



3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1. OAP Thématiques au titre de l'article R151.7 du Code de l'Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Isigny-Omaha Intercom

DOSSIER D'APPROBATION	
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 18 mars 2021	

OAP Thématiques

Sommaire :

- 3.1.1 : OAP thématique « Accueillir une offre d'hébergements touristiques en vallée de l'Aure »p4
- 3.1.2 : OAP thématique « Echancier d'urbanisation des zones AU ».....p18

3.1.1 - OAP Thématique au titre de l'article R151.7 du Code de l'Urbanisme

« Accueillir une offre d'hébergements touristiques en vallée de l'Aure »

OAP Thématique

« Accueillir une offre d'hébergements touristiques en vallée de l'Aure »

Sommaire :

- Contexte et objectifsp5
- Le marais.....p7
- Les reliefs.....p9
- Les versants bocagers.....p11

Une vallée aux nombreuses potentialités

Contexte :

La vallée de l'Aure et plus particulièrement ses versants bocagers offrent des vues exceptionnelles ainsi qu'un patrimoine riche et varié attractifs pour les touristes

Objectifs :

- Poursuivre la création d'hébergements en réhabilitant le bâti existant,
- Compléter et diversifier l'offre en développant de l'hébergement insolite et « proche de la nature »,
- Proposer des activités pédagogiques de découverte et de sensibilisation à la nature.

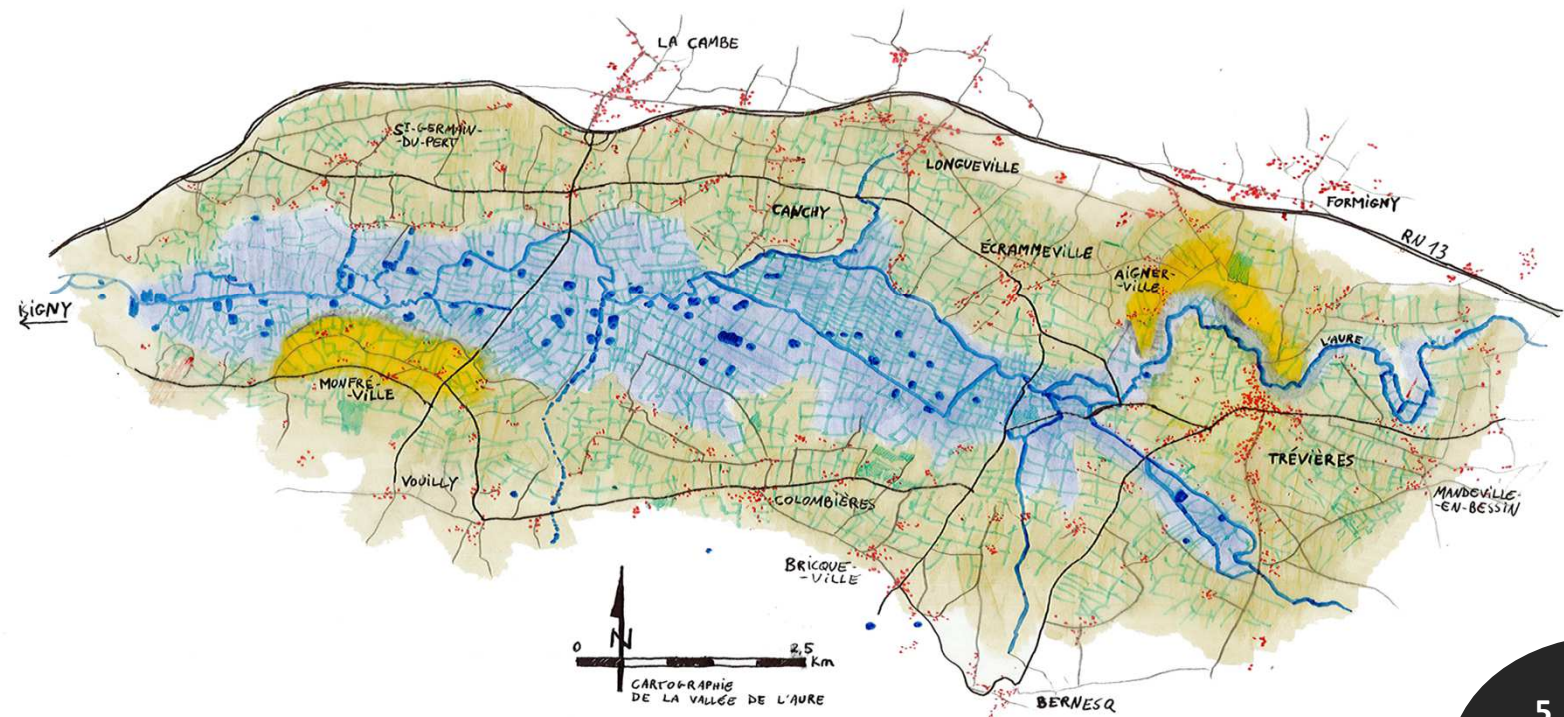
La vallée comporte trois espaces

Le marais, zone humide

Les reliefs sensibles

Les versants bocagers

LA VALLÉE DE L'AURE : VUE D'ENSEMBLE



Rappel des prescriptions d'aménagement à prendre en compte

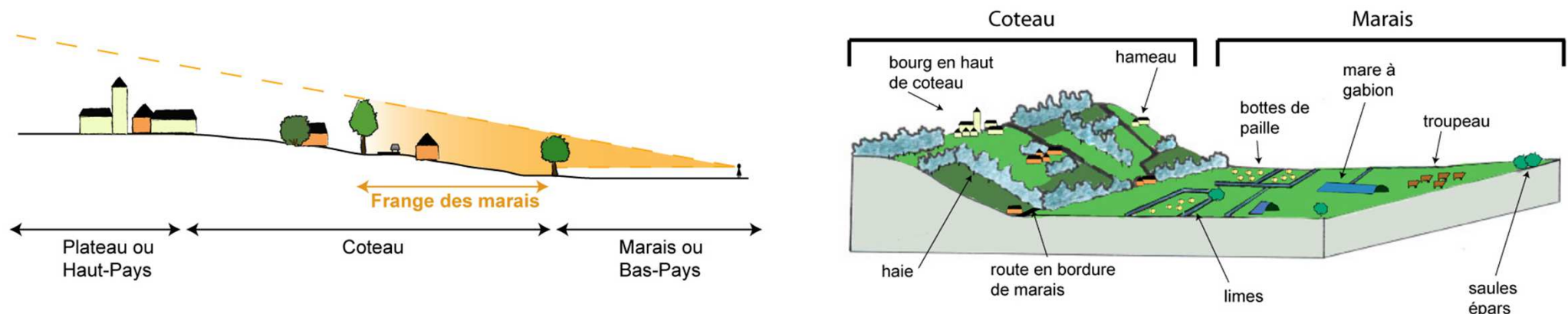
Extrait des prescriptions liées aux différentes zones (voir détails dans règlement du PLUI) :

Pour les zones de marais (périmètre Natura 2000) :

- « ..uniquement des aménagements légers à vocation pédagogique, touristique et récréative en lien avec la découverte de la biodiversité sous réserve de ne pas compromettre le fonctionnement global de l'écosystème. »

Pour les franges bocagères des marais :

- « ...le principe de continuité de l'urbanisation sera recherché, excepté lorsqu'il s'agit de constructions, installations et ouvrages destinés à la valorisation touristique ou culturel du marais (projets devant intégrer des préoccupations architecturales, paysagères et environnementales de la zone) . La fonctionnalité des exploitations agricoles, essentielle à la bonne gestion du marais, sera préservée. »



- Illustrations extraites du document de référence sur les paysages du Pnr MCB, à propos de la relation marais / coteaux / franges bocagères, 2012*

