



PIECE 3
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

MODIFICATION N°1



Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 8 février 2018

Dossier destiné à l'enquête publique - novembre 2024

Orientation d'aménagement et de programmation

1 - Contexte législatif

Les articles L 151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme stipule que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35. »

Il est à noter que les orientations d'aménagement sont opposables au tiers dans un rapport de compatibilité laissant dans ce sens une marge d'interprétation dans sa mise en œuvre.

2 - Contexte du projet et programmation

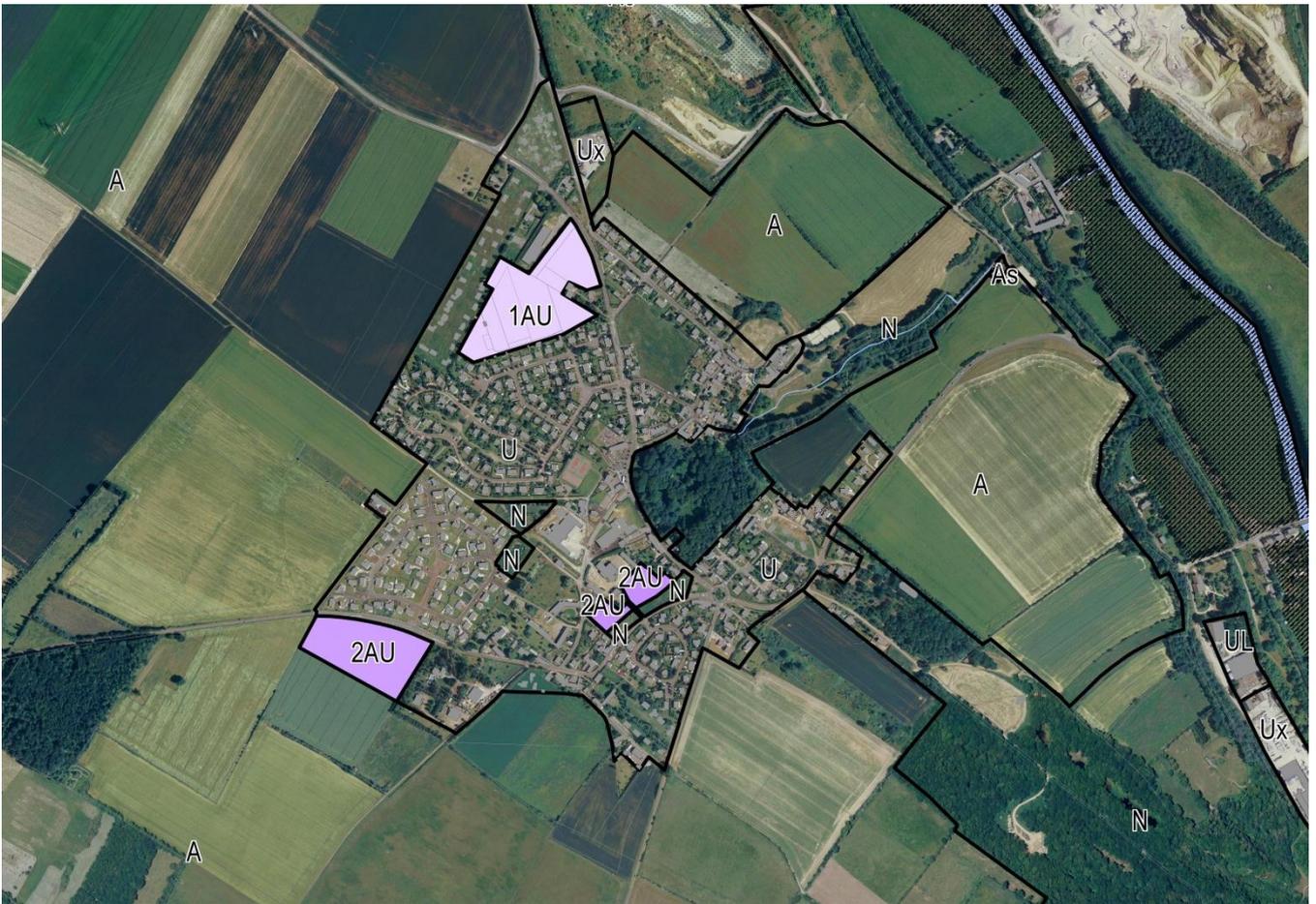
Commune à proximité immédiate de l'agglomération caennaise et son périphérique, la commune de Feuguerolles-Bully bénéficie d'une situation privilégiée pour l'accueil de nouveaux habitants. Entre plaine agricole et Vallée de l'Orne, elle souhaite poursuivre la promotion de son territoire en y permettant le développement des activités notamment touristiques et de loisirs. Elle a programmé dans ce cadre ses projets d'urbanisation en cohérence avec le développement des communes voisines de Maltot et Vieux.

