

COMMUNE DE
CRÉANCES



PLAN LOCAL D'URBANISME

**3. Orientations
d'Aménagement et de
Programmation**

ARRET DE PROJET

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du

Le Maire
M.



SIEGE
210 Rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 62 40
Fax 02 33 75 62 47
contact@planis.fr
www.planis.fr

En vertu de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit comprendre des Orientations d'Aménagement et de Programmation,

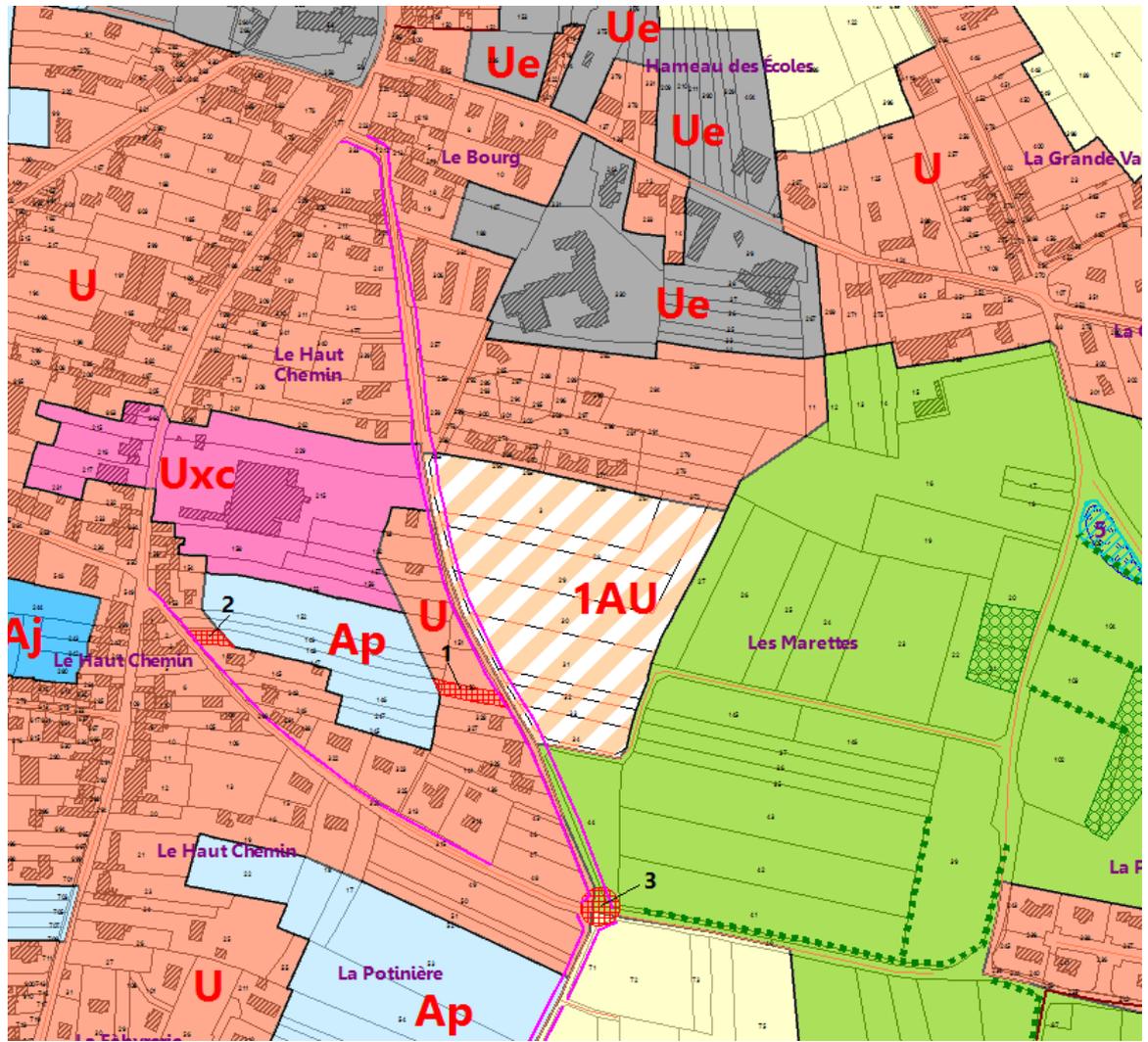
Pour la commune de Créances elle prendront la forme de schémas d'aménagement, complétés de principes écrits pour :

- un secteur à vocation principalement d'accueil de nouvelles habitations au lieu-dit « les Marettes »,
- un secteur à vocation d'accueil principalement d'activités économiques dans le prolongement du Parc d'activités de la Côte Ouest.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que leurs prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ».

