

EPCI DU PAYS D'AUGE DOZULEEN

Département du Calvados

P.L.U. - Modification n°3 (Procédure simplifiée)

DOSSIER DE CONSULTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Syndical en date du 18 mars 2022

 **Le Président**
Roland JOURNET

PLUi initial approuvé le 26 septembre 2012

PLUi mis en compatibilité avec une déclaration de projet le 13 décembre 2013

PLUi modifié (procédure simplifiée) le 22 novembre 2016

PLUi modifié (procédure simplifiée) le 25 avril 2019

3 – Orientations d'aménagement

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

Les schémas et croquis d'aménagement présentés dans ce document constituent des illustrations indicatives.

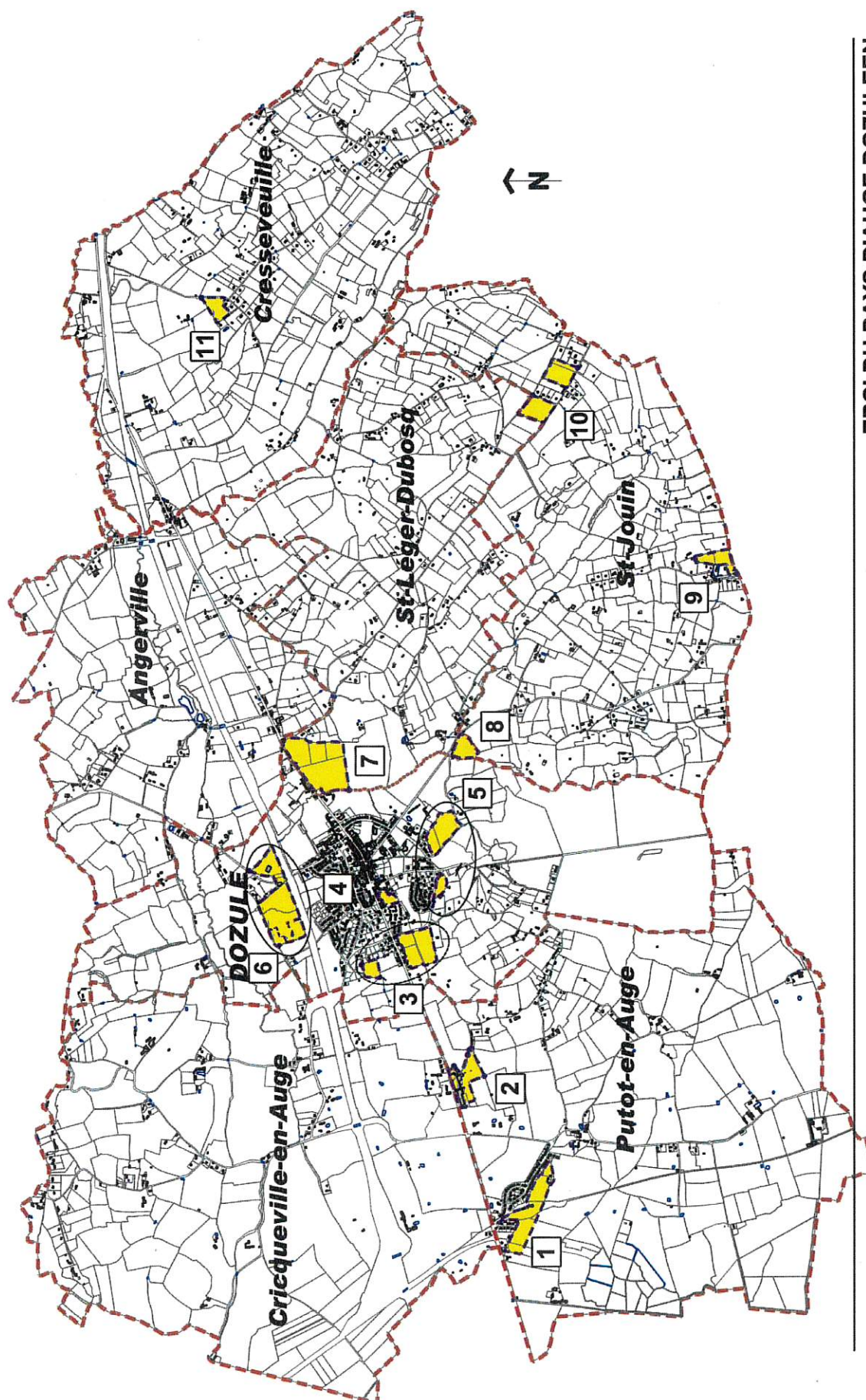
Elles n'ont à ce titre qu'une valeur approchant pour permettre au futur aménageur de prendre conscience de l'intérêt du site, de sa fragilité et de sa valeur.

Les aménagements futurs devront être compatibles avec les orientations.

11 secteurs du territoire de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen ont été retenus et sont détaillés. Il s'agit des secteurs suivants (dans l'ordre de présentation du document):

1. Zones **1AU** et **2AU** sur la commune de Putot-en-Auge
2. Zone **1AUE** sur la commune de Putot-en-Auge
3. Deux zones **2AU** à l'ouest de la commune de Dozulé
4. Zone **1AUa** sur la commune de Dozulé en cœur de ville
5. Zones **1AU** et une zone **2AU** au sud de la commune de Dozulé
6. Zones **1AUE** et **1AUEp** au nord de la commune de Dozulé
7. Zone **1AUB** sur la commune de Saint-Léger-Dubosq
8. Zone **1AU** sur la commune de Saint-Léger-Dubosq
9. Zone **2AU** sur la commune de Saint-Jouin
10. Zones **1AU** sur la commune de Saint-Jouin
11. Zone **1AU** sur la commune de Cresseveuille

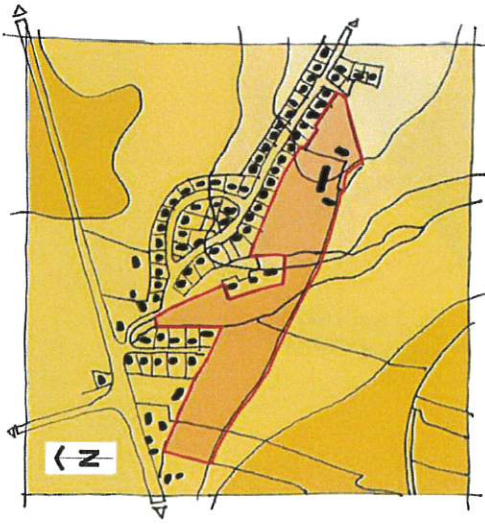




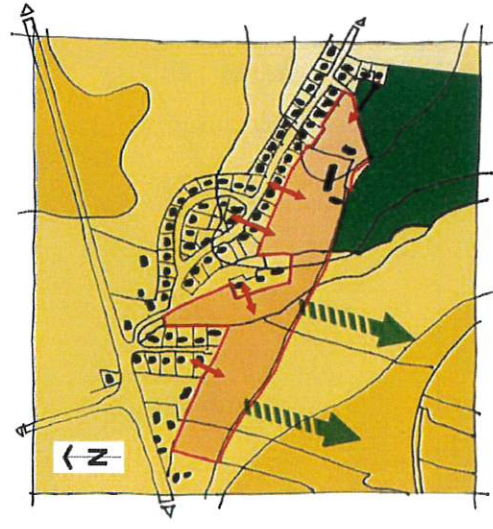
EPCI DU PAYS D'AUGE DOZULEEN
PLAN LOCAL D'URBANISME - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
LOCALISATION DES SECTEURS ETUDES