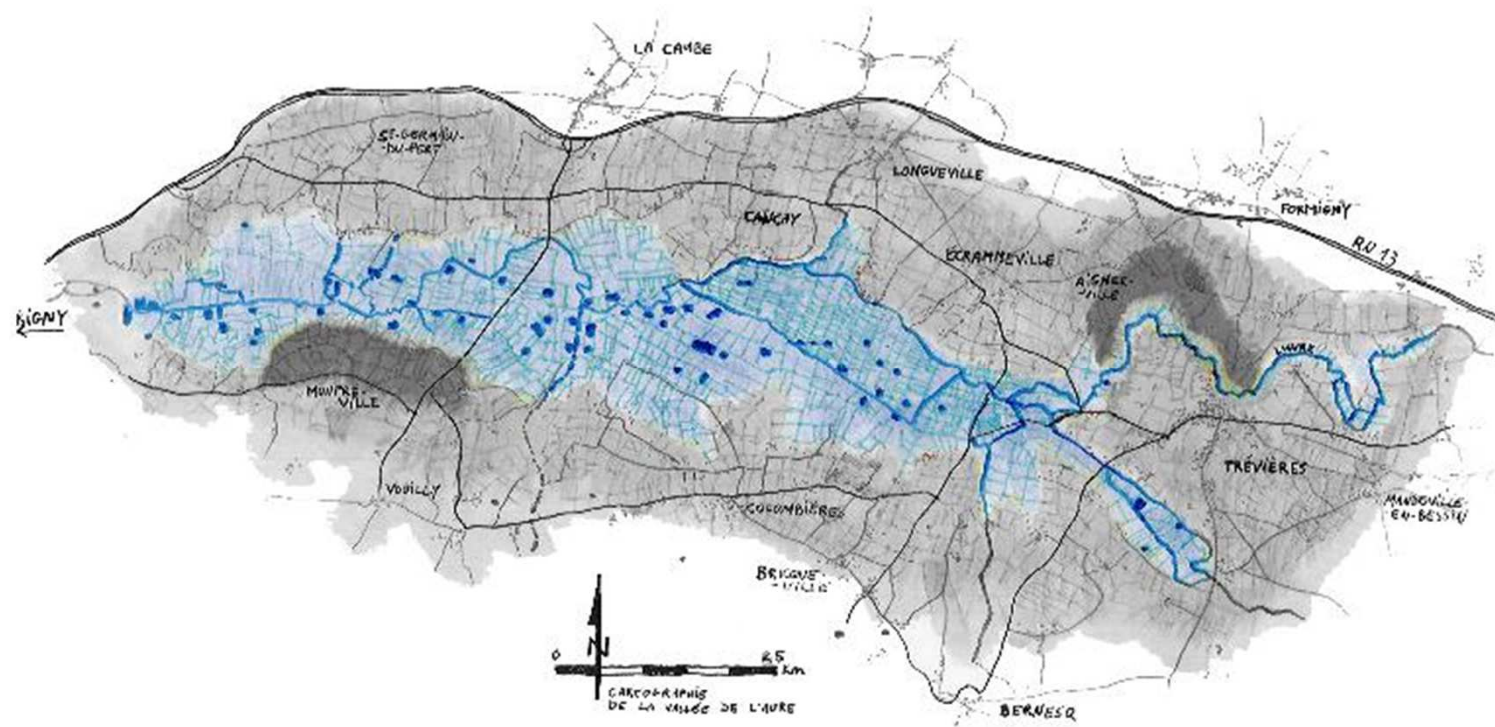
Le marais

(au sens périmètre Natura 2000)

CE QUE L'ON PEUT FAIRE

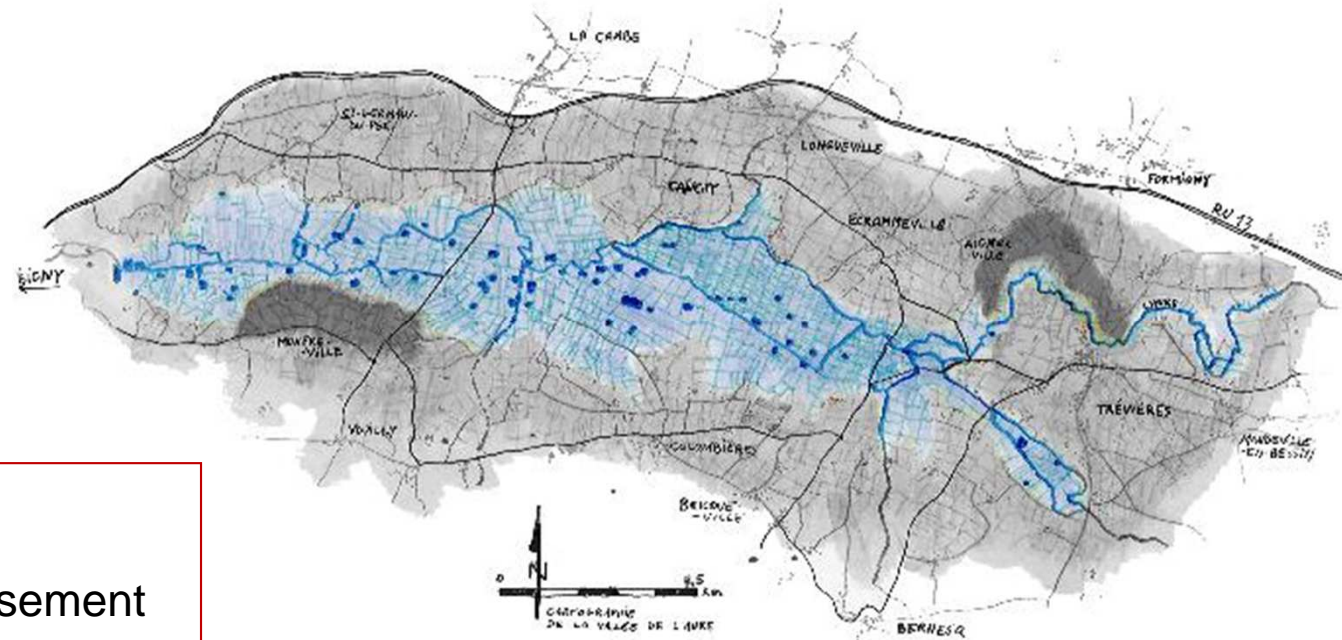
- **accueillir des unités légères mobiles** (type roulettes / camping), en petit nombre, qui ne restent pas l'hiver, dans le marais.

Roulotte à Monfréville



Le marais

(au sens périmètre Natura 2000)



PRESCRIPTIONS

Le projet doit s'insérer harmonieusement dans le paysage en :

- Utilisant des couleurs appropriées (pas de couleurs réfléchissantes),
- S'installant aux abords du versant bocager et utilisant les éléments arborés lorsqu'ils existent pour limiter les covisibilités et mieux s'insérer dans le paysage,
- Evitant tout impact sur l'environnement (récupération des eaux usées, déchets,...).

Le projet ne doit pas nécessiter l'aménagement de réseaux.

RECOMMANDATIONS

Il est recommandé que le projet :

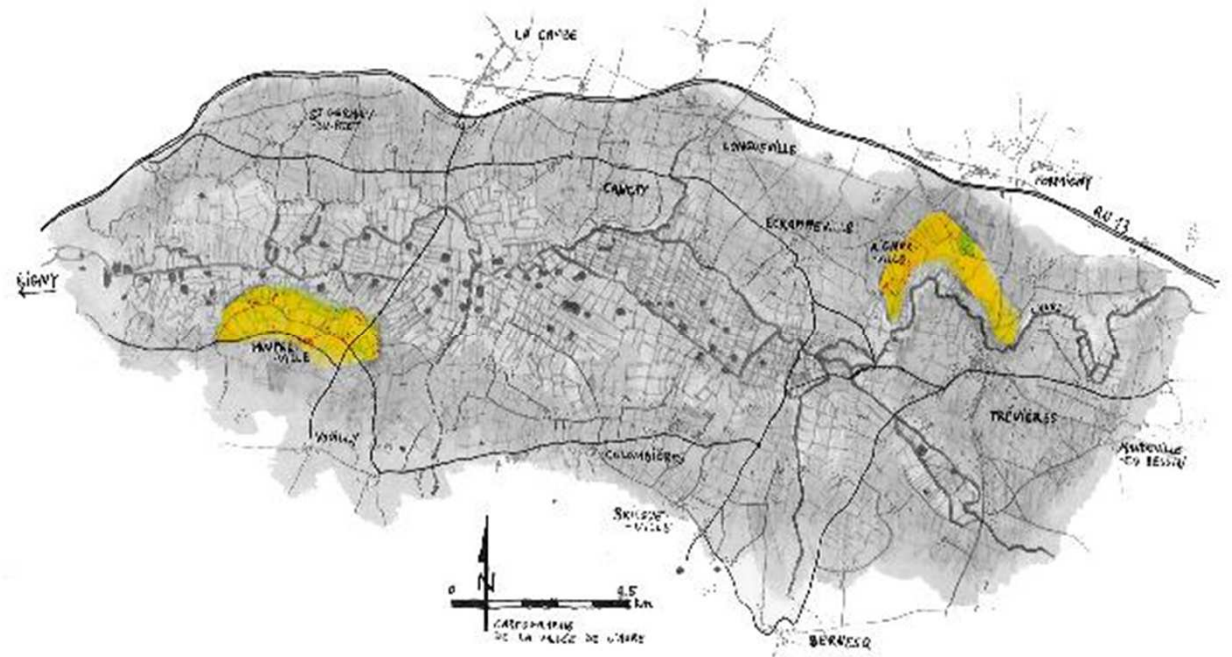
- Favorise l'innovation
- Privilégie le caractère insolite
- Utilise des matériaux bio-sourcés
- S'appuie sur un conseil auprès du CAUE*

CAUE : Conseil en Architecture et Environnement

Les reliefs

A l'échelle de la vallée de l'Aure, certains reliefs méritent une attention particulière en raison de leur relief prononcé et de leur forte visibilité depuis le reste de la vallée.