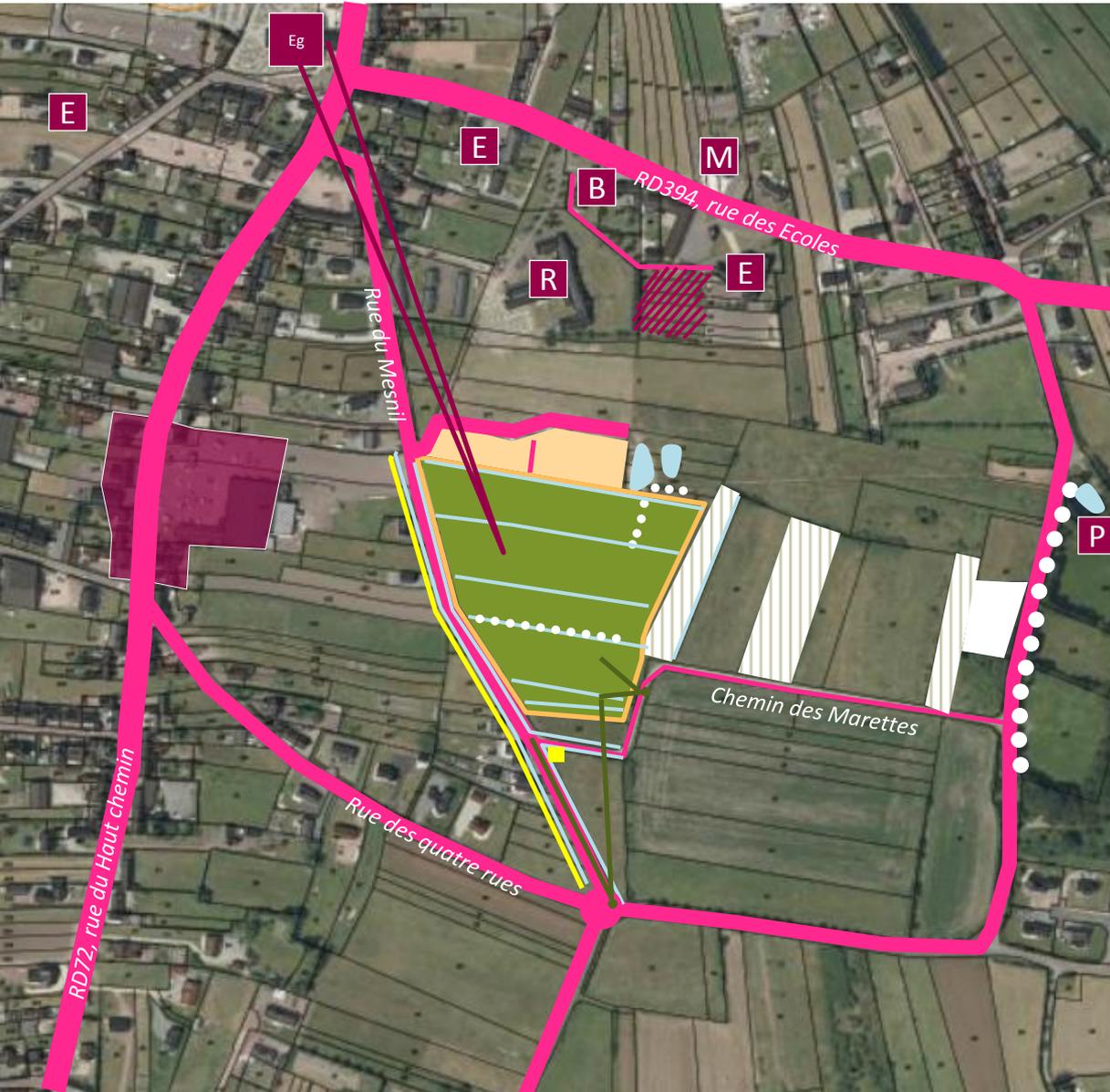
Les règlement graphiques et écrits doivent être élaborés en cohérence avec ces Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Elles ont pour ambition de préciser les modalités d'aménagement futur de la commune dans un souci de développement durable.