1

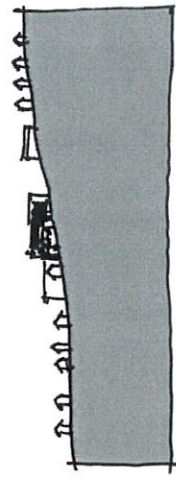
Zones 1AU et 2AU - Putot-en-Auge



1. UN SITE A "L'ARRIERE" DU VILLAGE

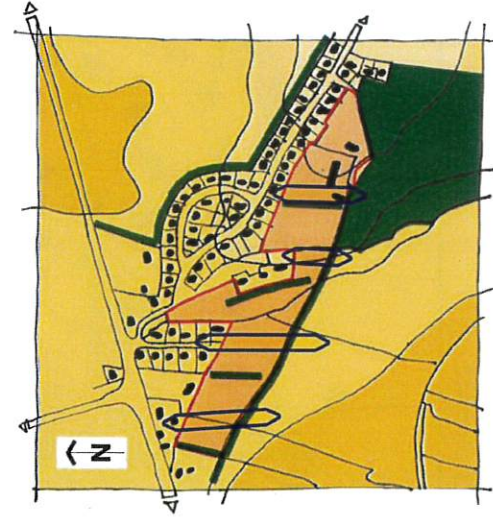


2. COVISIBILITES DIRECTES ET LOINTAINES

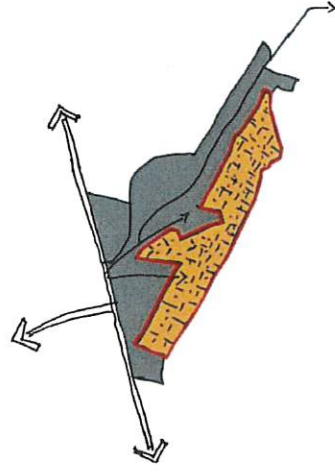


3. TRAME BOCAGERE SILHOUETTE DE VILLAGE
COUPURES VERTES - PRE-VERDISSEMENT

... SUR UNE PLAINE DEGAGEE ET EXPOSEE

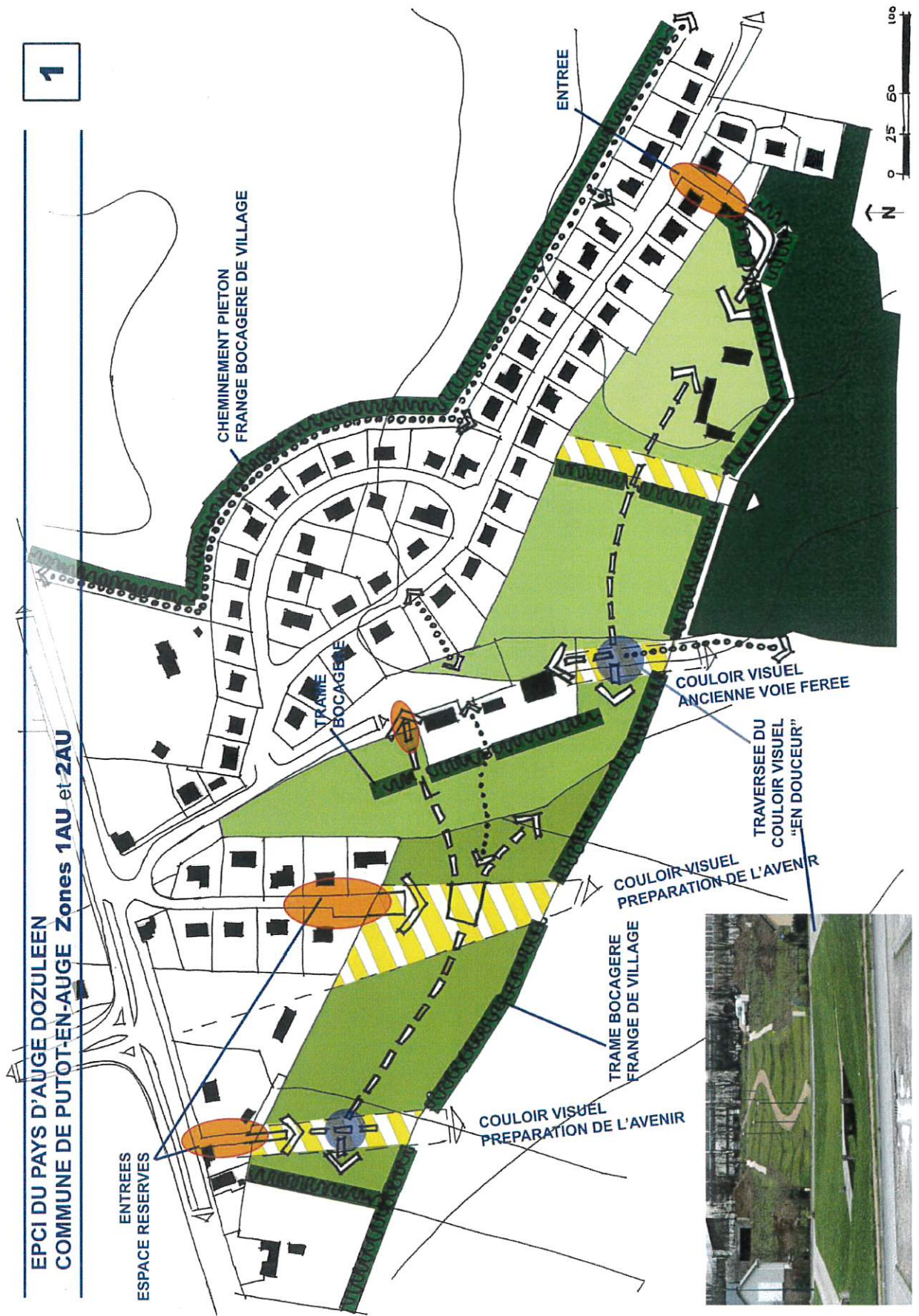


4. DESSERTES ET TRAMES URBAINES



ET EN EPAISSEUR URBAINE

EPCI DU PAYS D'AUGE DOZULEEN
COMMUNE DE PUTOT-EN-AUGE Zones 1AU et 2AU



1. Zones 1AU et 2AU sur la commune de Putôt-en-Auge

Vocation des zones

Ces deux zones sont destinées :

- à accueillir des opérations d'habitat en continuité des zones actuelles
- à affirmer la centralité de village par une densification d'un cœur de village

Implantation et situation

Situées en continuité des secteurs construits existants, les zones 1AU et 2AU s'inscrivent sur une plaine dégagée et exposée au sud.

Impacts visuels

Les covisibilités sont directes et lointaines. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs va donc modifier la silhouette sud du village.

Accompagnement paysager – Préverdissement

Il convient donc d'accompagner par une trame bocagère dense la future frange de village en lui laissant quelques percées.

Des couloirs visuels sont implantés pour permettre :

- d'éviter la coupure trop franche entre l'espace naturel et bâti
- marquer les quartiers d'espaces de respiration et de transition (gestion des eaux pluviales – aires de jeux ...)
- permettre une évolution future de ces quartiers (extension...)

Implantation du bâti

Pas de remarque particulière sur l'implantation générale du bâti.

La construction de ces nouveaux quartiers pourra se faire de façon diversifiée, tant dans la forme et la taille de parcelle que celle du bâti. Cette progression pourra se faire depuis le cœur de bourg, les plus grandes parcelles étant plutôt situées plutôt vers le sud du site, en frange de village.

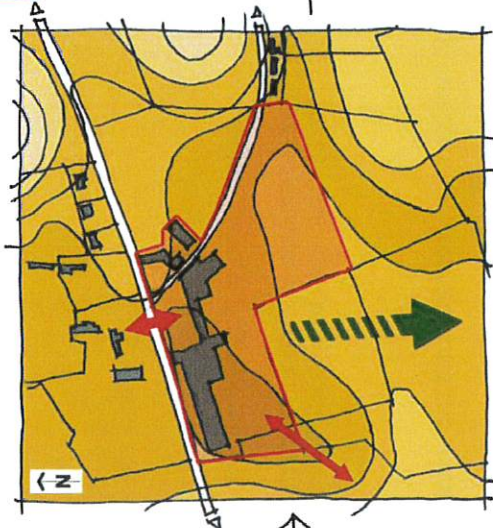
L'objectif d'accueil pour l'ensemble de ces zones 1AU et 2AU correspond à une quarantaine de logements maximum.

Desserte de la zone

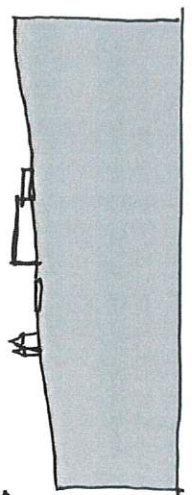
La desserte de ces futurs secteurs sera assurée par les continuités des voies existantes :

- depuis la RD675 et depuis la liaison non-automobile qui la bordera au sud
- au droit de l'ancienne gare, rue du Parc
- depuis la rue de la mairie
- en prolongement de l'impasse des Résidences

Zone 1AUE - Putot-en-Auge



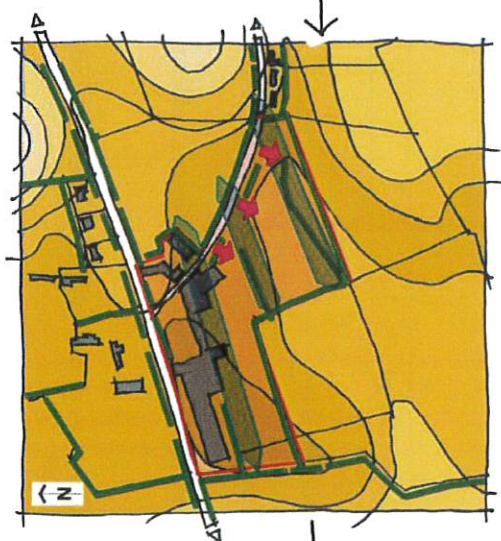
1. UN SITE ACCESSIBLE



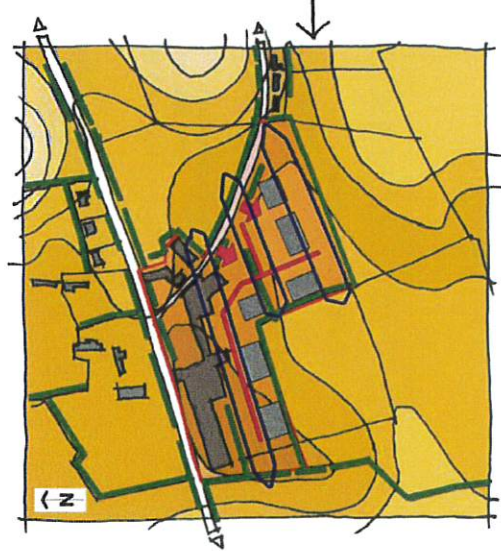
INSCRIT DANS UN VALLON



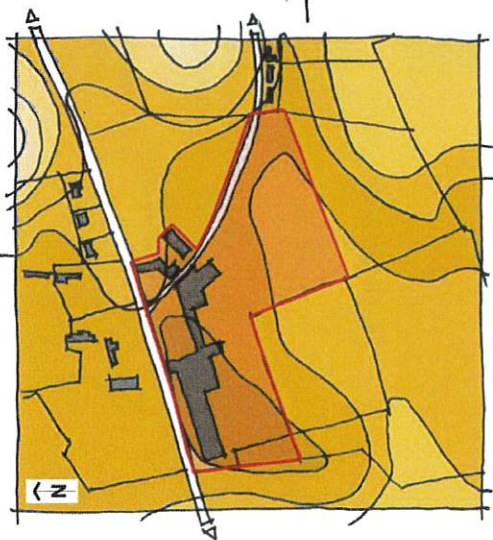
2. COVISIBILITES REDUITES



3. UNE CHARPENTE BOCAGERE DENSE



4. PREVERDISSEMENT ET ZONES LIBRES



5. ORGANISATION DU BATI ET DESSERTE

2. Zone 1 AUE sur la commune de Putôt-en-Auge

Vocation de la zone

L'aménagement de cette zone doit permettre d'accueillir des activités artisanales, commerciales ou industrielles de petite taille et d'affirmer ainsi le pôle d'activités de la cidrerie.
Cette implantation doit être compatible avec le caractère calme et résidentiel du site.

Implantation et situation

La création de ce secteur d'activités vient en complément de la zone existante, principalement au sud de celle-ci et de la VC2 des Bonnements.
Le site s'inscrit dans un fond de vallon peu marqué, encadré de deux masses boisées à l'est et à l'ouest.