Trois secteurs d'urbanisation ont ainsi été définis autour du bourg pour les 15 ans à venir :

- le secteur Nord « les biches » sur 3.4 ha réalisé
- le secteur en centre bourg « La ferme » sur 0.6 ha.
- Le secteur Sud « les plates mares » sur 2.2ha

La réalisation de ces secteurs sur une période de 15 ans devra respecter un rythme de **15 à 30 logements par tranche de 5 ans.**

Orientation d'aménagement et de programmation



3 - Atouts du projet

Le choix des zones à urbaniser s'est réalisé à la suite de l'analyse d'un certain nombre de facteurs. Les secteurs de développement présentent un certain nombre d'atouts justifiant leur aménagement :

- La situation de la commune aux portes de l'agglomération caennaise à proximité immédiate du périphérique lui confère une attractivité pour de nombreux actifs se traduisant par une demande de logements à laquelle la municipalité souhaite répondre favorablement.
- La commune bénéficie de différents équipements à proximité immédiate des zones à urbaniser
- Le respect de densités préconisées par le SCOT permet de concilier développement urbain et préservation des espaces agricoles en limitant leur consommation.
- Les sites de développement sont situés en dehors des zones sensibles.

Orientation d'aménagement et de programmation

4 – Principes d'aménagement des zones à urbaniser

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DU SECTEUR «Les Biches» - FEUGUEROLLES-BULLY

APPROCHE CONTEXTUELLE DU PROJET

CONTEXTE NATUREL

Parcelles agricoles enclavées
Présence d'une trame verte sur certaines limites cadastrales

CONTEXTE URBAIN

L'urbanisation récente de la ville ceinture la totalité des parcelles à urbaniser

CONTEXTE VIAIRE

RD 147 en accès vers la parcelle 283
Rue du Grand Clos en accès vers la parcelle 281

APPROCHE CONCEPTUELLE DU PROJET

L'urbanisation du quartier passe par la conservation et le renforcement de la trame verte existante et le prolongement de cette dernière afin de ceinturer l'opération d'une trame verte. Un cheminement doux s'organise et traverse l'opération afin de relier le lotissement de la Rue du Grand Clos à l'actuel projet de lotissement ainsi qu'à la RD 147.

La voirie principale du projet (avec raccordement sur la RD 147 et rue du Grand Clos) dessert l'opération dans sa centralité, puis propose un bouclage des voies. Quelques petites amorces avec voie en impasse / placette sont proposées afin de desservir les lots en recul.

Au niveau du raccordement sur la RD147, un signal de type 'plateau' sera nécessaire (en lien avec l'ARD). Le raccord se fera de façon plus ou moins perpendiculaire et au niveau du calvaire (ouverture visuelle / dégagement visuel). Le gabarit de la voie devra être en cohérence avec le nombre de lots desservis.

Un travail d'affirmation de l'urbanisation sur la RD147 est nécessaire (plateau + trottoirs + mise en valeur paysagère) afin de lire ce croisement comme un nouveau signal.

L'ensemble du dispositif paysager et hydraulique devra être en adéquation avec la taille du quartier et les aménagements envisagés. Des ouvrages de stockage et/ou infiltration sont positionnés en partie basse.

Les fossés, talus, noues, haies emprunteront les caractéristiques techniques et dimensionnelles du territoire de Feuguerolles-Bully.

Le découpage parcellaire sera varié et adapté au terrain. Il prendra en compte les apports solaires, les ombres portées des masses arborées existantes...

Une liaison douce donnera sur le lotissement de la rue de la Plaine.