Les Marettes

CARTE DU PAYSAGE ET DES USAGES:



Secteur d'étude (2,5ha)

OCCUPATION DU SOL:

- Prairie
- Espaces verts
- Petit pôle commercial
- Service et Equipement (E: école; B: Biblio./ Cantine; Eg: Eglise; P: Aire de pique-nique; M: Mairie)
- Projet d'extension de la maison de retraite (emprise à titre indicatif)
- Programme locatif HQE

TOPOGRAPHIE/ HYDROGRAPHIE:

- Bassin tampon ou mare
- Fossé

PAYSAGE:

- Jolie friche végétale
- Bosquet
- Alignement de chênes
- Haie de saules
- Vue sur le clocher (rapidement caché par des cyprès)
- Vue sur le site

CIRCULATION:

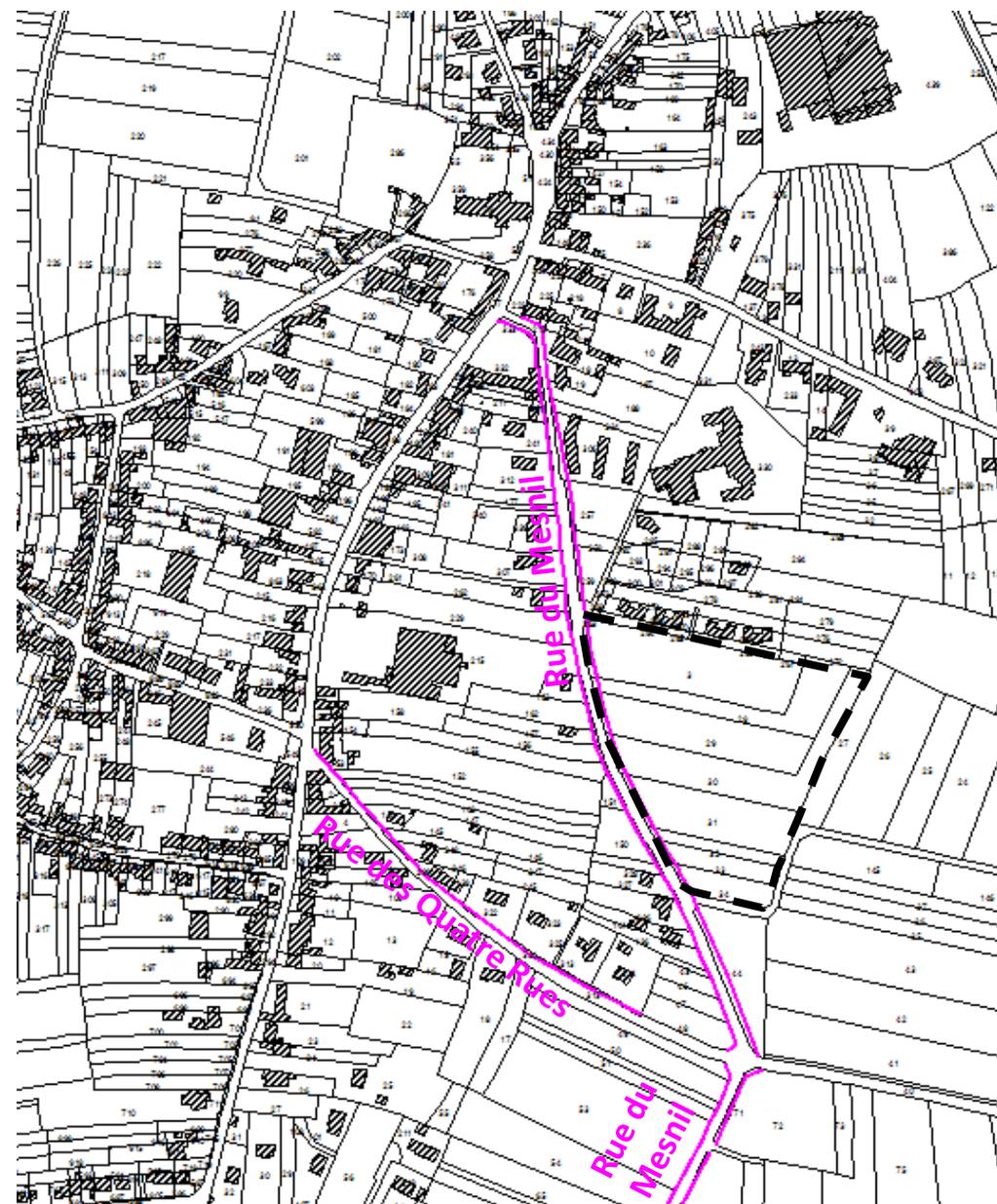
- Voie principale
- Voie secondaire
- Chemin

