la fibre optique, à l'intérieur du programme tel qu'il figure au plan Réseaux souples (PA8c).

Les fourreaux et chambres de tirage seront posés sous trottoir en tranchée commune et raccordés aux réseaux existants avenue du Bois.

Défense incendie

Les voiries sont adaptées à l'approche et l'accès des véhicules contre l'incendie.

L'opération sera défendue par 3 poteaux incendie alimenté par la conduite principale du projet conformément au plan Réseaux souples (PA8c).