APPROCHE PROGRAMMATIQUE

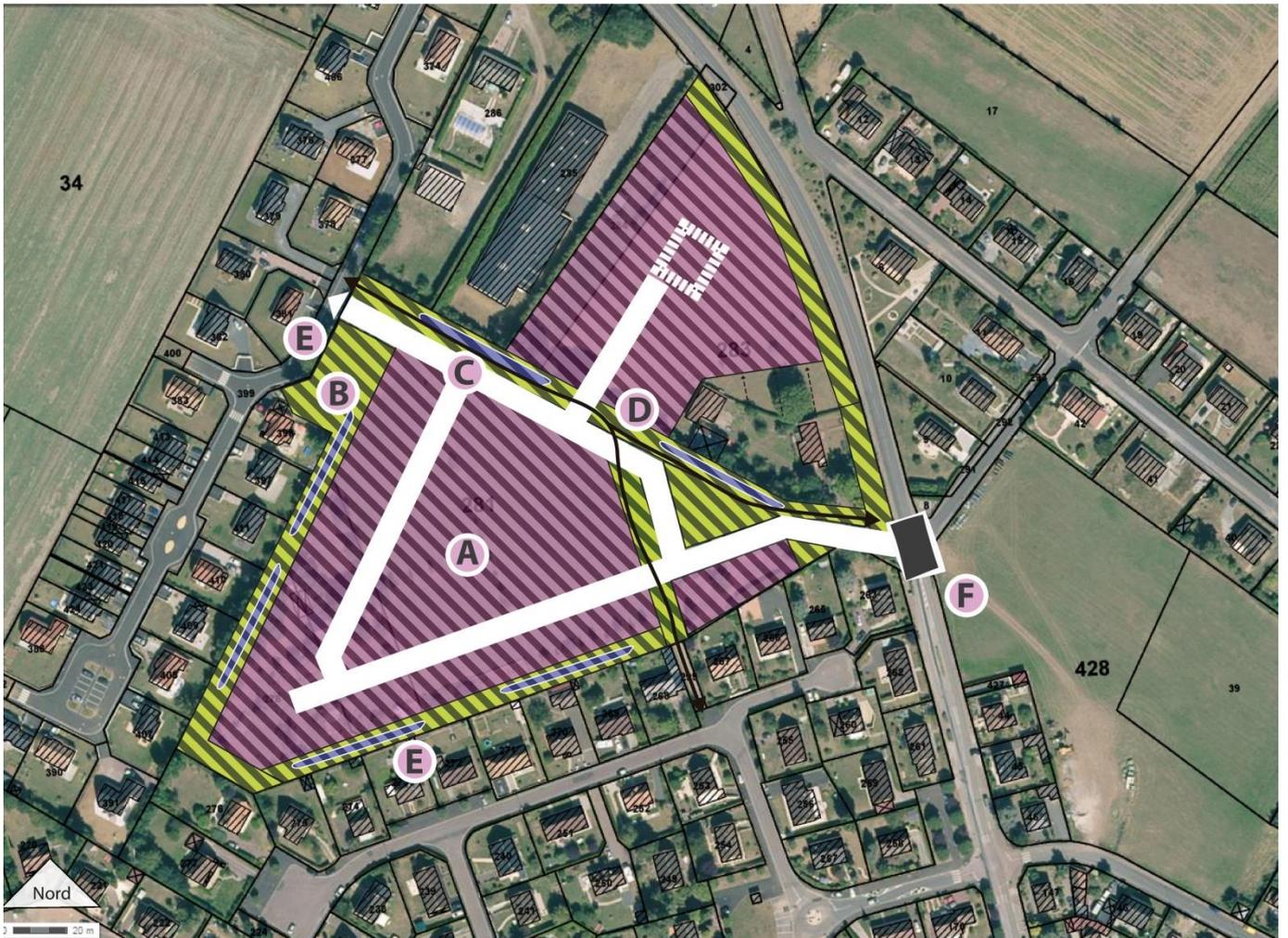
Densité minimum imposée pour les constructions : 12 logements/hectare.

Préconisation pour une convention pluriannuelle entre les communes sur la programmation à l'échelle des 3 communes

Puis, préconisation pour une convention pluriannuelle entre les communes et les promoteurs.

Préconisation pour 2 à 3 tranches pour l'opération « Les Biches »

Orientation d'aménagement et de programmation



- A** Zone d'implantation du bâti
Parcellaire diversifié
- B** Trame verte existante à renforcer
(strate herbacée et strate arborée)
- C** Trame viaire
Axe de desserte primaire et secondaire
- D** Continuité piétonne
Logique des liaisons inter quartiers et chemin rural
- E** Gestion du pluviale
- F** Carrefour à aménager en lien avec l'ARD (typologie)



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR «Les Biches» - FEUGUEROLLES-BULLY

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DU SECTEUR « La Ferme » - FEUGUEROLLES-BULLY

APPROCHE CONTEXTUELLE DU PROJET

CONTEXTE NATUREL

Proximité d'un significatif EBC (Espace Boisé Classé)
Corps de ferme, avec quelques parcelles en pâture

CONTEXTE URBAIN

Le site occupe une position centrale dans le bourg et à proximité immédiate du complexe scolaire, salle des fêtes...