RESEAUX:

- Armoire EDF
- Ligne MT

3

LES SERVITUDES:



La Rue du Mesnil, au même titre que la Rue des Quatre Rues, font l'objet d'un plan d'alignement

- Plan d'alignement de la Rue des Quatre Rues et de la Rue du Mesnil
- ⌈ ⌋ Secteur d'étude

LE SITE EN PHOTOS – Les parcelles d'étude

Depuis la rue du Mesnil



Depuis le carrefour « rue du Mesnil/Chemin des Marettes »



Depuis l'arrière du programme locatif HQE



PAYSAGE ET URBANISME, un grand éclectisme entoure le secteur:



Les arrières du bourg ancien:
enchevêtrement de toitures, diversité
des volumes avec des faitages orientés
Nord/Sud ou Est/Ouest



Pavillonnaire
traditionnel aux
volumétries simples
et toiture double
pans en ardoise.
R+1+combles
Bâtiment
commercial et ses
abords largement
imperméabilisés.



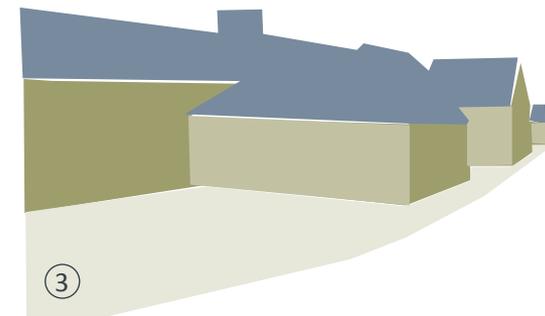
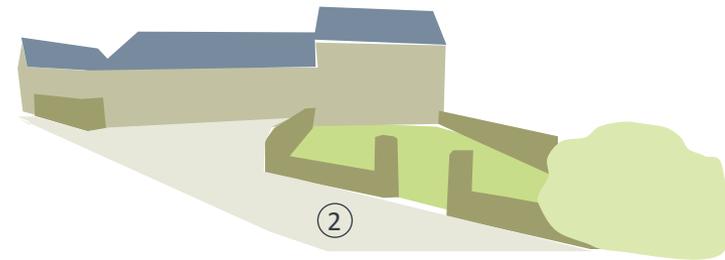
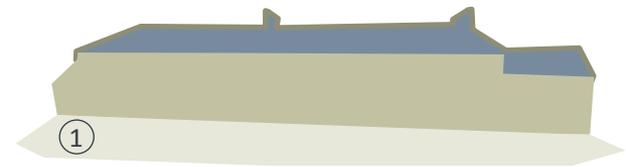
Programme
qualitatif avec
une volumétrie
en redent. R+1.
Matériaux se
fondant au
paysage.

PAYSAGE ET URBANISME, la RD374 (rue des Ecoles) et RD72 (rue du Haut chemin), des ambiances de rue



- Sur rue: plusieurs types d'implantation bâtie:
1. L'alignement bâti et son seuil plus ou moins large. H= R+1+combles
 2. L'alignement bâti avec courette ou jardinet parallèle à la voie ou non
 3. Des annexes s'inscrivant avec pignon sur rue en rupture de l'ensemble.
- H=R ou R+ combles

Cette diversité d'implantations enrichit l'ambiance de rue.
NB: souvent les trottoirs ne répondent pas aux normes PMR



PAYSAGE , l'eau



Les bassins tampons de l'opération locative HQE

Les fossés sont omniprésents sur le site en délimitation de parcelles



PAYSAGE , le végétal



Lignes de saules en accompagnement des fossés

Aux abords du site: 1, Bande en friche longeant le site (emplacement de la future voie). 2, une belle haie (érables essentiellement) délimite l'espace vert jouxtant l'école; 3 et 4, ajoncs et chênes typiques se retrouvent sur les voies annexes au site



USAGES , les dessertes



Un ou des accès via la rue du Mesnil sont envisageables. Attention toutefois à assurer la sécurité dans la courbe. Aussi, l'emprise de cette voie est étroite (4,50m de chaussée avec fossés de part et d'autre) mais suffisante pour du croisement de véhicules

Une liaison douce amorcée avec le quartier locatif qualitatif



Le petit centre commercial et son grand parking en relation directe avec le site



Le chemin des Marettes longeant en partie le site à l'Est



Le quartier et les équipements pourraient être directement reliés par raccordement aux chemins piétons existants