Impacts visuels

Le caractère confiné du site permet des covisibilités directes réduites et une perception plus lointaine dans l'axe visuel du vallon.
Sur le côté nord, une requalification des limites permettra une revalorisation du pôle d'activités.

Accompagnement paysager – Préverdissement

Cette zone doit s'accompagner d'une "charpente" bocagère dense qui viendra compléter celle existante. Cette charpente verte devra s'organiser suivant une trame est-ouest avec des espaces de recul nécessaires.

Implantation du bâti

Le bâti devra être de gabarit moyen à petit et son implantation s'organiser suivant la trame verte et les constructions existantes, dans un axe est-ouest.

Desserte de la zone

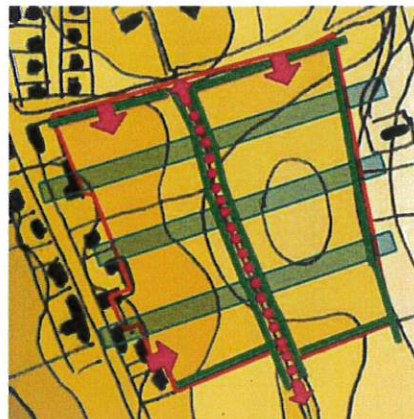
La desserte de ce futur secteur sera assurée principalement par la voie communale n°2 des Bonnements. Il conviendra toutefois de conserver le caractère rural et bocager de cette voie.

Le carrefour VC n°2 / RD n°675 devra être aménagé spécifiquement, considérant notamment la sécurisation du croisement.

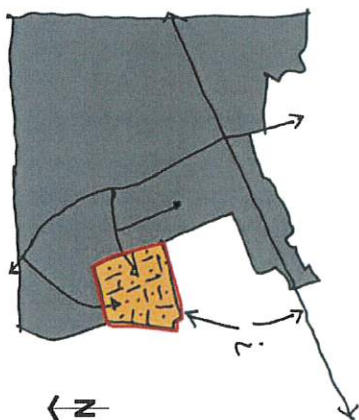
Zones 2AU - Dozulé



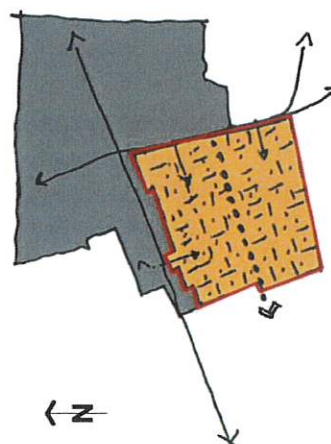
ORGANISATION DE LA TRAME
EN BELVEDERE



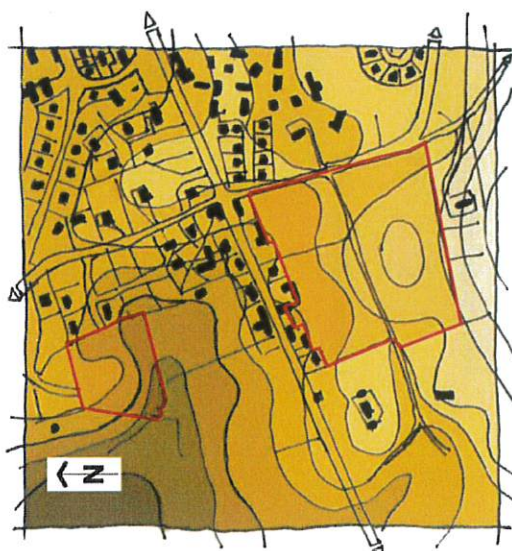
REINFORCEMENT DE LA CHARPENTE BOCAGERE
MULTIPLICATION DES ACCES ET DES USAGES



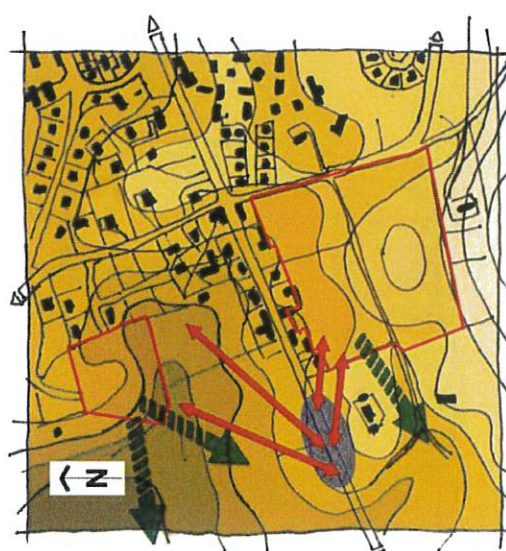
LES ENJEUX
- FRANGE DE VILLE
- PERMEABILITE ET DESSERTE
- PREPARATION DE L'AVENIR



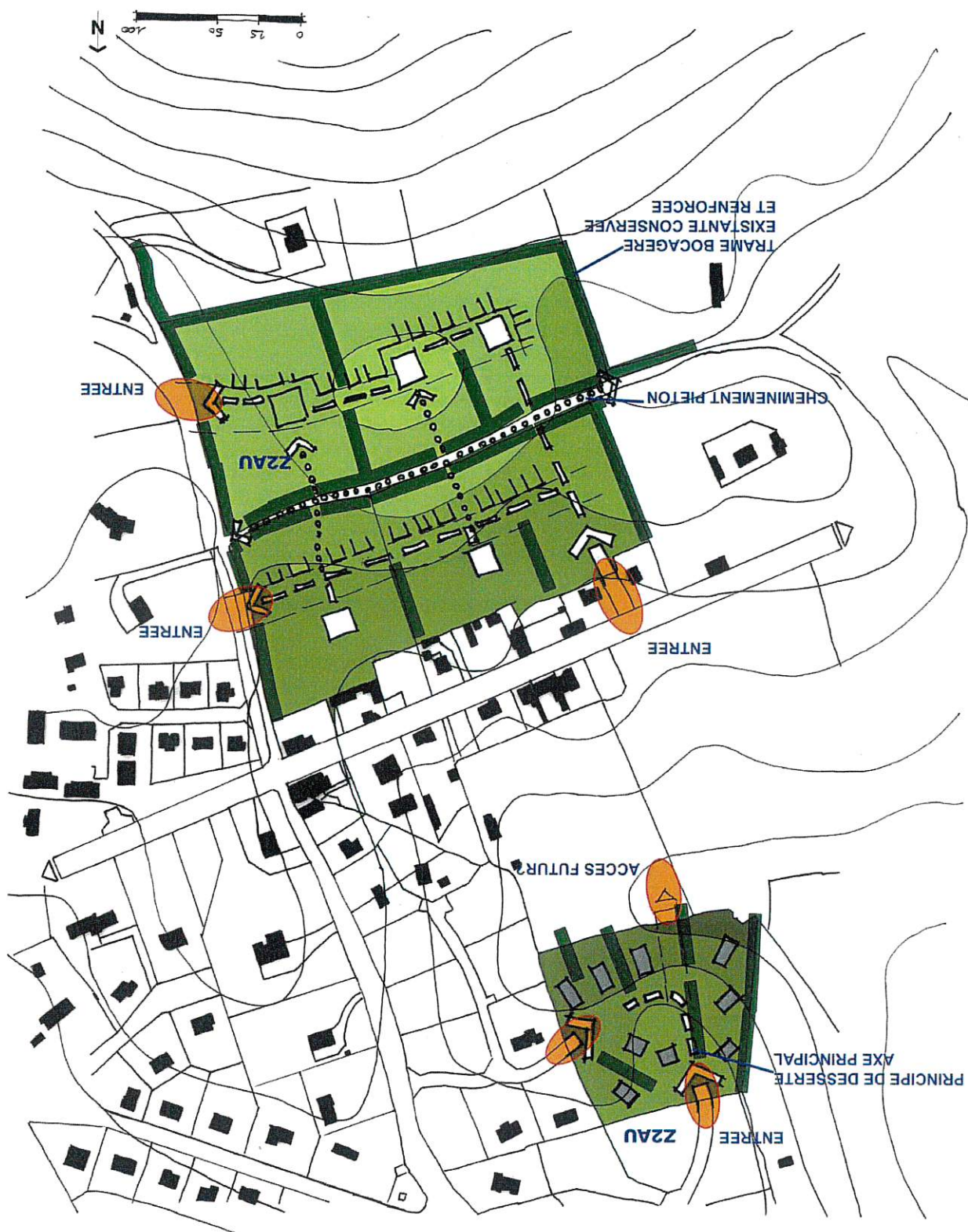
LES ENJEUX
- FRONTIERE VILLE CAMPAGNE
- ACCESSIBILITE ET GESTION
DES EAUX PLUVIALES
- CONSERVATION DE LA TRAME EXISTANTE



1: DEUX SITES EXTRA-MUROS



2: EXPOSES AUX VUES COURTES ET LOINTAINES



3. Zones 2AU sur la commune de Dozulé (entrée ouest)

Vocation des zones

Ces deux zones sont destinées à accueillir des opérations d'habitat en continuité des zones actuelles et à vocation résidentielle.

Implantation et situation

Située de part et d'autre de la RD675, en continuité des zones bâties, elles s'implantent toutes les deux sur les espaces exposés, en position dominante:

- au nord, en belvédère et en frange de ville exposée
- au sud, à l'arrière d'une première "épaisseur" urbaine formant une nouvelle limite confidentielle avec la campagne environnante

Impacts visuels

Les covisibilités sont directes et lointaines pour la zone au nord, masquées cependant par la haie existante le long de la RD675.

Au sud, l'impact visuel est faible compte tenu de la frange bâtie le long de la RD675.

Accompagnement paysager - Préverdissement

Au nord, mise en place d'une trame verte en belvédère.

Au sud, renforcement de la "charpente" bocagère.

