

Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ETERVILLE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES AUX ZONES 1 AUe et 1 AUdc



VU POUR ETRE ANNEXE A LA
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN
DATE DU :

Le maire :



Le présent Plan Local d'Urbanisme contient des orientations particulières d'aménagement pour les principales zones d'urbanisation future du bourg d'ETERVILLE.

Ces principes d'aménagement visent à définir les conditions d'urbanisation de ces secteurs qui sont amenés à connaître un développement urbain relativement conséquent mais également à devenir de nouveaux quartiers dans la continuité du bâti existant.

Le plan de zonage du PLU a mis en évidence un certain nombre d'îlots qui représentent un potentiel important de constructibilité. La commune souhaite fixer quelques principes d'urbanisation sur ces secteurs afin de préserver l'avenir, tout en laissant une certaine souplesse pour l'aménagement des secteurs.

Les secteurs considérés sont les suivants :

- le secteur 1AUe situé en bordure de la D 8 voué à accueillir des équipements d'intérêt collectif
- le secteur 1 AUdc situé entre la rue du 4 ème D'Orset et le parc urbain.

ORIENTATION N° 1 : LE SECTEUR 1 AUe en bordure de la D8

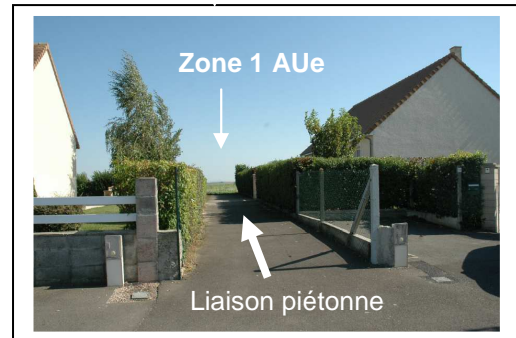
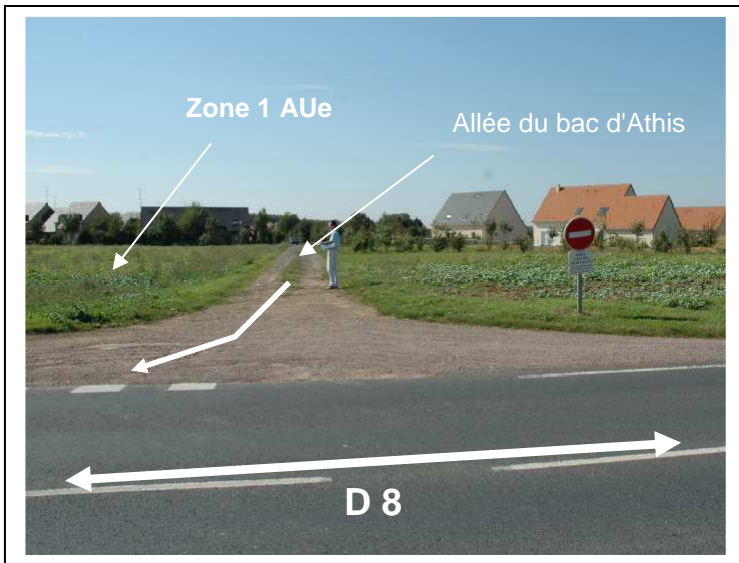
Présentation de la zone :



La zone 1 AUe, actuellement occupée par une parcelle agricole, est bordée à l'est par la route départementale n°8 (CAEN-EVRECY) et à l'ouest par de nouvelles zones pavillonnaires (Lotissement du Clos du lilas, Lotissement du Pont du Coudray). Sa superficie est d'environ 5,6ha.

Son accès se fait dans sa partie nord par l'allée du Bac d'Athis. Quelques cheminements piétons traversant les lotissements alentours débouchent dans cette zone 1 AUe.

Les accès



Le contexte paysager

Comme on peut le constater sur les photos ci-dessous, la parcelle 1 AUe et les lotissements situés à l'arrière ont des vues directes depuis la D8. De ce point de vue, cette franche urbaine nécessite une requalification pour former une limite compréhensible et qualitative.



Le programme d'aménagement :

Profitant de son implantation en façade le long de la RD 8, la commune d'ETERVILLE souhaite implanter sur une partie de cette zone 1 AUe des équipements d'intérêt collectif.

