

# TERRAIN A LOTIR



# Courtonne-La-Meurdrac

## Une petite commune qui monte

...



### La Situation

A proximité immédiate de Lisieux (A l'Est, à 8km du centre-ville, SNCF PARIS-CAEN), Courtonne-La-Meurdrac est une petite commune de 658 âmes. Historique, ce village dispose de plusieurs monuments

classés : L'église Saint-Ouen, la chambre de Charité (ci-dessous), mais aussi plusieurs châteaux et manoirs (Manoir d'Anfernel, Château de Gouvix, Château du Houlley).

## La Typologie

C'est une commune rurale à faible densité. Elle fait partie de l'unité urbaine de Lisieux qui regroupe 11 communes et plus de 30000 habitants (2017).

Vous trouverez ici toutes les informations sur cette petite commune : <https://courtonnelameurdrac.fr>

## Le Terrain

C'est un terrain d'un hectare environ situé à l'entrée Ouest du village, dont l'accès se situe sur la D75, à proximité immédiate du centre bourg. Possibilité de réaliser 8 logements par hectare minimum.

## Les Règles d'Urbanisme

Le règlement graphique nous indique que la zone concernée est classée en 1AUd (zone à urbaniser), les règles qui s'appliquent se trouvent ci-dessous :

<https://drive.google.com/file/d/149UNNRDAiZIV8Y4e1tgh8b1bngYo--Fm/view?usp=sharing>

<https://drive.google.com/file/d/1v9IKIa6SST2HgyaNauOMrGgHELRTei1k/view?usp=sharing>



Le site fait l'objet de l'OAP « Aménagement » n°5 dont voici les caractéristiques graphiques et écrites :



## COURTONNE LA MEURDRAC 5- SECTEUR « LES VALLONS »

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

La zone IAU s'étend sur environ 1 ha au Nord-Ouest du centre-bourg.

L'objectif d'aménagement de la zone réside dans une conception prenant en compte les pentes importantes du site ainsi que les vues remarquables sur la vallée de la Courtonne.

### STRUCTURATION URBAINE

#### Circulations & Stationnement

Pour ne pas multiplier les sorties sur la RD75, l'entrée du site se fera à proximité de l'entrée du secteur Sud (Les Terrasses sur la Courtonne).

Une liaison directe à l'espace de la Mairie ainsi qu'à l'école devra être étudiée et le cas échéant programmée dans l'aménagement d'ensemble pour éviter les traversées sur la RD75.

#### Espaces ouverts & paysage

L'alignement boisé sur la partie Ouest de la zone sera prolongé sur la partie Nord pour atténuer l'impact paysager de l'urbanisation du site.

L'axe de ruissellement Nord-Sud sera support de la structure viaire principale desservant la zone qui pourra être adossé d'une noue recevant les eaux pluviales.

#### Habitat & Construction

L'objectif de densité est fixé à 8 logements par hectare minimum. La proximité du site avec le centre-bourg amène une conception d'ensemble plus dense.

Vous pouvez consulter l'ensemble des règles et des documents d'urbanisme ici :

<https://drive.google.com/drive/folders/1tsqTTvK4qFITHcnVoAQ8TT3Ol6iDyf35>

Et sur le site <http://lisieux-normandie.fr>

Le Prix
---------

Ce terrain est présenté au prix de **CENT MILLE EUROS (100000€)** honoraires d'agence inclus, dont 6% d'honoraires TTC à la charge de l'Acquéreur, soit un net pour le Mandant de 94339,62€.

\*\*\*

Votre contact : **Isabelle CHARLET**, SAS L'AGENCE DU CASINO, Le Mesnil-Germain, 14140 Livarot-Pays-d'Auge, SIRET 482 981 255 00037, CPI 1402 2016 000 003 938 délivrée par la CCI Seine-Estuaire pour l'activité de transaction, Garantie Financière GALIAN 89 rue La Boétie 75008 Paris pour 120000€. **Tél : 06 60 68 24 93** - [contact@immobilier-equestre.com](mailto:contact@immobilier-equestre.com) . **Site internet : [www.immobilier-equestre.com](http://www.immobilier-equestre.com)**