CONTEXTE VIAIRE

RD89 (Rue Henri Rosel) – Rue de la Place

APPROCHE CONCEPTUELLE DU PROJET

Le projet prévoit une urbanisation limitée du secteur. Deux poches d'urbanisation sont proposées afin d'accueillir des programmes de densité (collectif et/ou intermédiaire et/ou maisons de ville...). Refus du principe de maison individuelle avec jardin.

Les accès devront s'opérer selon le plan des OAP et en concertation avec la mairie et les services de l'ARD.

Une généreuse épaisseur végétale vient raccrocher les EBC existants et s'invite sur le site.

Le corps de ferme et ses constructions sont destinés à accueillir la future centralité de FEUGUEROLLES-BULLY, par un projet de réhabilitation. De généreux espaces publics, des trames vertes propices aux jeux, à la détente, au cadre de vie...accompagnent cette centralité.

Une liaison douce desservira la centralité

APPROCHE PROGRAMMATIQUE

Densité minimum imposée pour les constructions : 12 logements/hectare 15 logements/hectare

Densité nette moyenne pour le secteur Ouest : 10 à 20 lgts 20 à 30 lgts

⇒ Emprise 2685 m² : 5 à 7 logements potentiels

Densité nette moyenne pour le secteur Est : 20 à 30 lgts

⇒ Emprise 4372 m² : 7 à 11 logements potentiels

Les poches d'urbanisation sont susceptibles d'accueillir un éventuel commerce : dans ce cas, la densité nette moyenne ne sera à appliquer que sur l'emprise destinée à l'habitat.