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Assurer la sécurité d'accès à la parcelle
- Assurer les relations douces aux équipements tout proches
- Offrir à la rue du Mesnil une ambiance de rue
- Maîtriser les franges d'urbanisation dans l'espace rural

SCHÉMA D'ORIENTATION

A – Desserte et mobilité

-  Dessertes et accès-véhicules (tracé et emplacement à titre indicatif)
-  Connexion envisagée pour une éventuelle extension du quartier (emplacement à titre indicatif)
-  Relation douce (tracé et emplacement à titre indicatif)
-  Carrefour sécurisé

B – Mixité des fonctions

-  Secteur constructible :
Opération mixte. Densité: de l'ordre de 15 logements/ha
-  Espace public commun (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Lotissement communal en cours (2^{ème} tranche) (emplacement à titre indicatif)
-  Projet d'extension de la maison de retraite (emplacement à titre indicatif)

C – Principes de qualité urbaine et environnementale

-  Aménagement urbain et paysager de la rue du Mesnil
-  Principes de Fossé/ noue et saules existants à conserver / régénérer (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Végétation (haie, cordon boisé...) intégrant le projet depuis le chemin des Marettes ou depuis le carrefour de la rue des Quatre rues et la rue du Mesnil. (emprise à titre indicatif)



Densité

- L'opération mixte aura une densité de l'ordre 15 logements par hectare
- Le programme du secteur des Marettes s'inscrira dans la poursuite de la politique de logement de la commune de Créances et inclura plusieurs types d'habitat dans un souci de mixité sociale.

Accès – voirie – stationnement :

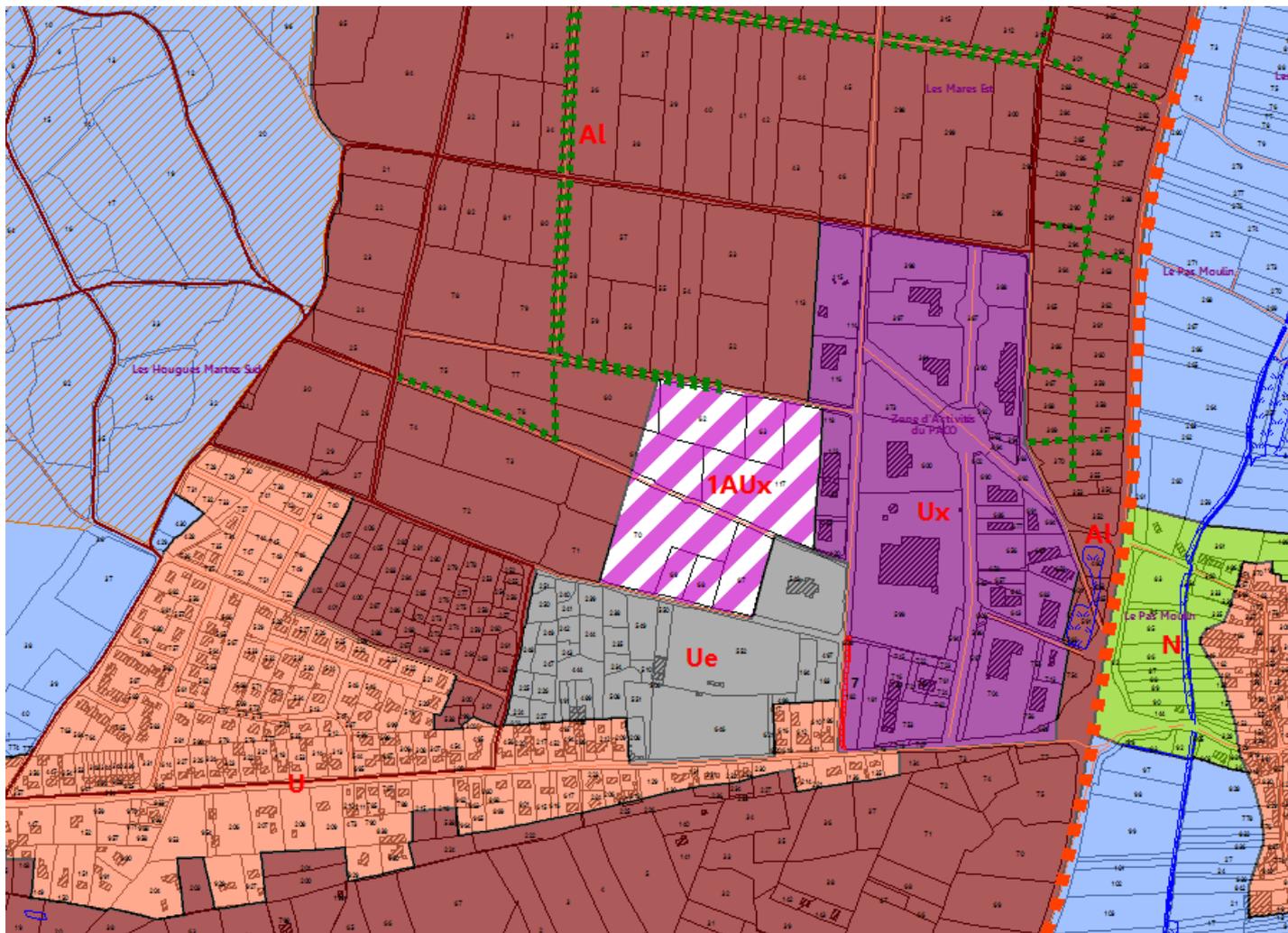
- Les 2 accès principaux se feront depuis la rue du Mesnil.
- Des connexions seront envisagées pour une éventuelle extension du quartier à l'Est.
- Des liaisons douces assureront la connexion entre les équipements (école, bibliothèque, mairie, EHPAD), les commerces et le programme locatif HQE.
- Une liaison douce, piéton et cycles, sera réalisée en abord de la rue du Mesnil.