Implantation du bâti

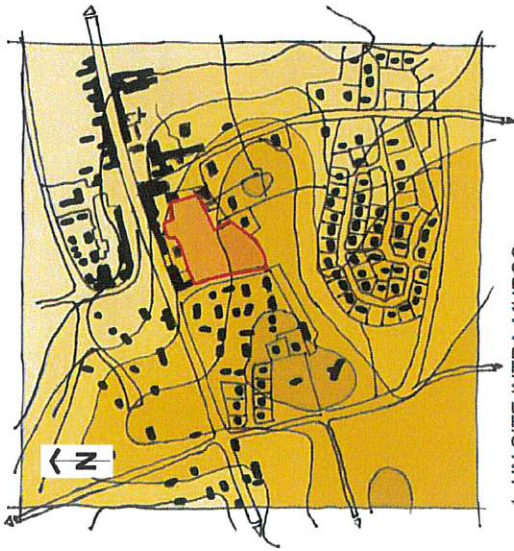
L'implantation du bâti s'organisera suivant la trame verte (belvédère ou orientation est-ouest)

La construction de ces nouveaux quartiers pourra se faire de façon diversifiée, tant dans la forme et la taille de parcelle que celle du bâti.

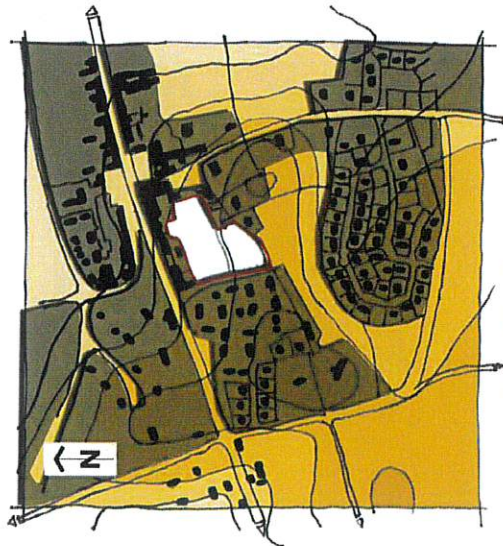
Desserte de la zone

La desserte de ces futurs secteurs sera assurée par les continuités des voies existantes :

- au nord, depuis le clos Rasoir ou le Val.
- au sud, directement depuis la RD675 et depuis l'avenue Michel d'Ornano et le chemin du mont Canu. Le chemin devra toutefois conserver ses caractéristiques et être aménagé en liaison douce structurante.



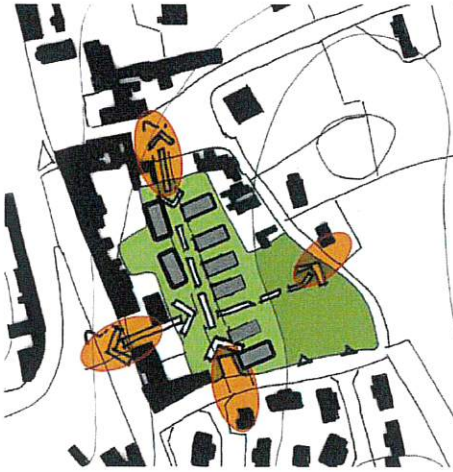
1. UN SITE INTRA-MUROS



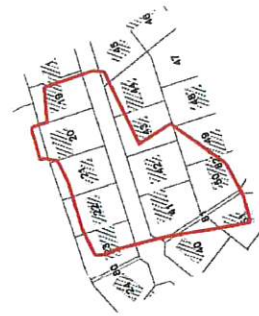
2. UNE DENT CREUSE DANS LA VILLE



... AUX LIMITES VARIABLES



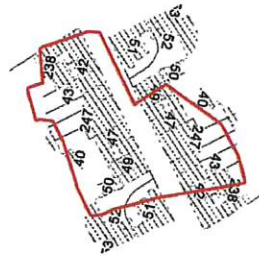
UN QUARTIER A "ACCROCHER" A LA VILLE



DENSITE 1 :
LE SCENARIO CATASTROPHE



DENSITE 2 :
UN COMPROMIS
POSSIBLE



DENSITE 3 :
POURSUIVE DE LA DENSITE
DU CENTRE VILLE

QUEL REMPLISSAGE? QUELLE DENSITE?

4. Zone 1 AUa sur la commune de Dozulé (centre)

Vocation de la zone

Cette zone correspond à une "dent creuse" dans le tissu urbain, à proximité du secteur le plus dense de la ville. Ce site "intra muros" a une vocation résidentielle avec une densité plus affirmée.

Implantation et situation

Confiné à l'arrière d'un front bâti dense en front urbain faisant face à la place du monument, le terrain s'inscrit dans un coteau orienté nord.

Impacts visuels

Le site n'a pas d'impact visuel direct.

Accompagnement paysager - Préverdissement

Sans objet.

Implantation du bâti

L'implantation du bâti s'organisera suivant la trame traditionnelle des rues :

- bâti à l'alignement de l'espace public
- constructions axées soit perpendiculairement, soit parallèlement à la rue

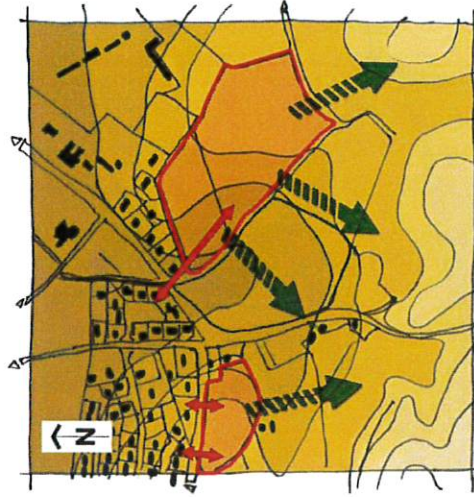
La construction de ce nouveau quartier pourra se faire avec un parcellaire relativement petit, des fronts et continuités bâtis de façon diversifiée, tant dans la forme et la taille de parcelle que celle du bâti.

Desserte de la zone

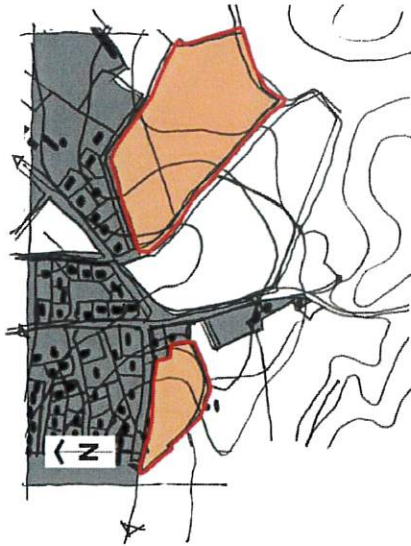
La desserte de ce futur secteur sera assurée par les continuités des voies existantes :

