

Plan Local d'Urbanisme

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

APPROBATION MODIFICATION N°1

PLU approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du 3 décembre 2020

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre 2022

Le Président, Monsieur **Joël BRUNEAU**

Orientations d'Aménagement et de Programmation

projet(s) de territoire(s), territoire(s) de projet(s) ... notre avenir en commun

Sommaire

1. Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation	3
1.1. La portée des orientations d'aménagement	3
1.2. Localisation des secteurs et échéancier	7
1.3. Dispositions s'appliquant aux futurs quartiers d'habitat	8
2. Traduction spatiale et programmatique par secteur	13
2.1. Opération "Route d'Aunay"	13
2.2. Opération du "Plateau nord"	15
2.3. Opération mixte "Sud du bourg"	17
2.4. Opération "Route de Maltot"	20
2.5. Opération "Centre Route d'Aunay"	22
2.6. Opération "Coeur de bourg"	24

1.1.1. L'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation

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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

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 aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

1.1.2. La portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le code de l'urbanisme instaure **un lien de compatibilité** entre les travaux ou opérations d'aménagement et les orientations d'aménagement.

« Ces travaux ou opérations doivent en outre **être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement** mentionnées aux articles L151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

Cette compatibilité signifie que **les travaux et opérations réalisés** dans les secteurs concernés **ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement** retenues. Ils doivent **contribuer à leur mise en oeuvre** ou tout au moins **ne pas les remettre en cause**.

1.1.3. L'articulation des OAP avec les autres pièces du PLU

• L'articulation avec le PADD

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont établies **dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**, qui définit les orientations générales pour la ville et au-delà, précisent certaines d'entre-elles, voire les déclinent sur le plan pré-opérationnel.

• L'articulation avec les règlements graphique et écrit

Les orientations d'aménagement et de programmation sont **complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique**, qui s'appliquent cumulativement.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en terme de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage et de la règle écrite.

1.1.4. La mise en oeuvre des dispositions du PLU dans les secteurs d'orientation

Pour chacun des secteurs concernés, les orientations définissent les **principes du parti d'aménagement** ainsi que l'**organisation urbaine** retenue.

La règle d'urbanisme définit, quant à elle, le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

Ainsi, les occupations et utilisations du sol doivent être conformes avec le règlement du PLU et respecter les orientations d'aménagement et de programmation prévues dans le présent document.

Une demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol pourrait donc être rejetée au motif que le projet n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le présent document.

1.1.5. Les modalités d'application

• Les schémas et leur légende

Au-delà des **orientations littéraires** définies et dont la prise en compte s'impose (au moins dans l'esprit) à l'ensemble des secteurs d'orientation visés dans le présent document, **les orientations d'aménagement sont présentées de la même façon** :

- un texte qui expose le contexte du projet, les objectifs poursuivis et les orientations générales, éventuellement illustrées de schémas ;
- un schéma de synthèse qui présente les orientations générales édictées sur l'ensemble du secteur.

L'**expression graphique** de ces schémas de synthèse **et leur légende** sont **harmonisées** pour l'ensemble des secteurs et expriment l'intention générale poursuivie.

S'inscrivant **en complément avec le règlement**, les orientations n'ont pas pour objet de s'y substituer mais de le compléter. C'est la raison pour laquelle **la terminologie utilisée**

dans ces schémas est différente de celle retenue dans le règlement. Il s'agit ainsi d'éviter toute confusion ou contradiction entre ces deux documents du PLU : les orientations d'aménagement et les parties réglementaires.

Les orientations d'aménagement et de programmation ayant un caractère opposable aux demandes d'autorisation, il convient de préciser le sens des légendes et la précision qu'elles apportent au règlement.

La destination dominante

Les différents **îlots programmatiques** qui composent les orientations d'aménagement sont identifiés en fonction de **leur destination dominante** : habitat, équipement, espace public, bâtiments d'activités, etc.

Sauf **mention contraire** précisée dans la présentation littéraire ou graphique de l'OAP, cette destination dominante n'exclue pas que des constructions ayant une autre destination puissent être réalisées.

La **destination dominante** exprime donc la **vocation générale** du secteur, et ce, en particulier pour les opérations d'habitat. Ainsi, un îlot destiné à l'accueil d'habitat "intermédiaire" devra être dévolu à l'accueil de ce type particulier d'habitat dans les proportions indiquées ci-dessous.

Elle s'apprécie ainsi à l'échelle de l'ensemble de l'îlot délimité graphiquement, ce qui ne s'oppose pas à ce que des constructions soient dévolues à une autre destination ; et trouve sa traduction dans l'essentiel, **75% au moins**, de l'ensemble des surfaces de plancher réalisées.

1

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1

LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LEURS MODALITES D'APPLICATION

Pour les autres types d'activités, en particulier les commerces et les services, et sauf mention contraire dans la présentation littéraire ou graphique de l'OAP), la notion de destination dominante s'applique aux rez-de-chaussée des bâtiments réalisés. En cela, rien ne s'oppose bien entendu à ce que les constructions accueillant ces rez-de-chaussée comprennent également des surfaces dédiées à l'accueil d'autres activités compatibles (logement, bureaux...) dans les niveaux supérieurs.

Les principes de composition

Derrière ces principes, sont présentés des **éléments de composition urbaine** qui relèvent de l'évolution du cadre bâti, des extensions ou des déconstructions-reconstructions par exemple, ainsi que des **principes généraux d'implantation des constructions**.