Aménagement et intégration paysagère :

- Les limites avec l'espace agricole seront traitées via des limites végétales (haie bocagère, cordon boisé...)
- Un espace de rencontre se dessinera au sein de l'opération
- La rue du Mesnil présentera un aménagement qualitatif en termes urbain et paysager.

Réseaux

- Eau potable : le raccordement se fera sur l'une des canalisations existantes (en PVC, de diamètre 140 mm).
- La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle. En cas de citerne extérieure, le design et la couleur de celle-ci devra correspondre à l'architecture de la maison. Si possible, les eaux de voirie seront traitées via un système de gestion douce des eaux pluviales (fossé, noue, accotement en herbe...).
- Défense incendie: poteau incendie le plus proche situé 52 rue du Mesnil. Selon les derniers contrôles du SDIS, poteau incendie conforme.



Extension du Parc d'Activités de la Côte Ouest

PAYSAGE: Carte du paysage et des usages



 Secteur d'étude (5,6ha)

OCCUPATION DU SOL:

-  Culture maraîchère
-  Zone d'habitat
-  Zone d'activités
-  Dunes
-  Equipement
-  Plage

DESSERTES:

-  Voirie secondaire
-  Desserte de la ZA
-  RD650
-  Chemin maraîcher
-  Chemin de randonnée
-  Liaison Lessay-Créances projetée

TOPOGRAPHIE:

-  Talus aux abords du secteur d'étude

PAYSAGE:

-  Trame
-  Vue sur les dunes
-  Vue sur les limites de la zone artisanale existante et de la zone 1AUx

ENVIRONNEMENT:

-  Site exposé aux vents

RESEAUX:

-  Transformateur électrique

PAYSAGE: Un site sensible



Vue sur les dunes depuis le site



Vue sur le site depuis le chemin de randonnée

PAYSAGE: Le traitement des limites



Tentative d'inscription du bâti dans le paysage: une bande plantée avec des arbres de haut jet entre le bâtiment et le talus nu délimitant la parcelle. Les arbres de haut jet (pins noirs) sont encore jeunes. Cependant, leur couleur foncée contraste avec le bâtiment en arrière et met celui-ci en exergue. NB: l'alignement de pins en accompagnement de la rue principale de la zone d'activités souligne (de même par le contraste) la présence du bâti. De même, les haies de conifères qui entourent l'espace intergénérationnel ou le stade sont prégnants dans le paysage.



Des limites typiques du paysage: les talus souvent nus de végétation arborée

ARCHITECTURE ET URBANISME



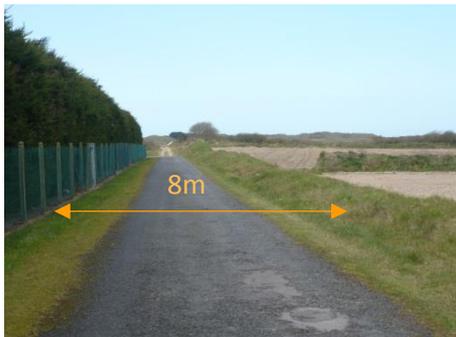
Volumes simples à toit majoritairement à double pente de couleur grise avec liseré de couleur soulignant les arêtes du volume. Les jardins de Créances (à toit-terrasse) présentent une architecture plus contemporaine. C'est aussi le bâtiment le plus élevé de la zone (10m).