- la rue du marché
- la rue du champ de foire
- le chemin des artisans

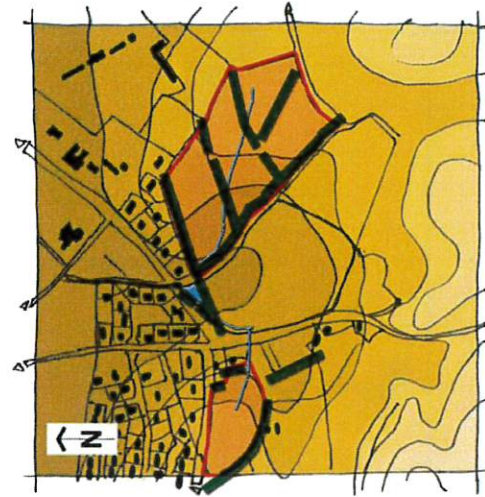
Zones 1AU et 2AU - Dozulé



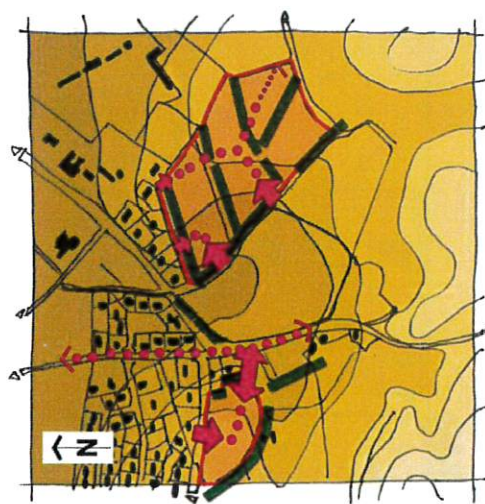
1. UN SITE EXTRA-MUROS



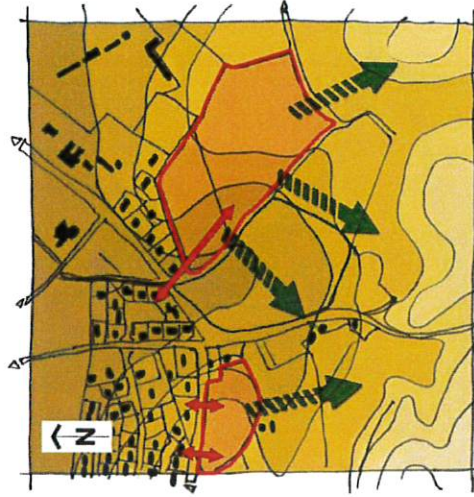
... A "ACCROCHER" A LA VILLE



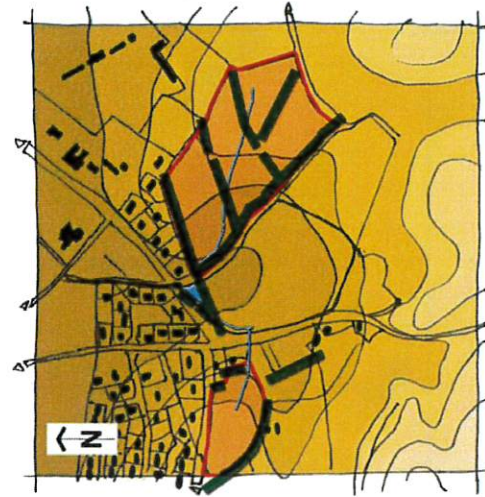
3. TRAME ET ORGANISATION DE L'ESPACE PUBLIC



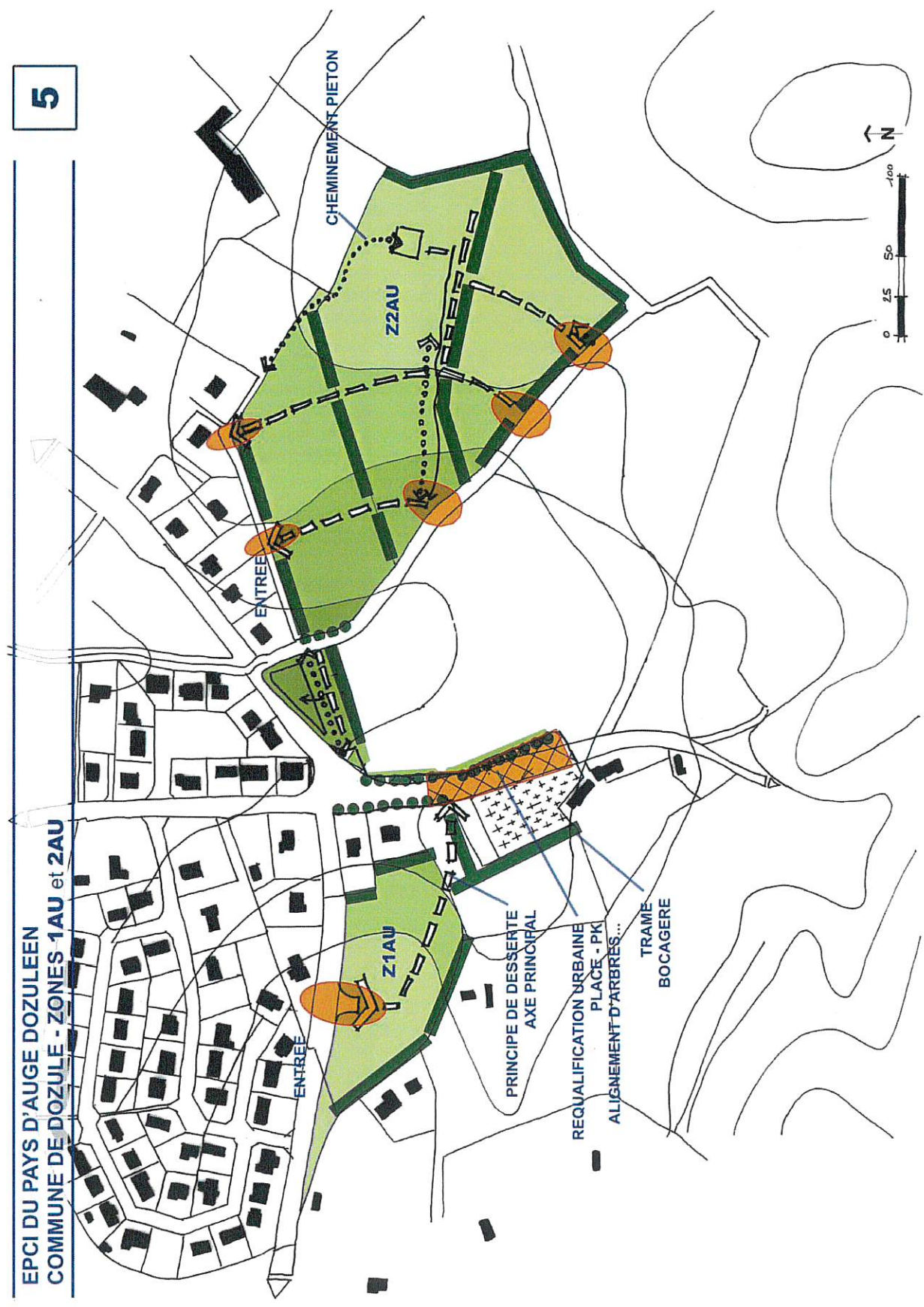
4. TRAME ET STRATEGIE VEGETALE



2. UN SITE EXPOSE AUX LIMITES VARIABLES



5. GESTION DES EAUX PLUVIALES



5. Zones 1AU et 2AU sur la commune de Dozulé (sud)

Vocation des zones

Ces deux zones sont destinées à accueillir des opérations d'habitat à vocation résidentielle en continuité des zones actuelles.

Implantation et situation

Située au sud de la ville de Dozulé, elles s'implantent toutes les deux sur les espaces exposés :

- à l'ouest (1AU), entre l'avenue Michel d'Ornano et le cimetière
- à l'est, (2AU), face au cimetière, en retrait à la voie communale n°5 et bordé d'une trame bocagère très présente.

Impacts visuels

Les covisibilités sont directes et relativement proches. Les deux sites sont perçus depuis une voie urbaine avec un secteur construit en vis-à-vis. Cette configuration confère au site un rôle résidentiel, en continuité des zones bâties alentours.

Accompagnement paysager – Préverdissement

À l'est, mise en place d'une trame verte en bordures sud.

À l'ouest, mise en place d'une trame bocagère dans le sens de la pente générale du site et destinée à inscrire le nouveau quartier dans une ambiance rurale affirmée.

Implantation du bâti

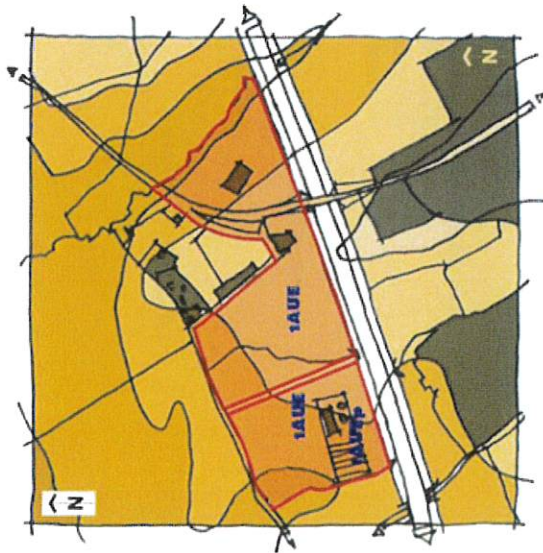
La construction de ces nouveaux quartiers pourra se faire de façon diversifiée, tant dans la forme et la taille de parcelle que celle du bâti.

Desserte de la zone

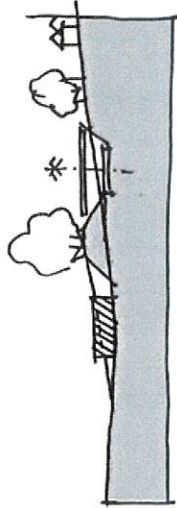
La desserte de ces futurs secteurs sera assurée par les continuités des voies existantes :

- à l'ouest, depuis l'avenue Michel d'Ornano
- à l'est, depuis le chemin communal n°5

Zones 1AUE et 1AUEP - Dozié 9



1. UN SITE DANS LA VALLEE DE L'ANCRE



... ADOSSE A L'AUTOROUTE



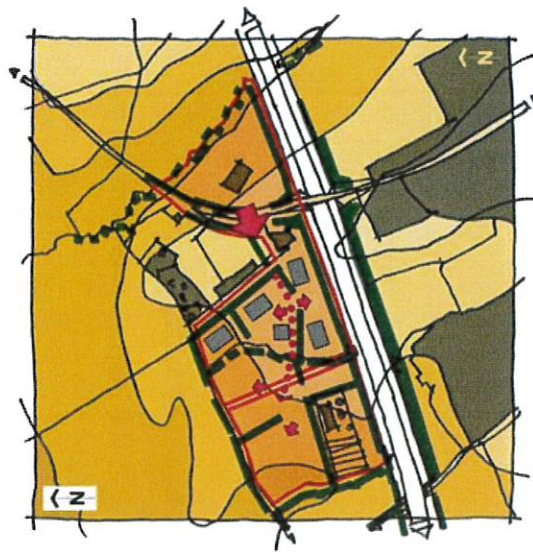
3. UNE CHARPENTE VERTE EXISTANTE



4. ... A RENFORCER



2. COVISIBILITES DIRECTES ACCES UNIQUE



5. BATI ET DESSERTE INTERNE

6. Zones 1AUE et 1AUEp sur la commune de Dozulé

Vocation des zones

L'aménagement de ces deux zones doit permettre d'accueillir des activités artisanales, commerciales ou industrielles en continuité de la zone existante (1AUE) et des équipements publics (1AUEp). Cette implantation confirme et renforce ainsi le pôle d'activités existant.

Implantation et situation

La création de ce secteur d'activités vient en complément de la zone existante, à l'ouest de celle-ci, le long de l'autoroute A13.

L'implantation de ce secteur se fait sur un terrain plat et relativement ouvert sur la vallée de l'Ancre.

Impacts visuels

Bien que largement ouvert sur le fond de vallée de l'Ancre, ce site est peu visible depuis l'autoroute du à la présence d'un talus planté qu'il conviendra de renforcer et de poursuivre.

La future présence de bâtiments doit cependant être accompagnée.

Accompagnement paysager – Préverdissement

Cette zone doit s'accompagner d'une "charpente" bocagère dense qui viendra compléter celle existante :

- en traitement des limites extérieures (le long de l'autoroute et du chemin rural)
- en accompagnement de limites intérieures entre les futures parcelles afin d'intégrer les volumes bâtis

Cette charpente verte devra organiser le site et hiérarchiser les lieux.