En effet face à la croissance démographique de ces dernières années, la commune d'Eterville prévoit d'adapter, dans les prochaines années, ses équipements en matière de loisirs, et ses équipements culturels et sportifs.

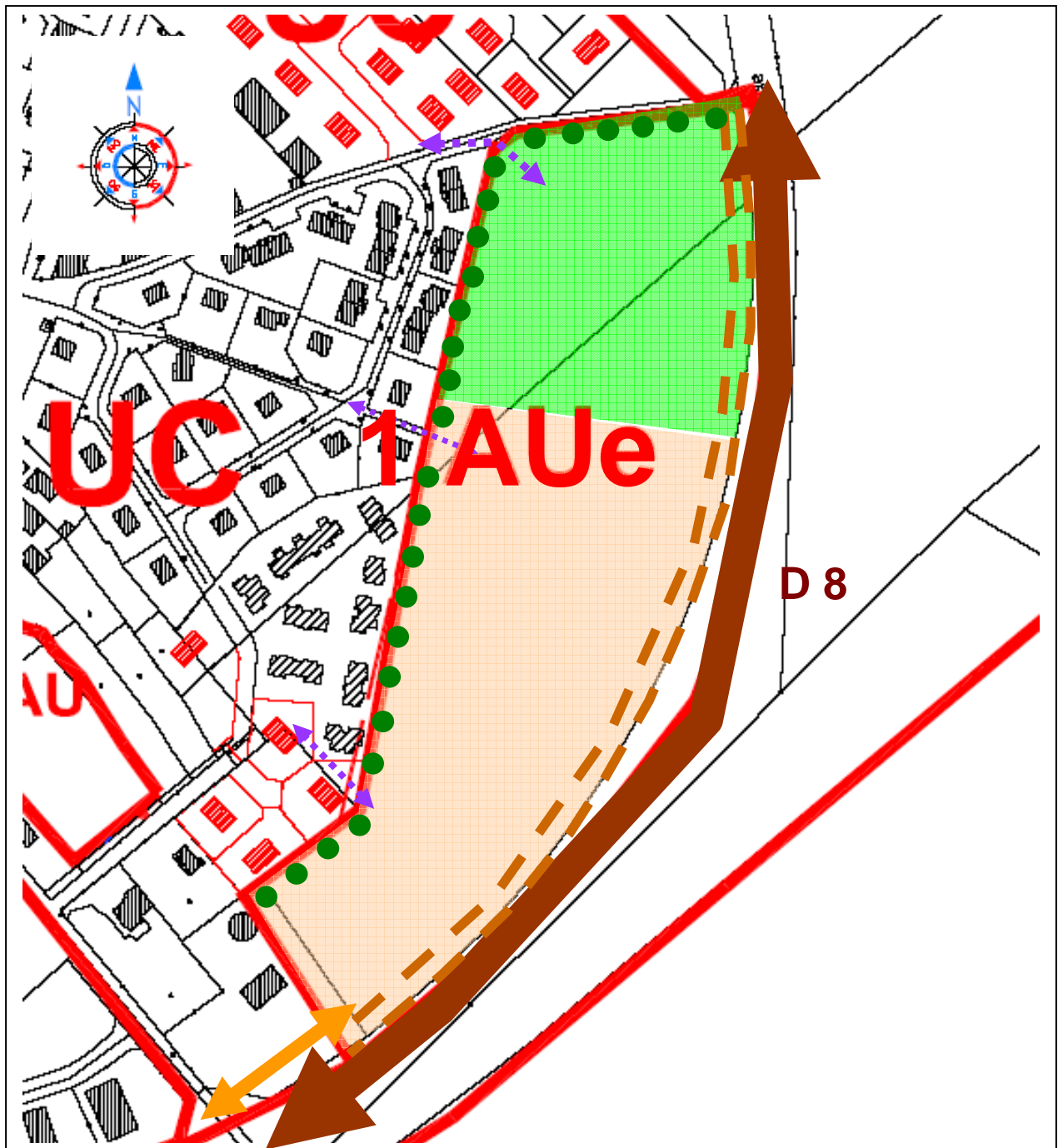
Le principe d'aménagement prévoit d'implanter les équipements plutôt dans la partie sud de la zone en continuité du local et des installations du syndicat d'eau. La partie nord de la zone sera vouée à rester un espace paysager dans lequel pourront être implantés des équipements légers pour les jeunes. Le nord de cette zone sera également sillonné par des cheminements piétons paysagers.