USAGES: Les dessertes, 3 chemins d'accès au site



Accès 3: Entre parcelles cultivées et le pôle d'équipements sportifs: une desserte de zone d'activités (qui sous-entend la présence de camions) semble peu compatible avec des équipements sportifs. Emprise actuelle=8m



Accès 1: Entre deux entreprises dont les limites sont traitées avec un grillage. Emprise de grillage à grillage= 11m. Par la suite le chemin est cerné de talus espacés de 5 à 5,50m avec un fossé.



Accès 2: Entre une entreprise et l'espace intergénérationnel. Une armoire électrique est présente en cette entrée. 9 mètres séparent cette armoire de la limite grillagée de l'entreprise qui lui fait face. Emprise trop juste pour un accès suffisamment dimensionné à moins de déplacer l'armoire? Le chemin qui prolonge la voie a une emprise de 3 mètres.



OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Assurer la sécurité d'accès à la parcelle
- Assurer les relations aux champs, équipements, et chemins de promenade
- Maîtriser les franges d'urbanisation dans l'espace rural et depuis les chemins de promenade

SCHÉMA D'ORIENTATION

A – Desserte et mobilité

-  Accès principal avec aire de retournement (tracé et emplacement à titre indicatif).
-  Relation douce/ Accès aux champs cultivés (tracé et emplacement à titre indicatif)
-  Carrefour sécurisé
-  Emplacement réservé pour agrandir la voie

B – Mixité des fonctions

-  Zone d'activités à créer
-  Pôle d'équipements sportifs
-  Projet de salle à vocation sportive communautaire (emplacement à titre indicatif)

C – Principes de qualité urbaine paysagère et environnementale

Cf prescriptions écrites

-  Limite végétale en pourtour de zone Emprise à titre indicatif
-  Aménagement qualitatif en termes d'usages et de paysage (accès aux équipements sportifs et à la salle communautaire projetée). Emprise à titre indicatif
-  Végétation haute en accompagnement de la voie (haie ou alignement d'arbres)