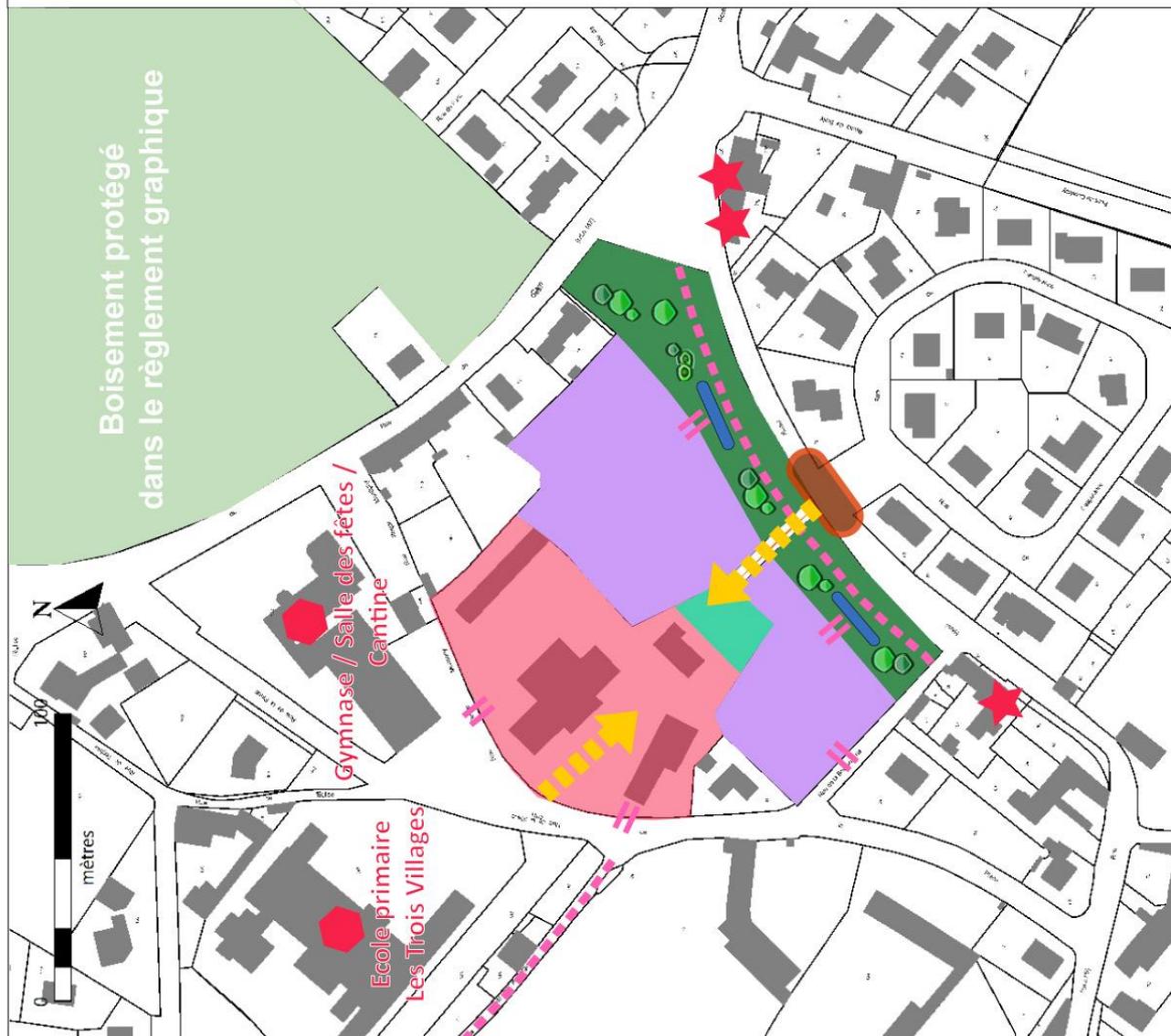
Phase d'urbanisation : 2024-2031

Préconisation pour 2 tranches pour l'urbanisation des 2 poches et 1 tranche pour la centralité pour l'opération « La Ferme ».

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Schéma de principes

-  Espace de renouvellement urbain : projet de réhabilitation / démolition des bâtiments et aménagement d'espaces publics
-  Deux poches d'urbanisation (logements individuels interdits)
-  Trame verte à créer (strate herbacée et strate arborée)
-  Accès aux opérations (localisation indicative)
-  Cheminements doux existants
-  Fenêtres d'accès piétons (localisation indicative)
-  Place centrale / zone de rencontre (localisation indicative)
-  Gestion du pluvial
-  Localisation des commerces et services de proximité existants
-  Equipements publics structurants
-  Coeur de nature identifié et protégé par le règlement du PLU



Orientation d'aménagement et de programmation

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DU SECTEUR «Les Plates Mares» - FEUGUEROLLES-BULLY

APPROCHE CONTEXTUELLE DU PROJET

CONTEXTE NATUREL

Plateau agricole au Sud

Présence de forêts et boisements dans le champ visuel

CONTEXTE URBAIN

L'urbanisation récente de la ville borde l'opération au Nord (D89)

CONTEXTE VIAIRE

RD 89 en accès vers la parcelle 2 (attention à la desserte agricole de la parcelle n°2 > par le chemin des Plates Mares ou par le lotissement)

APPROCHE CONCEPTUELLE DU PROJET

L'urbanisation du quartier passe par la création d'une trame verte qui ceinture l'opération. Un cheminement doux ceinture également le quartier dans l'épaisseur verte et relie le Chemin des Tourelles au chemin des Plates Mares.

La voirie principale du projet (avec raccordement sur la RD 89) dessert l'opération par un axe principale, puis propose un bouclage des voies. Quelques petites amorces avec voie en impasse / placette sont proposées afin de desservir les lots en recul et surtout prévoir une continuité de l'urbanisation, ainsi que la desserte des parcelles agricoles.

Au niveau du raccordement sur la RD89, un signal de type 'urbain – entrée d'agglomération' sera nécessaire (en lien avec l'ARD). Le raccord se fera de façon perpendiculaire (ouverture visuelle / dégagement visuel).

Le gabarit de la voie devra être en cohérence avec le nombre de lots desservis.

Un travail d'affirmation de l'urbanisation contre la RD89 est nécessaire avec une mise en valeur paysagère afin de lire cette urbanisation comme une nouvelle porte d'entrée urbaine de Feuguerolles-Bully.

L'ensemble du dispositif paysager et hydraulique devra être en adéquation avec la taille du quartier et les aménagements envisagés. Des ouvrages de stockage et/ou infiltration sont positionnés en partie basse.

Les fossés, talus, noues, haies emprunteront les caractéristiques techniques et dimensionnelles du territoire de Feuguerolles-Bully.

Le découpage parcellaire sera varié et adapté au terrain. Il prendra en compte les apports solaires, les ombres portées des masses arborées existantes...

APPROCHE PROGRAMMATIQUE

Densité minimum imposée pour les constructions : 12 logements/hectare.

Préconisation pour une convention pluriannuelle entre les communes sur la programmation à l'échelle des 3 communes

Puis, préconisation pour une convention pluriannuelle entre les communes et les promoteurs.

Préconisation pour 2 à 3 tranches pour l'opération « Les Plates Mares »

Orientation d'aménagement et de programmation



- A** Zone d'implantation du bâti
Parcellaire diversifié
- B** Trame verte à créer
(strate herbacée et strate arborée)
- C** Trame viaire
Axe de desserte primaire et secondaire
- D** Continuité piétonne
Logique des liaisons inter quartiers et chemin rural
- E** Gestion du pluviale
- F** Carrefour à aménager en lien avec l'ARD (typologie)

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR «Les Plates Mares» - FEUGUEROLLES-BULLY