Afin de réduire l'impact paysager des nouvelles constructions, la bordure est de la zone 1 AUe (le long de la D8) pourra être délimitée par un merlon paysager. De même, la limite entre la zone Uc et la zone AUe sera plantée et végétalisée afin de réduire l'impact des nouvelles constructions sur les habitations limitrophes.

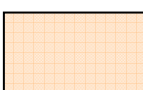
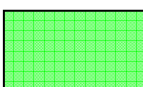
L'accès de la zone se fera par le sud, ce qui nécessitera l'acquisition de terrain sur la propriété du Syndicat d'eau. Un accès pourra éventuellement se faire à partir de la D8 en venant de CAEN en aménageant une bretelle d'accès sur la droite.





Aucune sortie ne se fera directement sur la D8; elle se fera sur le giratoire existant à l'entrée d'ETERVILLE.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1 AUe



LEGENDE :

-  Secteur destiné à être occupé par les équipements d'intérêt collectif
-  Espace paysager aménagé

-  Accès principal de la zone 1AUe à créer
-  Liaisons piétonnes
-  Limite à végétaliser et à planter
-  Réalisation d'un merlon végétalisé en bordure de la D 8

ORIENTATION N° 2 : LA ZONE AUdc du Bourg

Présentation de la zone :



D'une superficie de près d'un 1,5ha, cette zone 1 AUdc bénéficie d'une situation stratégique en plein cœur de bourg. Actuellement, elle est occupée dans sa partie sud par une ancienne exploitation agricole.

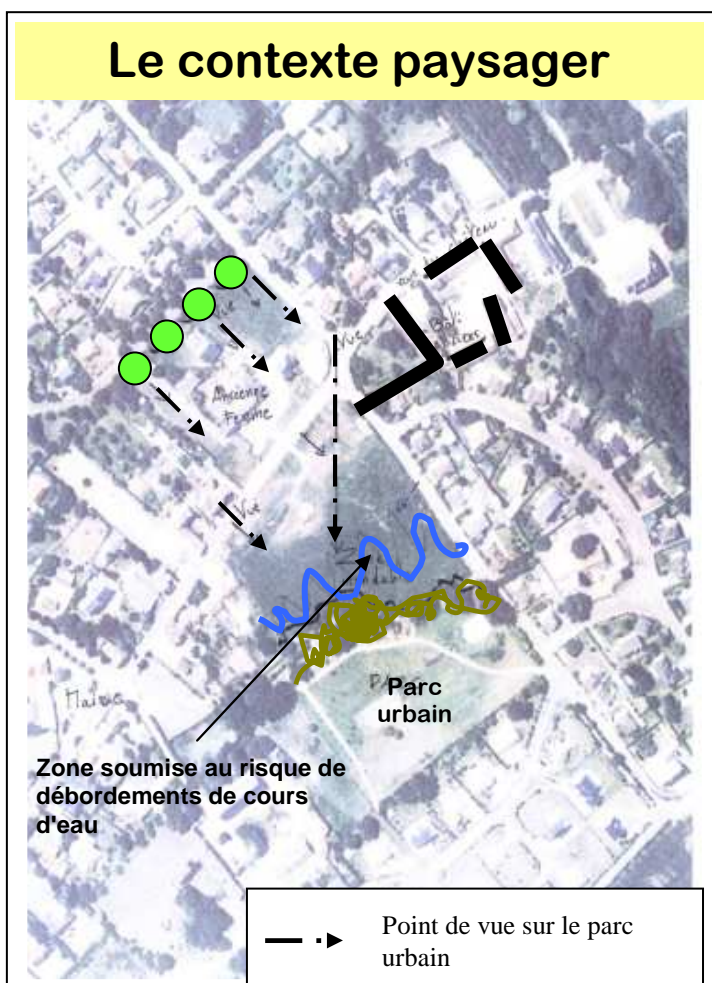
Elle est délimitée dans sa partie nord par un herbage réputé pour être soumis au risque de débordement de cours d'eau. Au sud et au sud ouest, la zone est bordée par des lotissements tandis qu'à l'ouest et à l'est, le bâti ancien est prédominant.