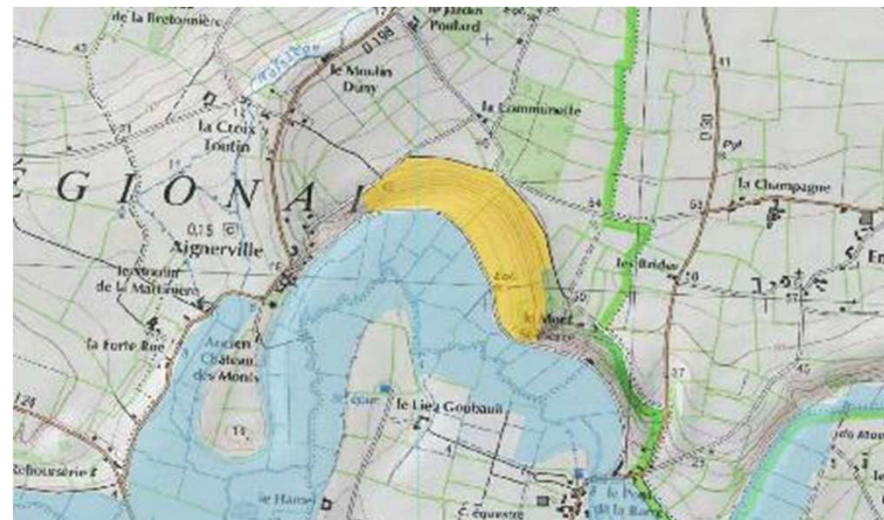
Ce sont également des sites d'exception qui offrent des vues uniques sur la vallée. Ils peuvent-être valorisés, mais avec une attention accrue à l'impact paysager des aménagements.



Localisation des reliefs sensibles



La colline de Monfréville



Les coteaux d'Aigneville

Les reliefs

CE QUE L'ON PEUT FAIRE

- accueillir des aménagements légers et ponctuels type « refuges couverts »

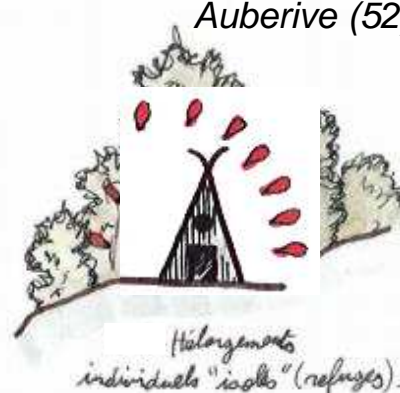
PRESCRIPTIONS

Le projet doit s'insérer harmonieusement dans le paysage en :

- Utilisant les éléments arborés présents ou utiliser des végétaux pour accompagner l'insertion, et limiter les covisibilités,
- Proposant des volumes à la dimension des éléments bâtis ou végétaux existants, et en réfléchissant les implantations en fonction des contraintes du terrain (pente...),
- Ne multipliant pas et ne dispersant pas les aménagements à l'échelle du coteau,
- Utilisant des couleurs appropriées (pas de couleurs claires ni réfléchissantes)
- Evitant tout impact sur l'environnement (récupération des eaux usées, déchets, ...).

Le projet ne doit pas nécessiter à l'aménagement de réseaux

« Refuges couverts » cabanes en forêt à Auberive (52)



RECOMMANDATIONS

Il est recommandé que le projet :

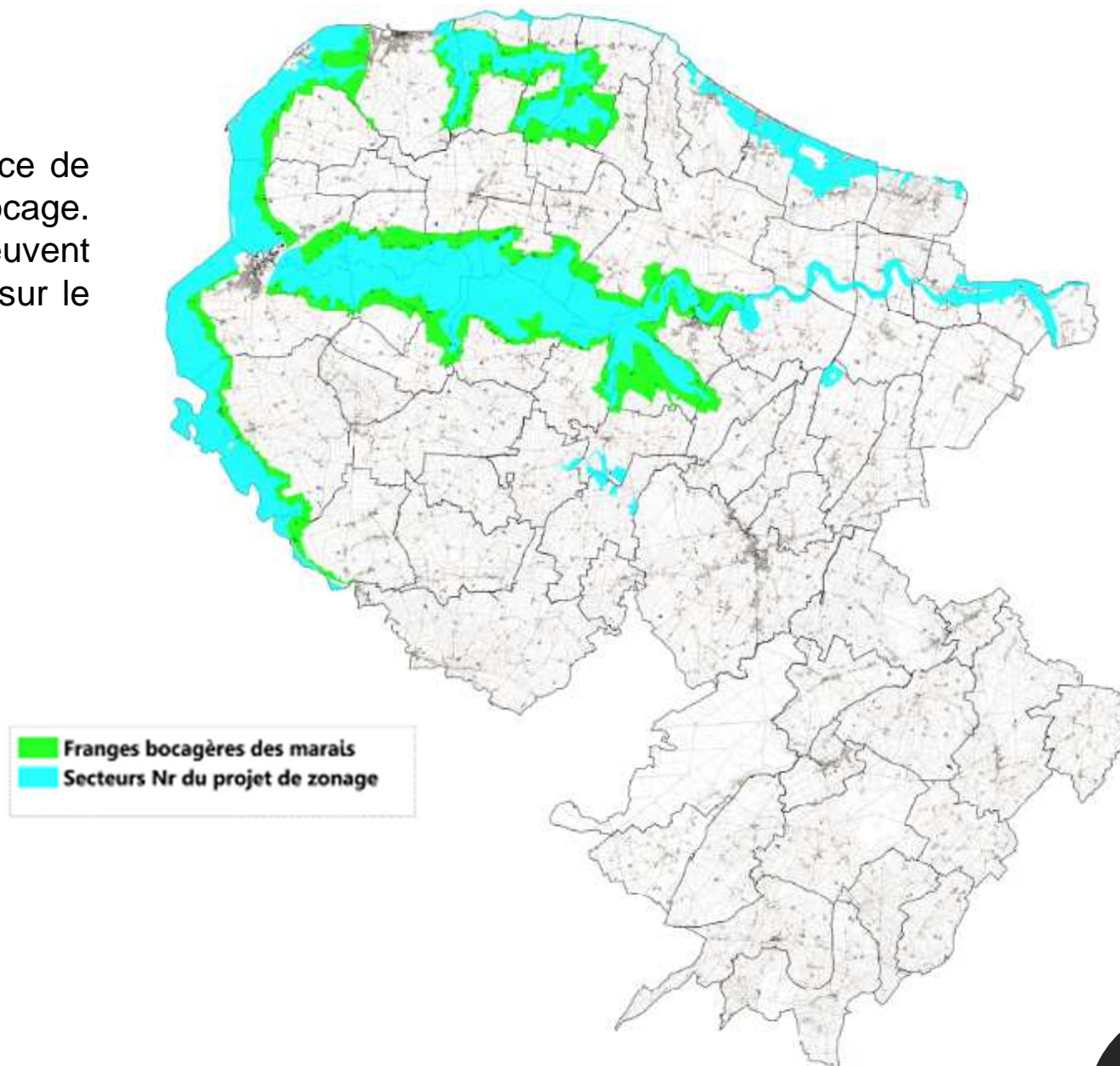
- Favorise l'innovation
- Privilégie le caractère insolite
- Utilise des matériaux bio-sourcés
- S'appuie sur un conseil auprès du CAUE*.

CAUE : Conseil en Architecture et Environnement

Les versants bocagers

PERIMETRE DES FRANGES BOCAGERES

- Les franges bocagères sont l'espace de transition entre le marais et le bocage. Depuis ces franges bocagères, peuvent être appréhendés des panoramas sur le paysage de marais.