Implantation du bâti

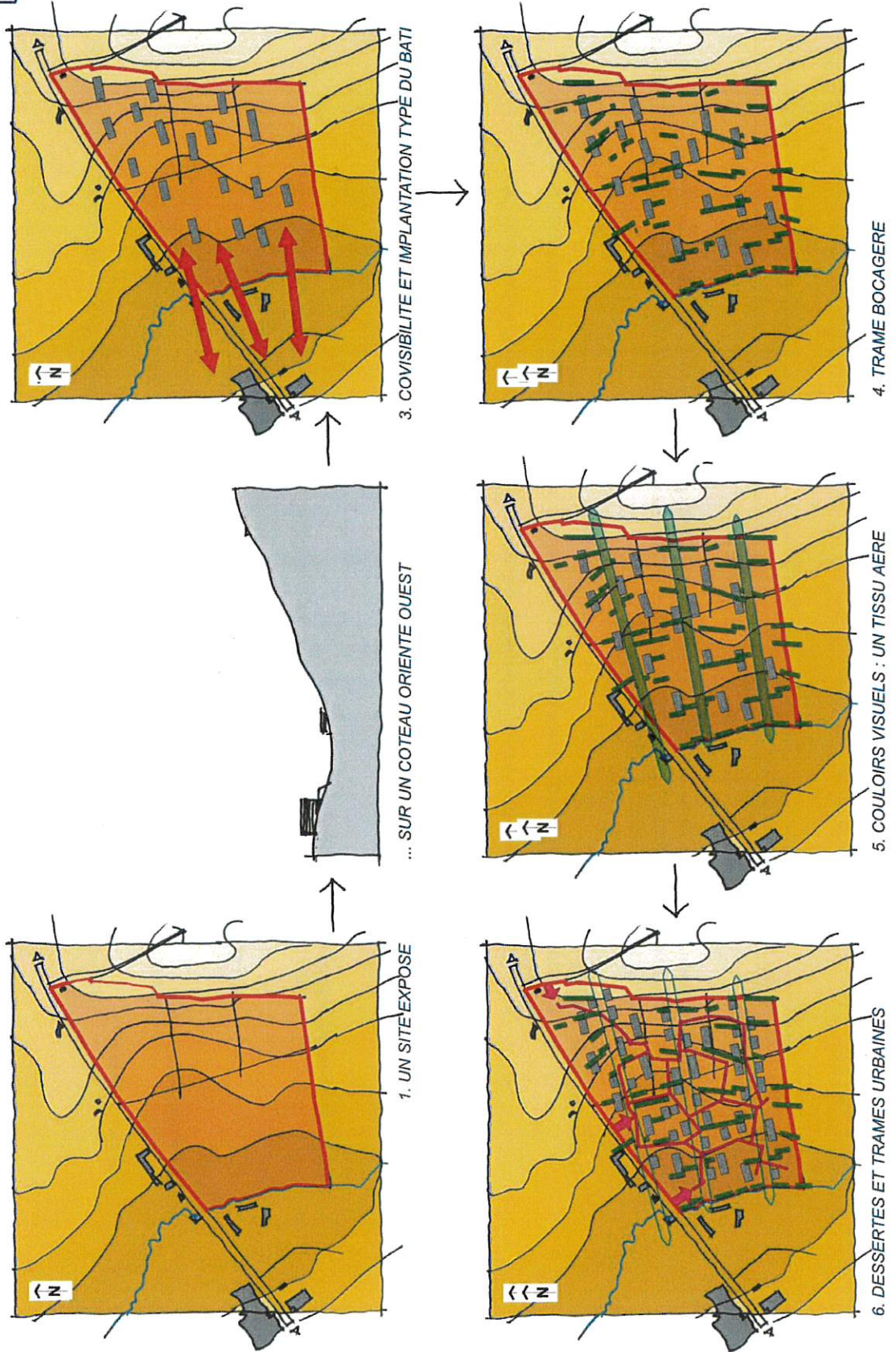
Le bâti devra être de gabarit moyen à petit et son implantation s'organiser avec la trame verte.

Desserte de la zone

La desserte de ce futur secteur sera assurée principalement la RD142 et le petit chemin rural dont il faudra toutefois conserver les caractéristiques.

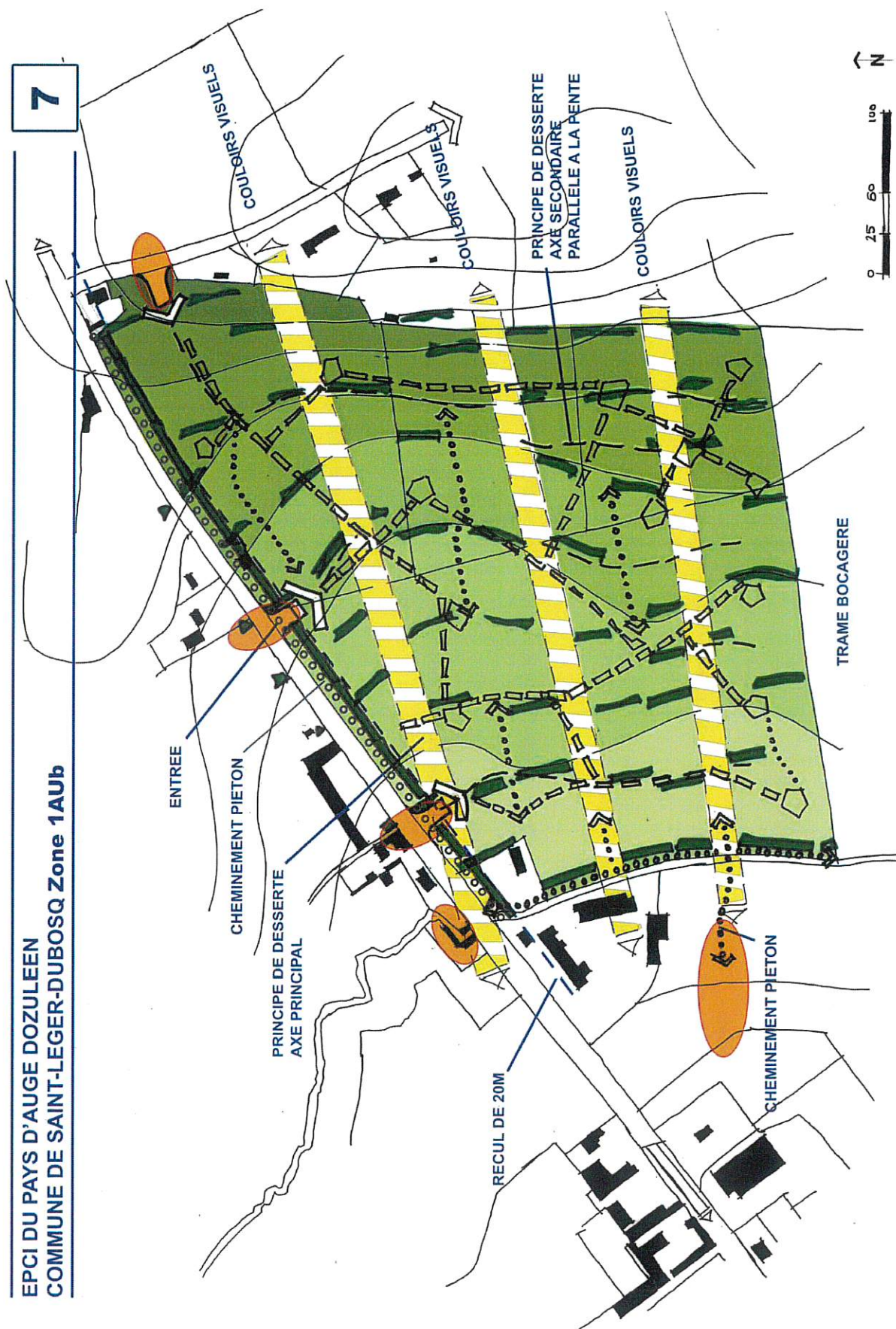
2

Zone 1Aub - Saint-Léger-Dubosq



**EPCI DU PAYS D'AUGE DOZULEEN
COMMUNE DE SAINT-LEGER-DUBOSQ Zone 1Aub**

7



7. Zone 1 AUB sur la commune de Saint-Léger-Dubosq

Vocation de la zone

Cette zone est destinée à accueillir des opérations d'habitat résidentiel.

Implantation et situation

Implanté sur le flanc de coteau orienté ouest, le site est exposé à la vue directe avec la zone bâtie de Dozulé, notamment le secteur commercial et la RD675 en sortant de Dozulé.

Impacts visuels

Les covisibilités sont directes et fortes entre la zone commerciale en contre bas et le futur quartier.

Accompagnement paysager - Préverdissement

Afin d'atténuer l'impact visuel du bâti, une trame bocagère sera mise en place perpendiculairement à la pente naturelle du terrain de façon non systématique. Cette trame est indispensable et pourra être accompagnée des voies de desserte interne.

Implantation du bâti

L'implantation du bâti se fera de manière à présenter de préférence les pignons :

- pour minimiser la présence du bâti
- pour permettre des orientations nord-sud

La construction de ce nouveau quartier pourra se faire de façon diversifiée, tant dans la forme et la taille de parcelle que celle du bâti

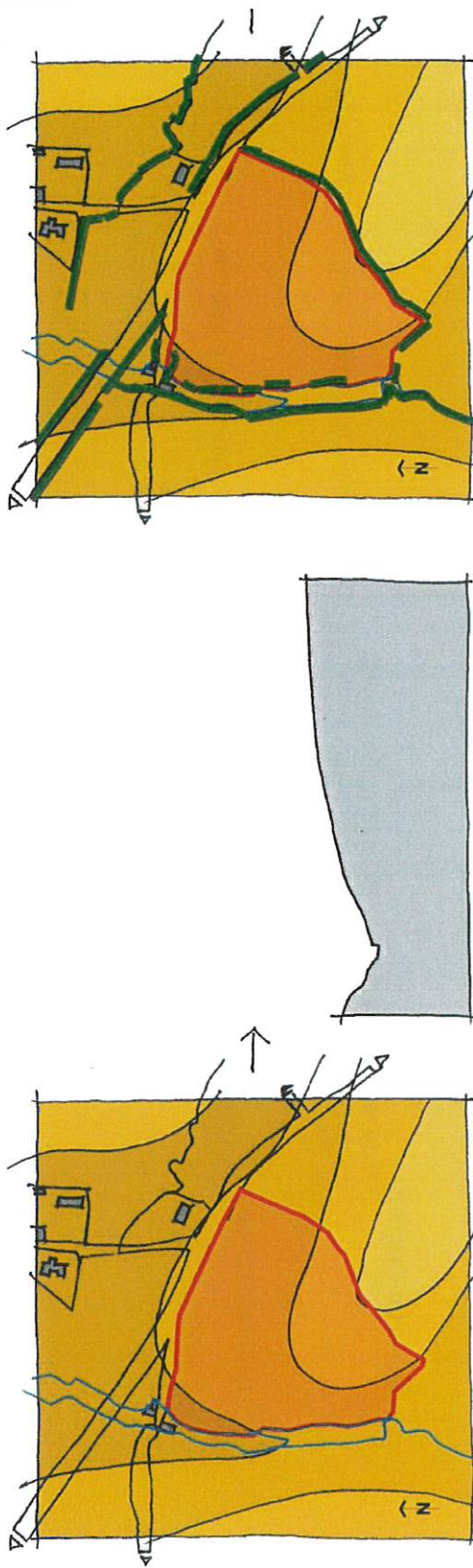
L'objectif d'accueil pour l'ensemble de cette zone correspond à une quarantaine de logements maximum.