La zone est desservie par la rue de l'église à l'ouest, par la rue du village dans sa partie centrale et par la rue du 4ème d'Orset au sud.

Les enjeux de paysages :

Les enjeux de paysage sont de plusieurs ordres :

- Le positionnement et l'intégration de l'opération d'ensemble par rapport au coeur de bourg et au parc urbain.
- les vues sur le parc urbain (véritable "espace de respiration" dans le bourg) doivent être conservées.



- La relation avec le parc du Château d'ETERVILLE par la rue du château doit être maintenue
- Le traitement des espaces communs (dominants) doit être de qualité
- Cet aménagement doit créer une identité paysagère

Les enjeux de desserte :

Ils sont essentiellement au nombre de trois :

- La possibilité d'élargir la rue de l'Eglise bordée d'une part par une haie classée et un cheminement piéton et d'autre part par un trottoir.
- L'intégration d'une voie multimodale au sein de l'opération
- La création de liaisons piétonnes avec les lotissements limitrophes

Les enjeux d'Urbanisme :

- Quelle typologie de construction faut-il privilégier dans ce secteur?
- Eviter une consommation trop excessive en consommation d'espace (Privilégier un habitat groupé ou collectif)
- Limiter la privatisation de l'emprise mais plutôt favoriser la réalisation d'espaces communs ouverts.
- Permettre la multiplicité des usages (habitat, commerces...)

Les enjeux environnementaux

- La réalisation de cet aménagement doit avoir un faible impact sur l'environnement
- Des recommandations liées à l'hydraulique, aux infiltrations...doivent être faites en raison du problème de remontées des nappes phréatiques relativement récurrentes sur le territoire communal.
- dans la conception des constructions il est important d'inciter les énergies renouvelables (solaires, géothermie, pompes à chaleur...)

Principes de programme et de composition urbaine

La municipalité d'Eterville souhaite faire de cet espace un nouveau cœur de bourg occupé par de l'habitat relativement dense (petits collectifs), de l'activité commerciale. Ce nouvel espace sera agrémenté d'une place, véritable point d'appel dans le bourg.

Cet aménagement nécessite la démolition des bâtiments actuels de la ferme.

Les logements construits seront de type collectifs (hauteur maximale 11 m au faîtage) regroupés sous forme de petits îlots. Les rez de chaussée des collectifs situés en façade de la nouvelle place semi-circulaire seront aménagés de tel sorte à accueillir des fonds de commerces ou des services.

A chaque îlot de collectif, seront associées des places de parking. Des garages abrités pourront être construits pour abriter les véhicules des résidents.

Une voirie centrale, en sens issue (absence de débouché routier sur la rue du 4^{ème} d'Orset), desservira la zone depuis la rue du Village.