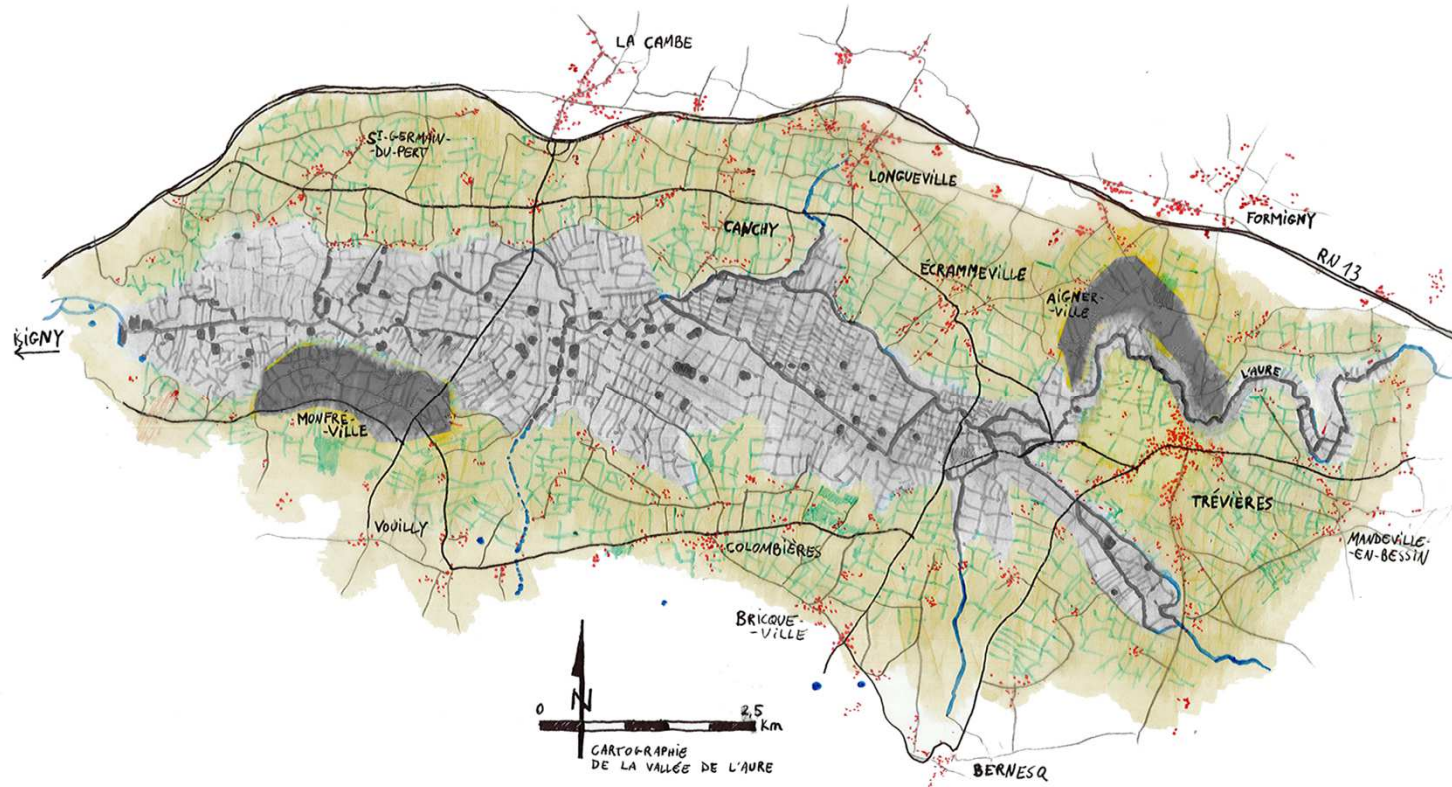


Les versants bocagers

CE QUE L'ON PEUT FAIRE :

A - Réhabiliter du bâti existant et/ou aménager quelques unités complémentaires / annexes légères ou en dur dans l'enceinte ou dans des parcelles autour du bâti existant.

Réhabilitation et/ou aménagement d'unité complémentaire : camping de Monfréville



Les versants bocagers

A - Réhabiliter du bâti existant et/ou aménager quelques unités complémentaires à proximité (moins de 3 unités)

PRESCRIPTIONS

Le projet doit s'insérer harmonieusement dans le paysage en :

- S'insérant dans la trame bocagère existante pour limiter les covisibilités,
- Préservant l'existant ou le réhabilitant
- Créant une trame bocagère si elle n'existe pas,
- Restant dans des dimensions à l'échelle du bâti existant,
- Réfléchissant les implantations en fonction des contraintes du terrain (pente...),
- Utilisant des couleurs appropriées (pas de couleurs réfléchissantes)
- Evitant tout impact sur l'environnement (récupération des eaux usées, déchets, ...),
- Restant dans l'enceinte ou dans les parcelles situées à proximité du bâti existant.

RECOMMANDATIONS

Il est recommandé que le projet :

- Favorise l'innovation
- Privilégie le caractère insolite
- Utilise des matériaux bio-sourcés
- S'appuie sur un conseil auprès du CAUE*.

CAUE : Conseil en Architecture et Environnement

Les versants bocagers

CE QUE L'ON PEUT FAIRE

B - Créer une opération nouvelle d'offre d'hébergements individuels groupés permanents en lien ou non avec du bâti existant.

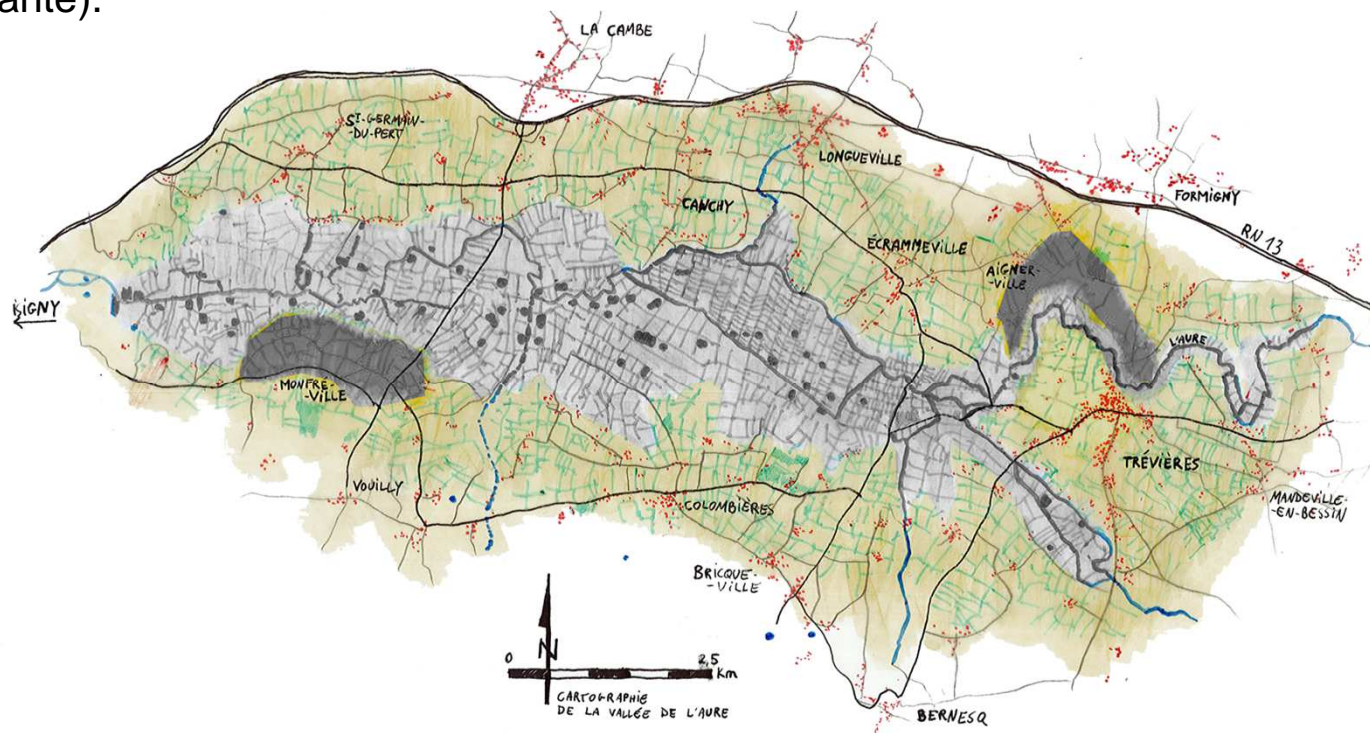
Une superficie de **2 hectares maximum** sera réservée à ce type de projet. Ce projet devra s'implanter dans le périmètre de la frange bocagère définie dans le périmètre du PLUi (voir carte suivante).