Desserte de la zone

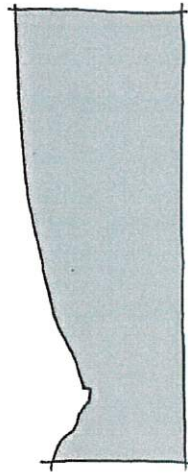
La desserte de ce futur secteur sera assurée depuis les voies existantes alentours :

- RD675 au nord et la liaison non automobile qui la bordera
- RD287 à l'est

À l'ouest, seuls des cheminements piétons donneront accès au secteur commercial en passant sur la Couperée.



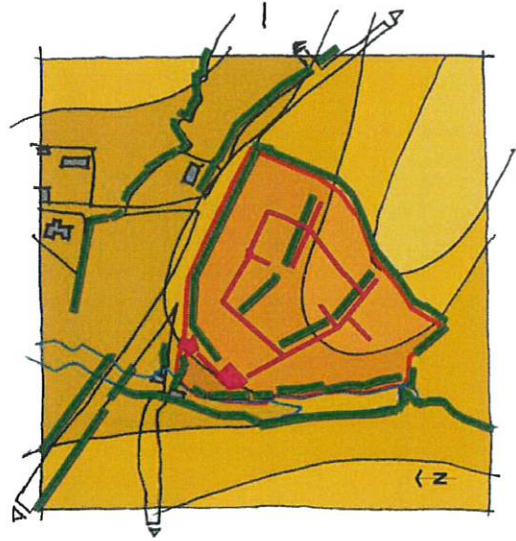
1. UN SITE CONFINÉ



... LE LONG DU RUISSEAU DU VARIBEAU



3. CHARPENTE BOCAGÈRE À COMPLÉTER



4. DESSERTTE ET TRAME URBAINE

8. Zone 1 AU sur la commune de Saint-Léger-Dubosq

Vocation de la zone

Cette zone est destinée à accueillir des opérations d'habitat

Implantation et situation

Le site est confiné dans une trame bocagère existante, marqué par le ruisseau du Varibeau et sans relief.

Impacts visuels

Les covisibilités directes ne concernent que le secteur résidentiel avec les quelques habitations alentour filtrées par un maillage bocager existant.
L'aménagement de cette zone ne va pas modifier la silhouette de village.

Accompagnement paysager – Préverdissement

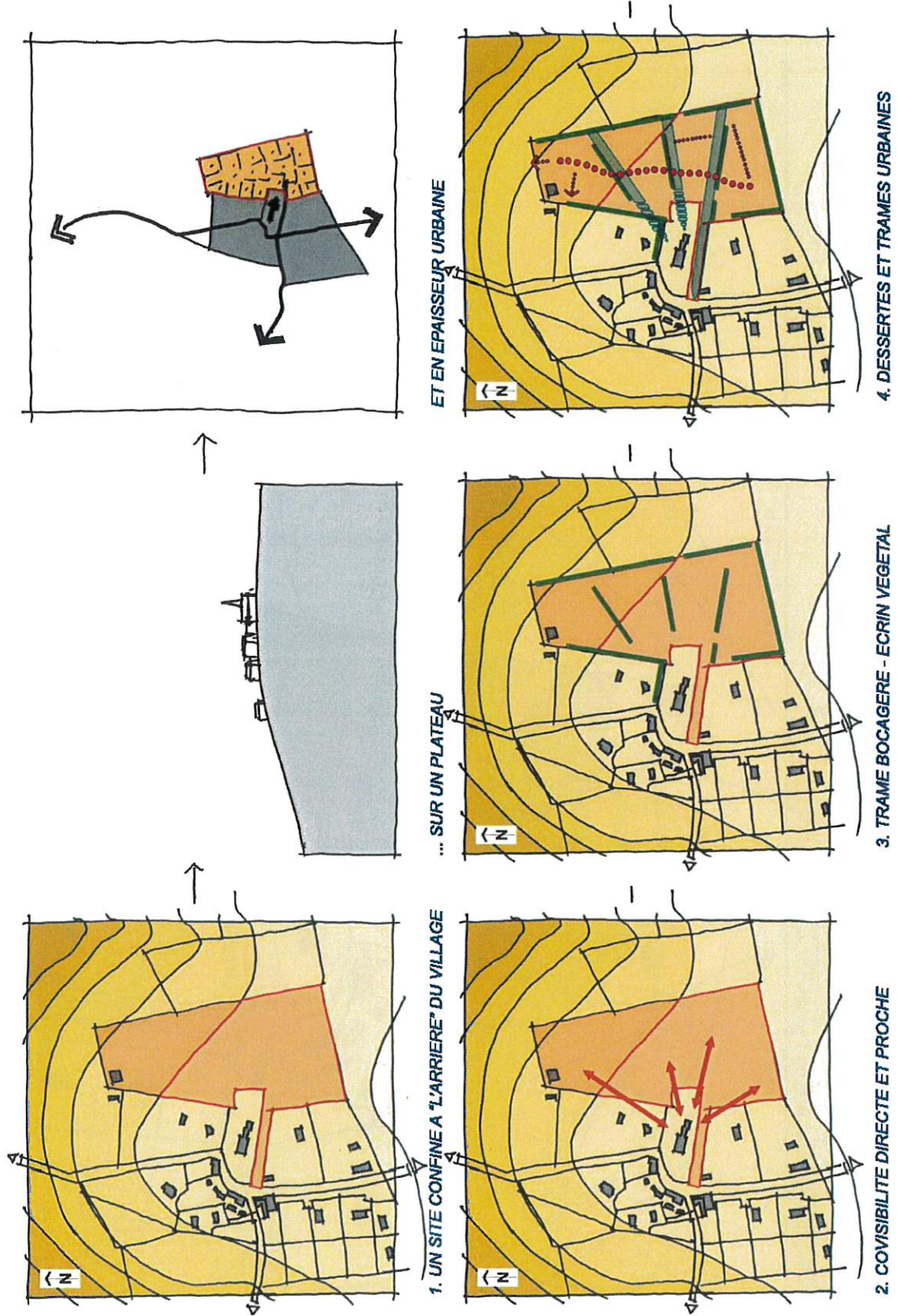
La trame bocagère existante doit être conservée et renforcée.

Implantation du bâti

Pas de remarque particulière sur l'implantation du bâti.
La construction de ce nouveau quartier pourra se faire de façon diversifiée, tant dans la forme et la taille de parcelle que celle du bâti.

Desserte de la zone

La desserte de ce futur secteur sera assurée exclusivement par la voie communale n°5 au nord.





9. Zone 2 AU sur la commune de Saint-Jouin

Vocation de la zone

Cette zone est destinée

- à accueillir des opérations d'habitat en continuité des zones actuelles
- à affirmer la centralité de village par une densification d'un cœur de village

Implantation et situation

Implanté à l'arrière du cœur de village, le site est confiné dans une trame bocagère existante sans relief marqué.

Impacts visuels

Les covisibilités directes ne concernent que des secteurs résidentiels entre eux, si ce n'est le clocher de l'église qui est perceptible depuis le terrain. L'aménagement de cette zone ne va pas modifier la silhouette de village.

Accompagnement paysager – Préverdissement

La trame bocagère existante doit être conservée et renforcée.

Des couloirs visuels concentriques et orientés vers le clocher servent à rythmer le nouveau quartier.

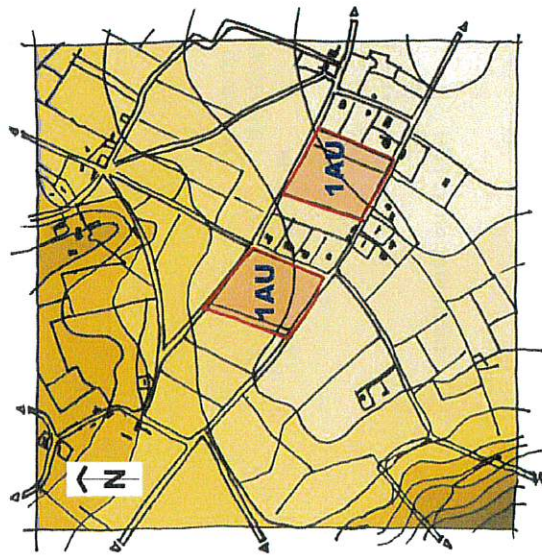
Implantation du bâti

Pas de remarque particulière sur l'implantation du bâti.

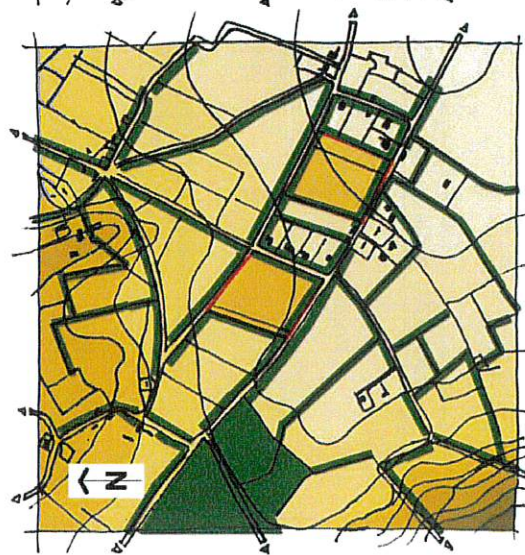
La construction de ce nouveau quartier pourra se faire de façon diversifiée, tant dans la forme et la taille de parcelle que celle du bâti

Desserte de la zone

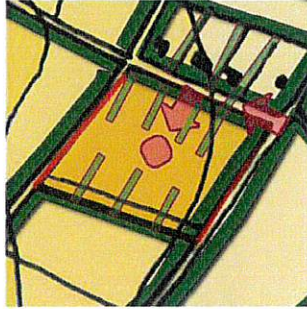
La desserte de ce futur secteur sera assurée depuis la voie existante au droit de l'église. L'aménagement devra prévoir un bouclage éventuel et futur vers la VC2 depuis le nord et l'ouest de l'opération.