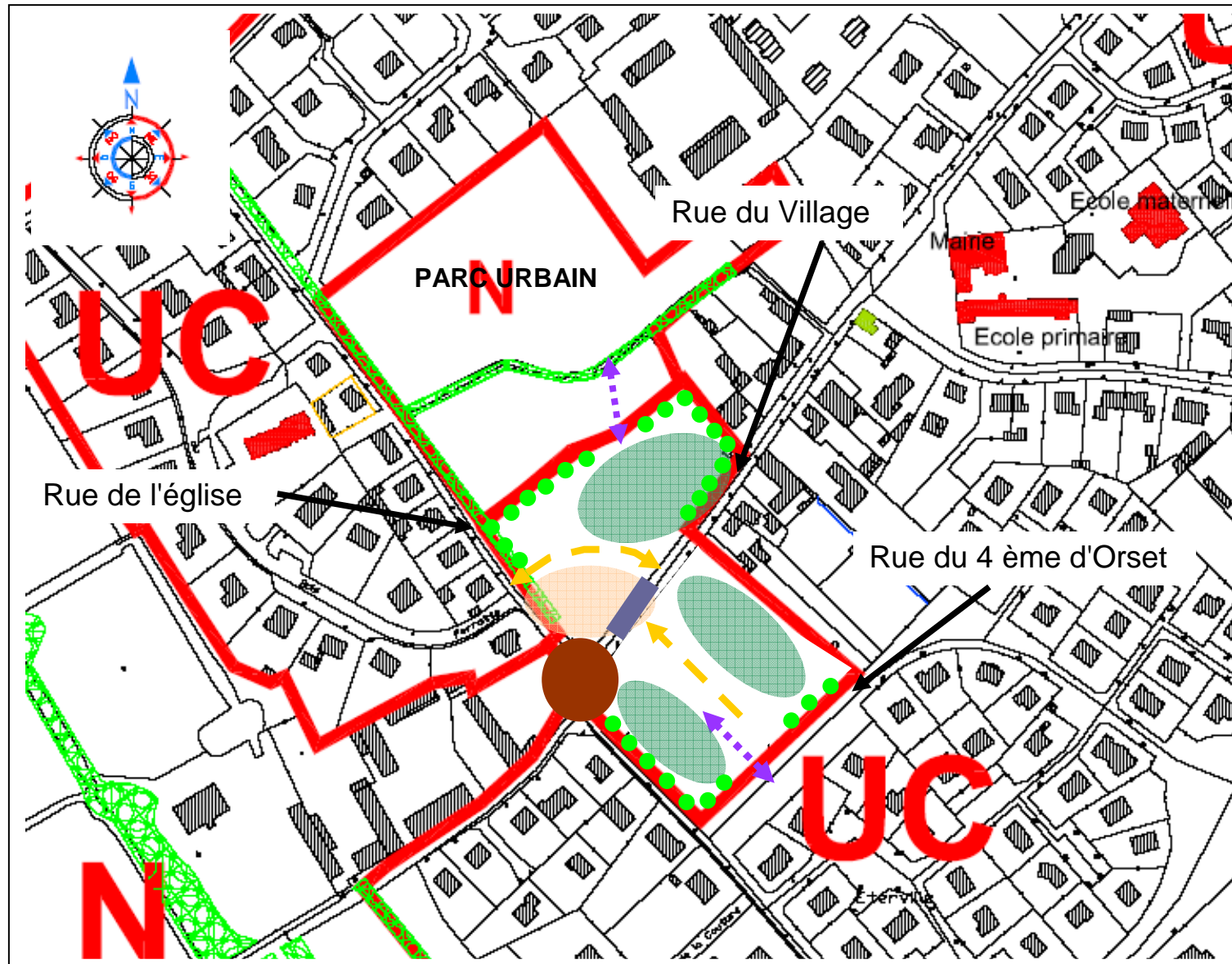
Une place publique, délimitée par une voirie semi-circulaire, sera aménagée en face des collectifs. Cet espace débordera sur la rue du village par un plateau piétonnier permettant ainsi de sécuriser les déplacements des piétons entre les parcelles situées de part et d'autre de la rue du village.

Des cheminements piétons seront aménagés pour accéder à la rue du 4^{ème} d'Orset et également pour faciliter l'accès au Parc urbain communal.




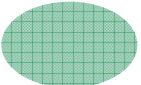
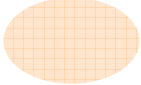


Le carrefour entre la rue du Village, la rue du château et la rue de l'église sera aménagé en giratoire facilitant et sécurisant ainsi les déplacements automobiles dans le secteur.

Dans un souci d'intégration paysagère de l'ensemble de l'opération dans le bourg d'ETERVILLE, des plantations d'arbres seront faites sur le pourtour de la zone. Par ailleurs, les espaces communs ouverts, bénéficieront d'aménagements paysagers conséquents.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1 AUdc



LEGENDE :

-  Aménagement et sécurisation du carrefour
-  Création de voirie
-  Création de liaisons piétonnes
-  Secteur privilégié pour accueillir les constructions (habitat collectif et commerces en rez-de-Chaussée)
-  Aménagement d'une place
-  Sécurisation de la traversée de la rue du village (réalisation d'un plateau piétonnier)
-  Plantations d'alignement à prévoir