Hébergements individuels groupés : chalets-tipis, Grandcamp-Maisy



#2 - Hébergements individuels



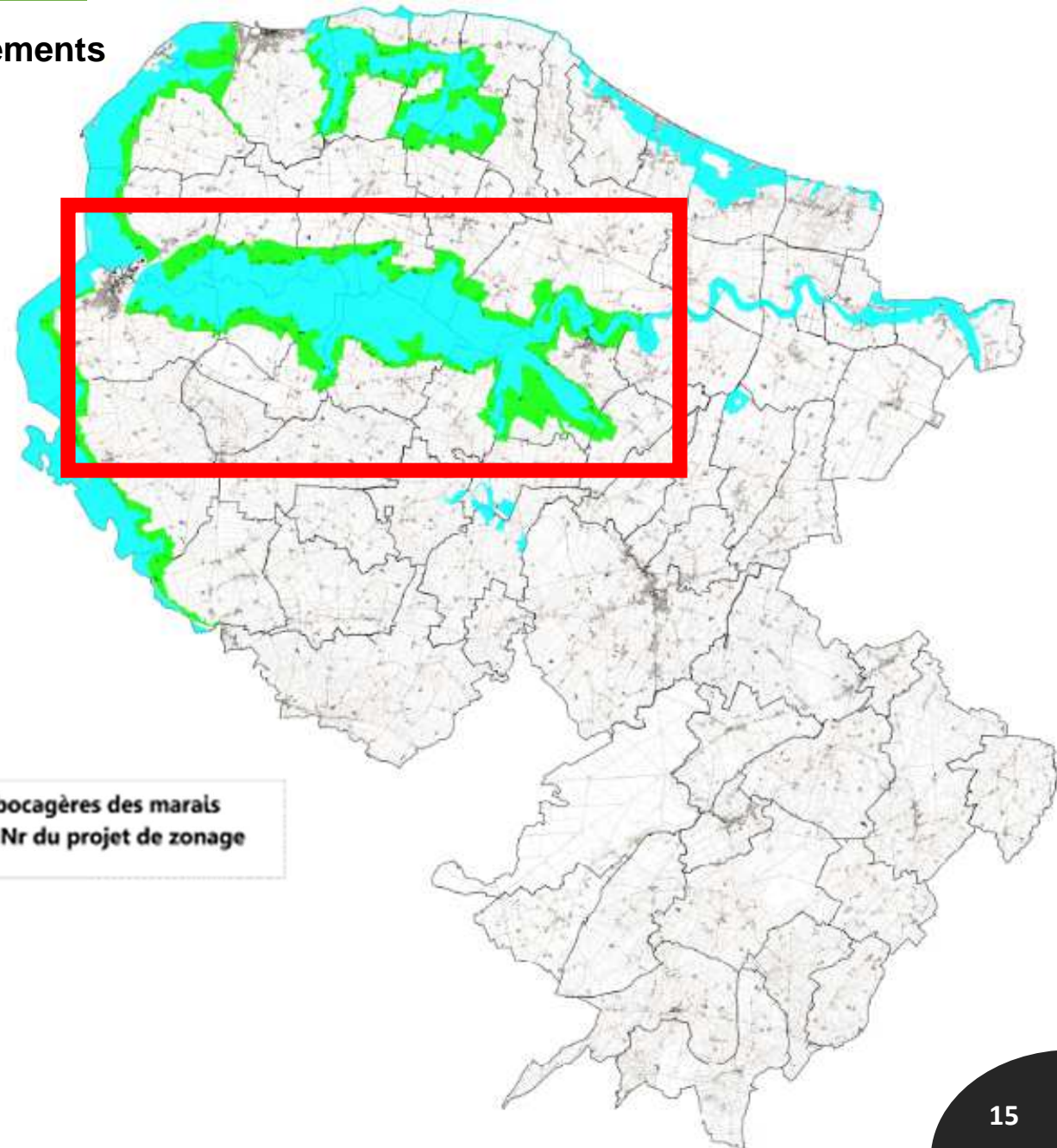
Hébergements individuels groupés : Troglodites des Monts d'Arrée

Les versants bocagers

B - Créer une opération nouvelle d'offre d'hébergements individuels groupés permanents

PERIMETRE DES FRANGES BOCAGERES

- Afin de maîtriser l'impact paysager de futurs projets touristiques, le périmètre de ces franges bocagères a été délimité sur le règlement graphique du PLUi.



Les versants bocagers

B - Créer une opération nouvelle d'offre d'hébergements individuels groupés permanents

PRESCRIPTIONS

Le projet doit s'insérer harmonieusement dans le paysage en :

- S'insérant dans la trame bocagère existante pour limiter les covisibilités,
- Préservant l'existant ou le réhabilitant
- Créant une trame bocagère si elle n'existe pas,
- Restant dans des dimensions à l'échelle du bâti existant,
- Réfléchissant les implantations en fonction des contraintes du terrain (pente...),
- Utilisant des couleurs appropriées (pas de couleurs réfléchissantes)
- Evitant tout impact sur l'environnement (récupération des eaux usées, déchets, ...),
- Restant dans l'enceinte ou dans les parcelles situées à proximité du bâti existant.

PRESCRIPTIONS

De plus, il est demandé que :

- Le projet ait recours à une équipe d'architectes et de paysagistes,
- Le projet s'appuie sur des éléments d'évaluation des besoins en réseaux et accès routiers.

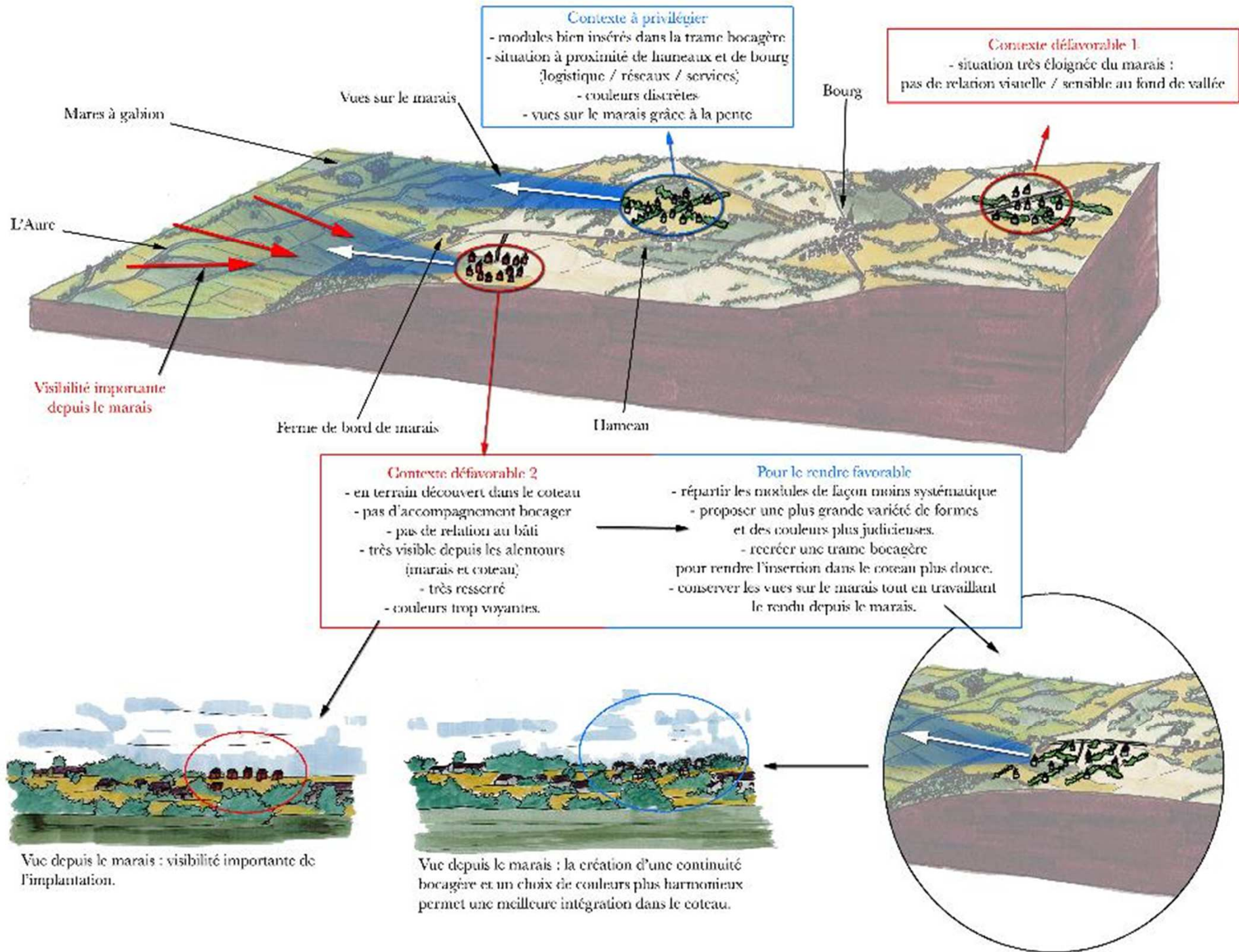
Les projets seront analysés (et autorisés ou non) au regard de leurs capacités à s'insérer dans le paysage et de leur faisabilité en termes de réseaux et d'accès.

RECOMMANDATIONS

Il est recommandé que le projet :

- Favorise l'innovation
- Privilégie le caractère insolite
- Utilise des matériaux bio-sourcés
- S'appuie sur un conseil auprès du CAUE*.