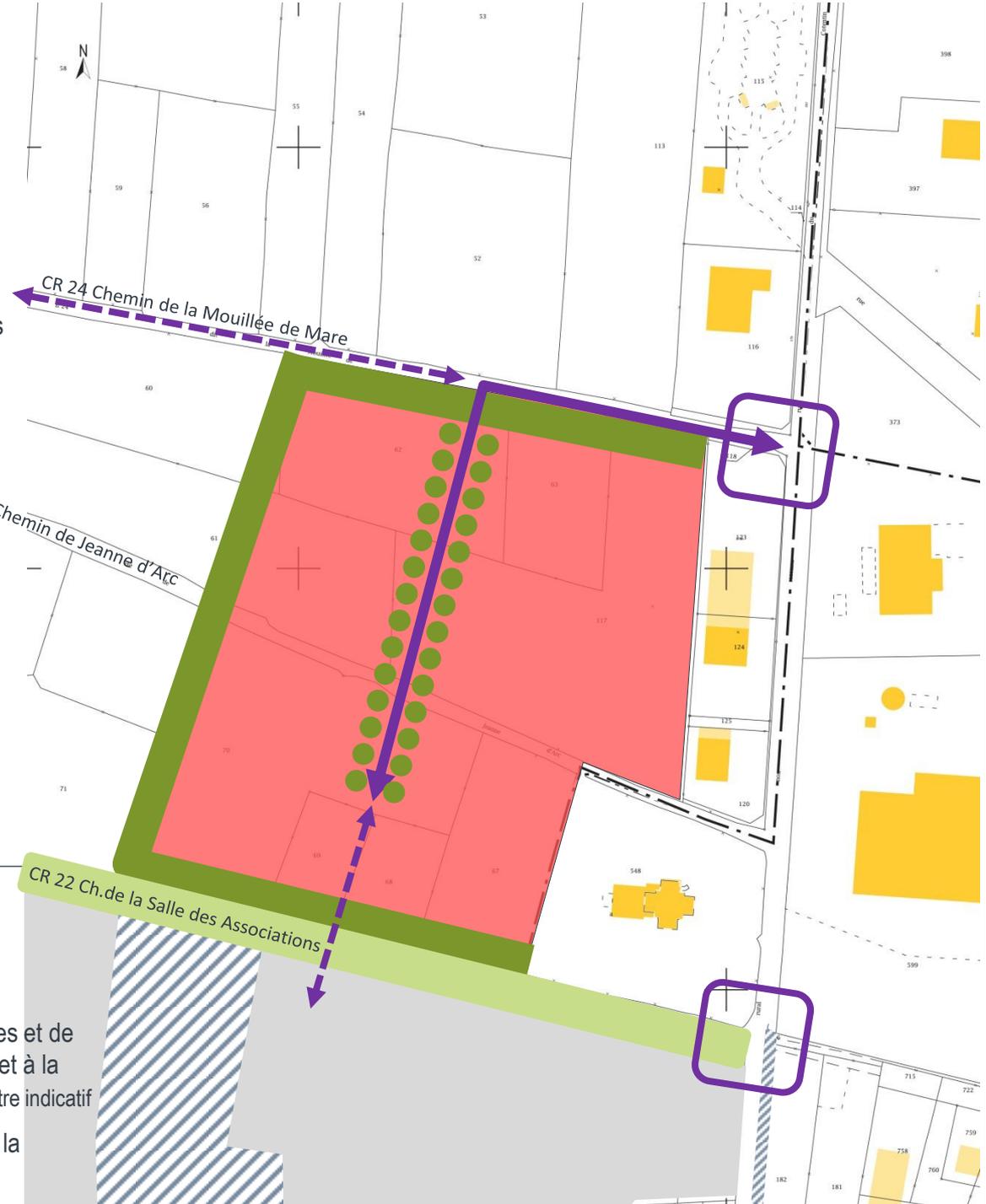


SCHÉMA – Le végétal, préconisations

PALETTE VEGETALE (non exhaustive):

Arbres:

Acer pseudoplatanus

Populus alba, Salix caprea, Salix atrocinerea, Cratageus laciniata, Pinus nigra (à planter avec modération cependant)

Arbrisseaux et arbustes:

Ulex europaeus, Erica arborea, Ligustrum vulgare, Tamarix gallica, Tamarix pentandra, Rosa spinosissima...



PRINCIPES POUR LES LIMITES VEGETALES EN POURTOUR DE LA ZONE



Cordon végétal présentant différentes strates

Végétation sur talus

Mixité des fonctions:

- Le secteur est voué à l'accueil principalement de bâtiments d'activités économiques. Elle jouxte des équipements sportifs et socio-culturels. Les activités économiques ne devront pas porter atteinte aux usagers des équipements voisins (nuisance sonore, pollution...)

Accès – voirie – stationnement :

- L'accès principal se fera via le chemin rural n°24 dit de la Mouillée de Mare avec un système de retournement au sein de la zone.
- Des liaisons douces assureront la connexion entre la zone et les équipements sportifs et chemins de promenade

Aménagement et intégration paysagère :

- Les limites avec l'espace agricole et les limites extérieures seront plantées (cordon boisé, haie bocagère sur talus ou non...). Les talus seront, si possible, conservés.
- Les constructions auront une volumétrie, des matériaux et des couleurs privilégiant leur intégration dans le paysage:
 - Les volumes seront simples. Une recherche architecturale sera privilégiée.
 - Les couleurs (de façades et toitures) seront discrètes (gris et brun). Leurs tons seront moyens (ni trop clairs, ni trop foncés). Le blanc et le noir sont interdits
 - Les matériaux seront mats et non réfléchissants.
- Les aires de stockage seront à l'opposé des limites extérieures et au minimum visibles des voies de circulations. Pour cela, elles feront l'objet d'une intégration paysagère (par le végétal ou d'autres principes d'aménagement). Les stockages extérieurs ne devront pas dépasser 5m de hauteur.
- La salle sportive sera réalisée dans un premier temps (programmation 2017), puis suivra la réalisation de l'extension de la zone d'activités. L'aménagement de la zone 1AUX s'effectuera progressivement en continuité de l'urbanisation existante.

Réseaux

- Eau potable : le raccordement se fera sur l'une des canalisations existantes.
- La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle. Les eaux de voirie seront traitées via un système de gestion douce des eaux pluviales (fossé, noue, accotement en herbe...).

Sécurité incendie :

- Défense incendie: poteau incendie le plus proche situé rue du Cotentin, en face de l'entreprise Créances Toiture. Selon les derniers contrôles du SDIS, poteau incendie conforme.