1. UNE CONTINUITE DE ZONE D'HABITAT

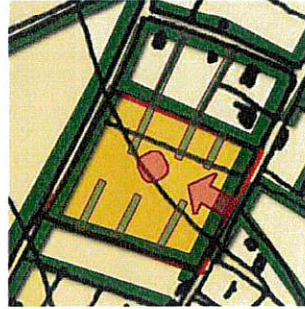


2. UN MAILLAGE BOCAGER DENSE

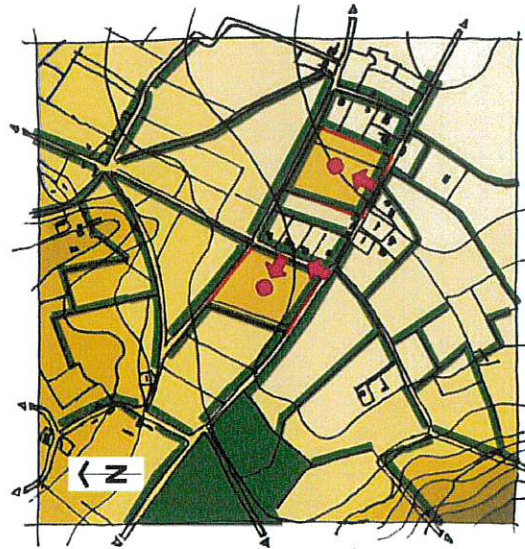


DESSERTE PAR
LA VOIE EXISTANTE

INSERTION DU BÂTI DANS UNE
TRAME BOCAGERE REPRENANT CELLE
EXISTANTE DES HAIES DOMESTIQUES



ACCES UNIQUE
DEPUIS LA RD287



3. UN SEUL ACCES SUR LA RD287

10. Zones 1AU sur la commune de Saint-Jouin

Vocation des zones

Ces deux zones sont destinées à accueillir des opérations d'habitat en continuité des zones actuelles.

Implantation et situation

Les deux sites sont implantés dans une trame bocagère existante sans relief marqué.

Impacts visuels

Les covisibilités directes ne concernent que des secteurs résidentiels entre eux.
L'aménagement de cette zone ne va pas modifier la silhouette de village.

Accompagnement paysager – Préverdissement

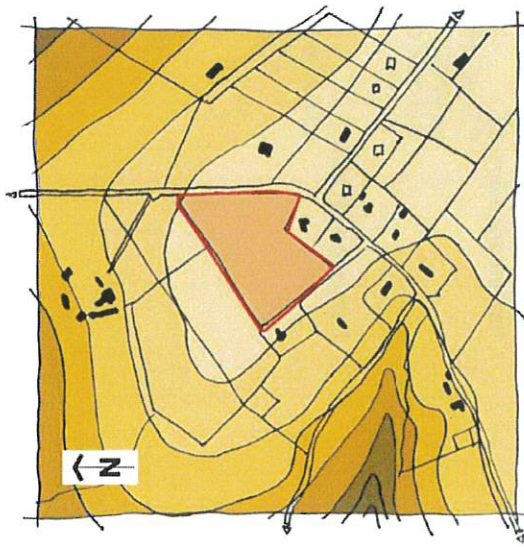
La trame bocagère existante doit être conservée et renforcée.
Un maillage bocager doit permettre une intégration de ce quartier dans l'environnement.

Implantation du bâti

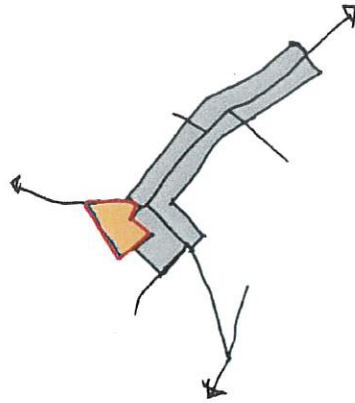
Pas de remarque particulière sur l'implantation du bâti.
La construction de ce nouveau quartier pourra se faire de façon diversifiée, tant dans la forme et la taille de parcelle que celle du bâti.

Desserte de la zone

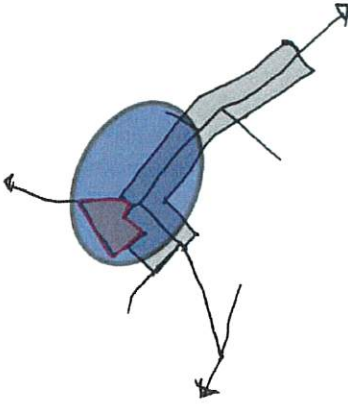
La desserte de ces futurs secteurs sera assurée
- depuis la voie communale n° 108 dite de la Duquerie pour le secteur 1AU du nord-ouest
- directement depuis la RD287 pour le secteur 1AU le plus à l'ouest



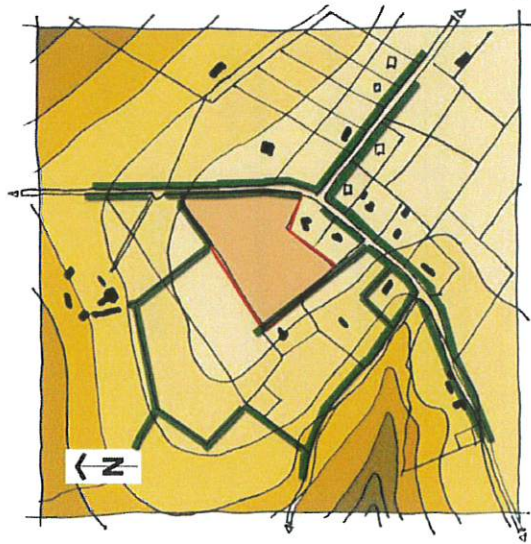
1. UN ESPACE CONFINE A "L'ARRIERE" DU VILLAGE



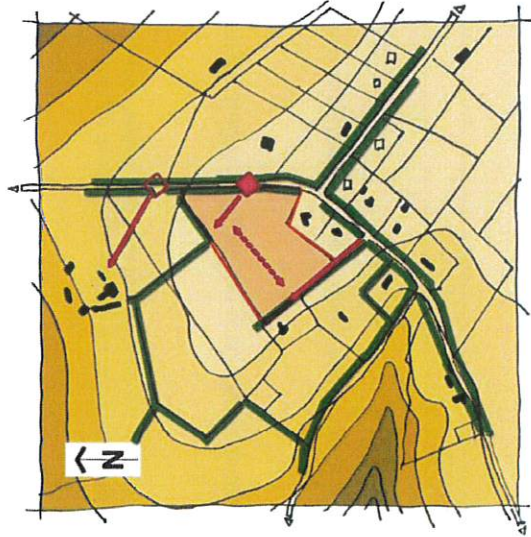
... UN ESPACE A CONSTRUIRE
EN "EPAISSEURS" DU VILLAGE EXISTANTE



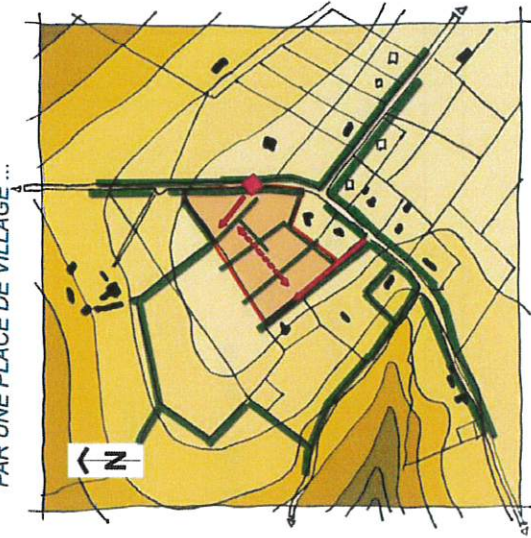
... DONT IL FAUDRA RENFORCER LA CENTRALITE
CREATION D'UN CENTRE BOURG
PAR UNE PLACE DE VILLAGE ...



2. TRAME BOCAGERE - ECRIN VEGETAL



3. ACCES MULTIPLES



4. UNE CARPENTE BOCAGERE NECESSAIRE

11. Zone 1 AU sur la commune de Cresseveuille

Vocation de la zone

Cette zone est destinée

- à accueillir des opérations d'habitat en continuité des zones actuelles.
- à affirmer la centralité de village par une densification d'un cœur de village

Implantation et situation

Implanté à l'arrière de la mairie, le site est confiné dans une trame bocagère existante sans relief marqué.

Impacts visuels

L'aménagement de cette zone ne va pas modifier la silhouette de village.

Accompagnement paysager – Préverdissement

La trame bocagère existante doit être conservée et renforcée.

Un maillage bocager doit permettre une intégration de ce quartier dans l'environnement.

Implantation du bâti

Pas de remarque particulière sur l'implantation du bâti.

La construction de ce nouveau quartier pourra se faire de façon diversifiée, tant dans la forme et la taille de parcelle que celle du bâti

Desserte de la zone

La desserte de ce futur secteur sera assurée :

- depuis la VC n°201, dite route inutile, par la création d'un accès principal
- depuis la RD n°276, au sud, en s'appuyant sur un accès existant (parcelle A238)

L'opération d'aménagement sera soumise à une cession gratuite le long de la voie communale n°201, dite route inutile, afin d'en permettre son aménagement et d'en faciliter la circulation.