Implanter une offre d'hébergements dans le versant bocager : illustrations des recommandations / prescriptions



3.1.2 - OAP Thématique au titre de l'article R151.7 du Code de l'Urbanisme

« Echéancier d'urbanisation des zones AU »

OAP Thématique

« *Echéancier d'urbanisation des zones AU* »

Sommaire :

- Contexte.....p20
- Les communes multisites.....p21
- Les communes disposant de grandes zones à urbaniser.....p22
- Les communes rurales secondaires : modalités d'urbanisation des zones 1AUh.....p23
- Suivi de l'urbanisation du PLUi.....p25
- Annexe 1 : Phasage des Orientations d'Aménagement et de Programmation des grandes zones à urbaniser

Une nécessaire organisation du développement urbain

- **Contexte** :
- Afin d'organiser au mieux le développement urbain du territoire :
 - en déclinaison de son projet d'aménagement et de développement durables → « structurer en priorité l'urbanisation autour des communes pôles et associées »
 - et dans le respect des objectifs de modération de la consommation foncière,
- la collectivité a choisi d'élaborer un échéancier pour l'urbanisation de ses zones 1AU.
- 3 types de communes sont concernées par le phasage de l'urbanisation des zones 1AU :
 - Les communes dites « multisites », c'est-à-dire disposant de plusieurs zones 1AU sur leur territoire ;
 - Les communes disposant de grandes zones à urbaniser ;
 - Les communes « rurales » (identifiées comme telle dans l'amature territoriale du SCoT) identifiées comme secondaires car disposant d'un potentiel de construction dans le tissu urbain qu'il convient de mobiliser avant l'urbanisation de leurs zones 1AUh.
- Une commune peut être concernée par plusieurs cas : ex. commune d'Etréham, « multisites » et rurale secondaire disposant de zones 1AUh . Il convient alors de cumuler les règles exposées ci-après.

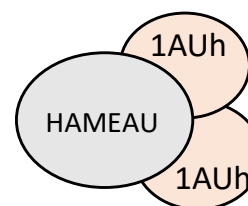
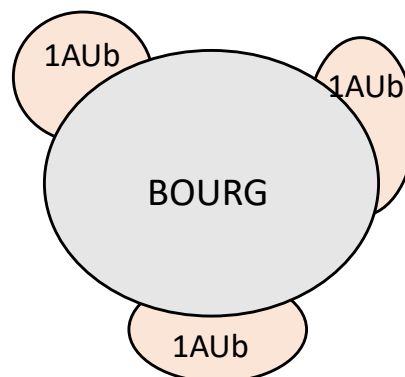
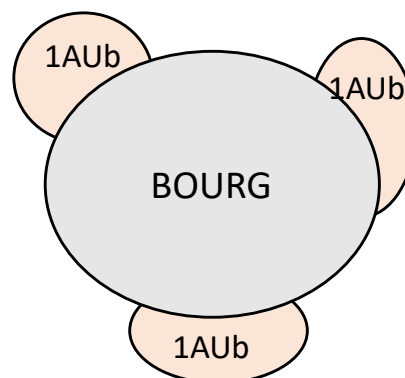
Les communes multisites

MODALITES D'URBANISATION DES ZONES 1AU

Dans les communes qui disposent de plusieurs zones 1AUb/1AUbsr en extension du bourg, l'ouverture à l'urbanisation de la seconde zone 1AUb/1AUbsr ne peut se faire que si les 2/3 de la première zone 1AUb/1AUbsr (urbanisée, ou en cours d'aménagement) ont été urbanisés/réalisés*.

Dans les communes multisites qui disposent d'une zone 1AUh en extension d'un secteur Uh de bourg ou de hameau, les constructions ne sont autorisées dans ce secteur que si les 2/3 de l'ensemble des zones 1AUb du bourg ont été urbanisés (selon les règles précisées ci-avant)*.

Si la commune multisite dispose de plusieurs zones 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation de la seconde zone 1AUh ne peut se faire que si les 2/3 de la première zone 1AUh (urbanisée, ou en cours d'aménagement) ont été urbanisés/réalisés*.



Communes concernées
Balleroy-sur-Drôme
Canchy
Etreham
Grandcamp-Maisy
Litteau
Maisons
Mandeville en Bessin
Le Molay Littry
Planquery
Sallen
Tour en Bessin
Trévières
Vierville sur Mer

* Un secteur (une zone) est considéré comme « urbanisé » au 2/3 lorsque les 2/3 des lots prévus dans le Permis d'Aménager ont fait l'objet d'un PC délivré (autorisé)

Les communes disposant de grandes zones à urbaniser

MODALITES D'URBANISATION DES ZONES AU D'UNE SURFACE SUPERIEURE A 2 HA

Les zones à urbaniser AU supérieures à 2 ha font l'objet d'un phasage lorsque tout ou partie du site concerné est ouvert à l'urbanisation à court terme. La liste de ces sites est indiquée dans le tableau ci-contre.

L'aménagement de ces secteurs est divisé en plusieurs phases, chacune des phases ne pouvant s'aménager que si la phase précédente est urbanisée à 2/3 de sa surface*.

Le phasage d'urbanisation est précisé en annexe 1 du présent document.

* Un secteur (une zone) est considéré comme « urbanisé » au 2/3 lorsque les 2/3 des lots prévus dans le Permis d'Aménager ont fait l'objet d'un PC délivré (autorisé)

Communes concernées	Numéro d'OAP et nom du site
Isigny-sur-Mer	Site 2A : Entre Pied de Poulain et Coudriaux
Osmanville	Site 3A : Le Bourg
Trévières	Site 4A : Le Bourg (centre)
Trévières	Site 4B : Le Bourg (Est)
Balleroy-sur-Drôme	Site 5B : Les Aiguillères
Grandcamp-Maisy	Site 6A : Suhard
Formigny	Site 7A : Le Bourg
Tour en Bessin	Site 16A : Le Calvaire (Est)
La Bazoque	Site 41A : Le Bourg

Les communes rurales secondaires : modalités d'urbanisation des zones 1AUh

CONTEXTE

Dans la perspective de favoriser l'urbanisation dans le tissu urbain existant des communes rurales avant d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs en extension, les communes qui disposent d'un certain potentiel en densification devront avoir urbanisé une partie de leur potentiel identifié dans le PLU avant de pouvoir urbaniser leur secteur 1AUh.

DEFINITION DES COMMUNES RURALES SECONDAIRES EN BESOIN D'EXTENSION

Sont identifiées comme « Commune rurale secondaire en besoin d'extension » les communes rurales ayant au moins la possibilité de réaliser 7 logements constructibles en densification. Ces communes sont listées à la page suivante.

MODALITES D'URBANISATION DES ZONES 1AUh

Les constructions dans les zones 1AUh des communes rurales secondaires seront autorisées sous conditions cumulatives que :

- 10% des possibilités de densification identifiées dans le tissu urbain (Uh) (identifié dans le PLU et dans le tableau ci-après) ait été urbanisé ;
- 2/3 des logements à réaliser dans les 5 ans après l'approbation du PLUi sur les communes pôles et associées (soit 460 logements) aient été construits.

Les communes rurales secondaires : modalités d'urbanisation des zones 1AUh

IDENTIFICATION DES COMMUNES RURALES SECONDAIRES EN BESOIN D'EXTENSION :

Commune/Commune déléguée	Possibilités de densification identifiées dans le tissu urbain (Uh) (en nombre de logements)	Nombre de logements correspondant (arrondi)	Surface des zones 1AUh habitat prévues (en ha)
Blay	0,7	7	2,2
Crouay	1,5	15	0,67
Etréham	1,0	10	1,81
Maisons	2,7	27	1,6
Mandeville-en-Bessin	0,8	8	3,2
Surrain	1,0	10	0,83
Sallen	0,8	8	2,3
Longueville	0,9	9	1
Neuilly-la-Forêt CD	1,1	11	0,92

Suivi de l'urbanisation du PLUi

LA PROGRAMMATION

Le PLUi a pour objectif de répartir la production de logements de la manière suivante :

- Environ 2/3 des logements dans les communes pôles et associées
- Environ 1/3 des logements dans les communes rurales

Lors du débat annuel communautaire sur la politique de l'urbanisme, un suivi sera réalisé sur la répartition des logements produits (nouvelle construction + changement de destination + remise sur le marché de logements vacants). Isigny-Omaha Intercom réalisera un bilan annuel sur une année civile qu'elle transmettra au service instructeur.

Des cycles de 5 ans permettront de piloter les ouvertures à l'urbanisation en laissant le temps nécessaire au montage des projets et des dépôts des permis.

Production de logements	Échéance PLUi (horizon 2035)	Échéance 2020-2025	Échéance 2025-2030	Échéance 2030-2035
Total	3517*	1035	1035	1035
Communes pôles ou associées à un pôle	2345	690	690	690
Communes rurales non littorales	1172	345	345	345

**L'échéancier de 3517 logements a été établi sur la période 2018-2035.*

Le bilan à l'échéance du PLUi (2035) devra tenir compte également du nombre de logements produits entre 2018 et 2020.

Annexe n°1 :
Phasage des Orientations d'Aménagement et de Programmation
des grandes zones à urbaniser

PHASAGE D'URBANISATION

Schéma

- Phase 1**
- Phase 2**
La phase d'urbanisation 2 sera ouverte quand la phase d'urbanisation 1 sera couverte aux 2/3 de sa surface
- Phase 3**
- Phase 3'**
L'urbanisation sera ouverte à la zone correspondant à la phase 3 ou à la zone correspondant à la phase 3'. Dans tous les cas, la première des deux zones ouverte à l'urbanisation devra être couverte aux 2/3 de sa surface avant que l'autre zone ne soit elle-même ouverte à l'urbanisation.
- Phase 4**
La phase d'urbanisation 4 sera ouverte quand les phases d'urbanisation 3 et 3' seront couvertes aux 2/3 de leur surface



Argumentaire

Le phasage s'appuie sur des unités foncières et leurs haies.

- Les phases 1 et 2 correspondent à une opération de lotissement. Avec la phase 3, ce sont les zones les plus proches de l'enveloppe urbaine existante.
- La phase 3 s'inscrit dans cette enveloppe urbaine mais est dépendante des phases 1 et 2 pour être desservie.
- La phase 3', plus en périphérie de la zone urbaine et à proximité d'une zone d'activité est plus complexe à urbaniser au regard de sa desserte et sa topographie.
- La phase 4, plus en périphérie, empiète sur le chemin du pied de Poulain aux caractéristiques et dimensions rurales demandant certainement la réalisation de travaux.

Tableau comparatif

	Continuité de l'urbanisation	Facilité d'accès	Impact dans le paysage	Proximité des équipements et services	Foncier
PHASE 1	++++	++++	++	++	++
PHASE 2	++++	+	+	+++	++
PHASE 3	++++	0	++++	++	++
PHASE 3'	+	0	0	0	++
PHASE 4	++	+	0	0	+

PHASAGE D'URBANISATION

Schéma

 Phase 1

 Phase 1'

L'urbanisation sera, dans un premier temps, ouverte à la zone correspondant à la phase 1 ou à la zone correspondant à la phase 1'. Dans tous les cas, la première des deux zones ouverte à l'urbanisation devra être couverte aux 2/3 de sa surface avant que l'autre zone ne soit elle-même ouverte à l'urbanisation.



Argumentaire

- Les enjeux des deux zones semblent similaires. Les deux zones sont notamment facilement accessibles par le lotissement existant.
- La phase 1' s'étend sur deux unités foncières tandis que la phase 1 s'étend sur une seule unité foncière.

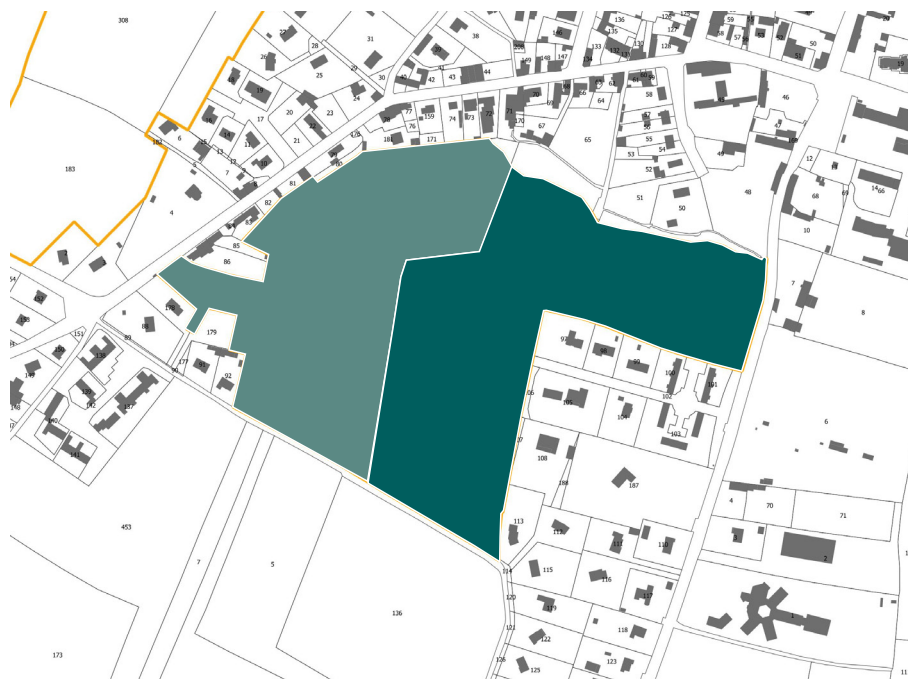
Tableau comparatif

	Continuité de l'urbanisation	Facilité d'accès	Impact dans le paysage	Foncier	Topographie
PHASE 1	+	++	+	+	++
PHASE 1'	+	++	0	0	+

PHASAGE D'URBANISATION

Schéma

- Phase 1
 - Phase 1'
- L'urbanisation sera, dans un premier temps, ouverte à la zone correspondant à la phase 1 ou à la zone correspondant à la phase 1'. Dans tous les cas, la première des deux zones ouverte à l'urbanisation devra être couverte aux 2/3 de sa surface avant que l'autre zone ne soit elle-même ouverte à l'urbanisation



Argumentaire

- Les phases 1 et 1' sont toutes les deux situées en bordure immédiate du tissu dense du bourg, leur urbanisation permettra donc de créer les liaisons de voirie et de cheminement ainsi que la continuité urbaine avec le centre historique de Trévières. Elles permettront de créer une nouvelle frange urbaine avec les espaces agricoles au sud.

Tableau comparatif

	Continuité de l'urbanisation	Facilité d'accès	Impact dans le paysage	Proximité des équipements et services	Foncier
PHASE 1	++++	++++	++	+++	++
PHASE 1'	++++	+++	++	+++	++

PHASAGE D'URBANISATION

Schéma

 Phase 1

 Phase 1'

L'urbanisation sera, dans un premier temps, ouverte à la zone correspondant à la phase 1 ou à la zone correspondant à la phase 1'. Dans tous les cas, la première des deux zones ouverte à l'urbanisation devra être couverte aux 2/3 de sa surface avant que l'autre zone ne soit elle-même ouverte à l'urbanisation



Argumentaire

- Les phases 1 et 1' sont situées en continuité immédiate du tissu urbain existant au nord. Les accès à ses zones sont d'ailleurs facilités par cette proximité au réseau viaire existant.

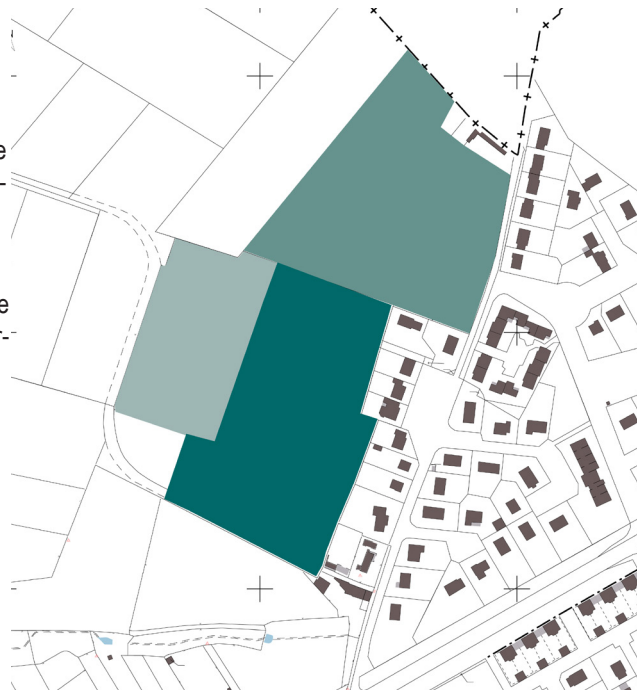
Tableau comparatif

	Continuité de l'urbanisation	Facilité d'accès	Impact dans le paysage	Proximité des équipements et services	Foncier
PHASE 1	++++	++	+++	++++	++
PHASE 1'	++++	++	++	++++	++

PHASAGE D'URBANISATION

Schéma

- Phase 1**
- Phase 2**
La phase d'urbanisation 2 sera ouverte quand la phase d'urbanisation 1 sera couverte aux 2/3 de sa surface.
- Phase 3**
La phase d'urbanisation 3 sera ouverte quand les phases d'urbanisation 1 et 2 seront couvertes aux 2/3 de leur surface.



Argumentaire

- La phase 1 s'inscrit dans la continuité de la zone urbaine de Balleroy sur Drôme. Elle est discrète en termes d'impact paysager.
- La phase 2 est plus éloignée de la zone urbaine et présente plus de vulnérabilité en termes paysager et agricole.
- La phase 3 s'inscrit en profondeur dans la continuité de la phase 1 et 2.

L'urbanisation des phases zonées en 2AU (phases 2 et 3) sera possible après modification du PLUi, quand les conditions d'urbanisation de la zone 1AU (phase 1) seront remplies

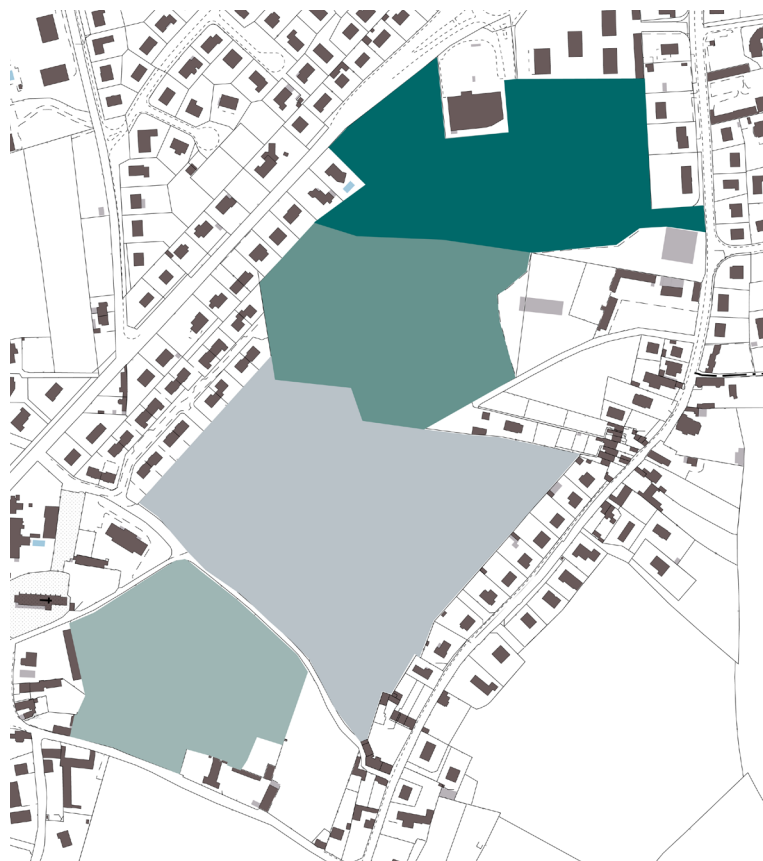
Tableau comparatif

	Continuité de l'urbanisation	Facilité d'accès	Impact dans le paysage
PHASE 1	++	0	++
PHASE 2	+	++	0
PHASE 3	0	0	++

PHASAGE D'URBANISATION

Schéma

- Phase 1 (surface à titre indicatif)**
- Phase 2 (surface à titre indicatif)**
La phase d'urbanisation 2 sera ouverte quand la phase d'urbanisation 1 sera couverte aux 2/3 de sa surface
- Phase 3 (surface à titre indicatif)**
La phase d'urbanisation 3 sera ouverte quand la phase d'urbanisation 2 sera couverte aux 2/3 de sa surface
- Phase 4 (surface à titre indicatif)**
La phase d'urbanisation 4 sera ouverte quand la phase d'urbanisation 3 sera couverte aux 2/3 de sa surface



Argumentaire

- La phase 1 s'inscrit dans la continuité de la zone urbaine de Grandcamp.
- La phase 2 s'inscrit dans la suite spatiale logique de la phase 1.
- La phase 3 s'inscrit quant à elle dans la continuité du noyau urbain de Maisy.
- La phase 4 vient dans le prolongement et en complément des deux noyaux développés pour ne faire plus qu'un à terme.

L'urbanisation des phases zonées en 2AU (phases 3 et 4) sera possible après modification du PLUi, quand les conditions d'urbanisation de la zone 1AU (phases 1 et 2) seront remplies

Tableau comparatif

	Continuité de l'urbanisation	Facilité d'accès	Impact minimisé dans le paysage	Proximité des équipements et services
PHASE 1	++++	++++	++	++++
PHASE 2	++	++	++	++
PHASE 3	++	+	0	+
PHASE 4	+	0	0	0

PHASAGE D'URBANISATION

Schéma

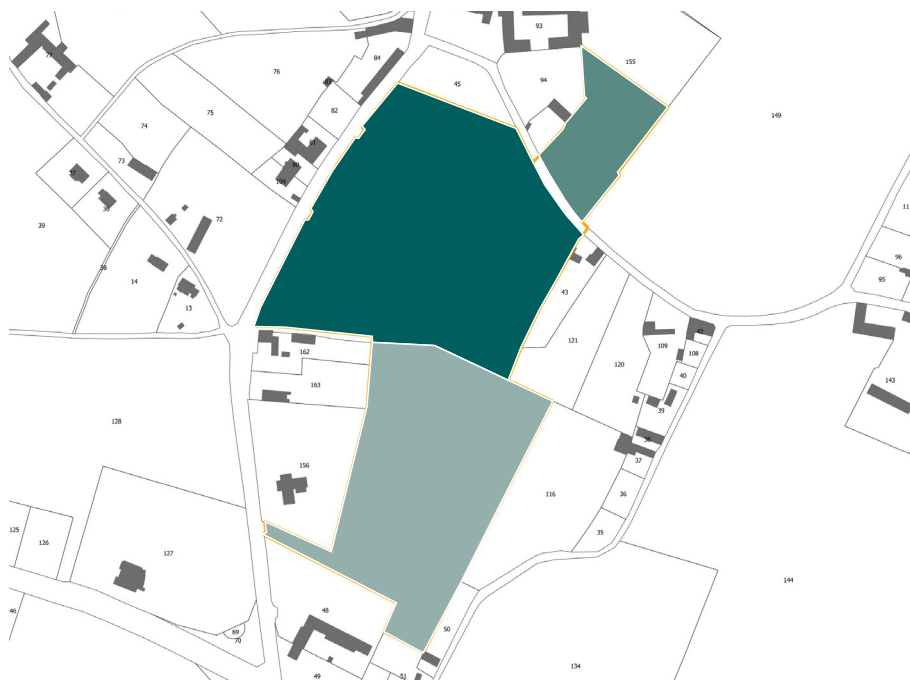
Phase 1

Phase 1'

L'urbanisation sera, dans un premier temps, ouverte à la zone correspondant à la phase 1 ou à la zone correspondant à la phase 1'. Dans tous les cas, la première des deux zones ouverte à l'urbanisation devra être couverte aux 2/3 de sa surface avant que l'autre zone ne soit elle-même ouverte à l'urbanisation

Phase 2

La phase 2 sera ouverte quand le phase d'urbanisation 1 sera couverte aux 2/3 de sa surface.



Argumentaire

- Les phases 1 et 1' sont facilement accessibles par la voirie existante. La phase 1' de part son emplacement en continuité immédiate du tissu existant et sa surface restreinte est facilement urbanisable. La phase 1 représente un part importante de l'opération car elle détermine l'organisation globale de la zone .
- La phase 2 est plus enclavée et plus difficile d'accès. Elle sera donc réalisée suite à la phase 1 qui permettra sa desserte.

L'urbanisation de la phases zonée en 2AU (phase 2) sera possible après modification du PLUi, quand les conditions d'urbanisation des zones 1AU (phases 1 et 1') seront remplies

Tableau comparatif

	Continuité de l'urbanisation	Facilité d'accès	Impact dans le paysage	Proximité des équipements et services	Foncier
PHASE 1	+++	++++	+++	+++	++
PHASE 1'	+++	++++	++	+++	+++
PHASE 2	+++	++	++	++++	++

PHASAGE D'URBANISATION

Schéma

 Phase 1

 Phase 1'

L'urbanisation sera, dans un premier temps, ouverte à la zone correspondant à la phase 1 ou à la zone correspondant à la phase 1'. Dans tous les cas, la première des deux zones ouverte à l'urbanisation devra être couverte aux 2/3 de sa surface avant que l'autre zone ne soit elle-même ouverte à l'urbanisation.



Argumentaire

- Les phases 1 et 1' correspondent à des regroupements d'unités foncières aux occupations de sols spécifiques: prairie et parc plantés d'arbres pour la phase 1' et prairie nue en phase 1.
- La phase 1 semble plus facile à desservir en termes de dimensionnement de voirie connexe. Elle permet également de relier la piste cyclable.
- La phase 1' s'inscrit dans une logique de continuité urbaine.

Tableau comparatif

	Continuité de l'urbanisation	Facilité d'accès	Impact minimisé dans le paysage
PHASE 1	+	++	0
PHASE 1'	++	+	0

PHASAGE D'URBANISATION

Schéma

 Phase 1

 Phase 1'

L'urbanisation sera, dans un premier temps, ouverte à la zone correspondant à la phase 1 ou à la zone correspondant à la phase 1'. Dans tous les cas, la première des deux zones ouverte à l'urbanisation devra être couverte aux 2/3 de sa surface avant que l'autre zone ne soit elle-même ouverte à l'urbanisation.



Argumentaire

- Le phasage s'appuie sur les unités foncières.
- Rien ne semble distinguer les deux zones.

Tableau comparatif

	Continuité de l'urbanisation	Facilité d'accès	Impact minimisé dans le paysage
PHASE 1	+	+	0
PHASE 1'	+	+	0