Les espaces ou linéaires de voies où est indiquée **l'implantation des constructions structurant les axes** (cf. «principe d'alignement et d'effet «façade urbaine» à créer»), correspondent à la recherche d'un **ordonnancement des constructions**, le long de l'axe à l'alignement ou avec **un recul très structuré**, ce qui ne s'oppose pas à créer **une discontinuité du front bâti** ainsi constitué.

Les principes de liaison ou de desserte

L'organisation générale de la voirie est présentée dans les orientations graphiques. Y sont distingués divers éléments tels que des **circulations douces** ou des axes de **liaison principale**. Bien que ces **éléments** soient **indicatifs** (dans l'attente des études techniques plus approfondies), l'organisation de cette desserte et l'esprit général auquel elle correspond devront être respectés dans l'esprit ; et ce, sauf contrainte particulière (notamment technique) qui devra alors être justifiée.

Les voies indiquées « à créer ou à conforter » relèvent quant à elle d'un **caractère plus obligatoire** puisqu'elles participent à l'organisation générale du maillage des voies, tant à l'échelle du secteur concerné que son inscription dans la continuité de son environnement

viaire ; leur tracé reste cependant indicatif.

Les principes d'aménagement

C'est sous ce volet que sont présentés et localisés les éléments constitutifs du paysage avec, essentiellement, des espaces paysagers. Il s'agit d'espaces au caractère végétal affirmé qui contribuent à l'aération des secteurs et qui renforcent la trame verte prévue à l'échelle de la ville au travers de différentes protections affirmées sur les plans de zonage et au règlement. Leur localisation est généralement indicative et leur positionnement peut être déplacé.

1

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2

LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS A OAP ET ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION

ECHEANCIER DE REALISATION

SECTEUR 1 : dès l'entrée en vigueur du PLU^(*)

SECTEUR 2 : une fois l'opération précédente livrée^(*)

SECTEUR 3 : une fois l'opération précédente livrée^(*)

SECTEUR 4 : sur la durée du PLU^(*)

SECTEUR 5 : sur la durée du PLU

SECTEUR 6 : sur la durée du PLU

(*) Ce calendrier prévisionnel pourra être modifié sous réserve de problème avéré (rétention foncière, archéologie, réseaux...) rendant impossible la réalisation de l'opération précédente ; et ce, dans le respect des dispositions du PLH en vigueur.

A l'horizon 2024, 75 logements au maximum seront réalisés conformément aux dispositions du PLH.

⇒ : hypothèse de développement ultérieur



1

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX FUTURS QUARTIERS D'HABITAT

1.3.1. Volet urbain

- Occupation du sol

Les secteurs seront principalement réservés à l'habitat et à des activités compatibles et non nuisantes. Dans un souci de **mixité sociale, typologique et fonctionnelle**, et conformément aux dispositions du SCOT, relayées par le PLH de Caen la Mer, l'aménagement de ces secteurs devra veiller à rendre possible une certaine **diversification des typologies** et à défaut, **des formes d'habitat**.

Le PLH 2019-2024 définit les objectifs suivants en matière de densité et de mixité :

Règle de densité	Densité nette résidentielle minimale moyenne pour toute opération sup. à 5 000 m ² (extension urbaine et tissu urbain existant)				
Couronne périurbaine proche	20 logements à l'hectare				
Règle de mixité (toute opération > 1ha en extension ou dans tissu existant)	Densité nette résidentielle minimale moyenne pour toute opération sup. à 5 000 m ² (extension urbaine et tissu urbain existant)				
Couronne périurbaine proche	Logement locatif social	Accession abordable	Accession abordable	Seuil minima à respecter	
				Logement locatif social	Accession abordable

Enfin, pour la période 2019-2024, la production neuve sera de **69 logements** ; soit, **12 logements par an** environ.

Le pétitionnaire devra veiller à ce que la demande d'autorisation d'urbanisme soit compatible avec les dispositions du PLH en vigueur au moment de son dépôt.

- Parcellaire

Afin de garantir **une diversité dans l'offre d'habitat**, de répondre ainsi à une demande multiple, et sauf pour des motifs liés au parti d'aménagement qui devront alors être justifiés, **les terrains à destination de l'habitat individuel et intermédiaire seront de taille et de forme variable**, en cherchant à optimiser l'espace et éviter tout gaspillage.

Le plan parcellaire tiendra compte du contexte général du site (orientation, proximité des

quartiers environnants...) et garantira une utilisation optimale de l'espace public et de chacun des terrains privés (limitation des espaces perdus et des travaux de terrassement, gestion des vis-à-vis, orientation adaptée aux programmes solaires...).

Outre, l'interdiction des implantations fantaisistes et aléatoires (règles d'alignement), il conviendra d'implanter dans la mesure du possible (sauf contraintes liées à l'ensoleillement...) les **constructions avec un retrait modéré vis-à-vis des voies**. Il s'agira ainsi de faire en sorte que les bâtiments visés par l'orientation (petit(s) collectif(s) éventuel(s), habitat intermédiaire...) participent pleinement à la définition du paysage urbain des futurs quartiers, **l'implantation du bâti devra également veiller à privilégier l'ensoleillement des pièces à vivre** en se référant dans l'esprit des schémas suivants :

Dispositions inappropriées (gris)



Dispositions à privilégier (couleur)

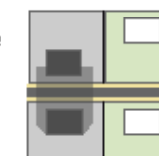


RUE D'AXE NORD-SUD

DISPOSITIONS QUADRONNES

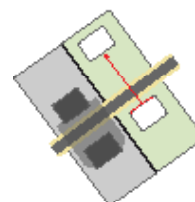
RUE D'AXE EST-OUEST

Retrait identique de part et d'autre de la voie

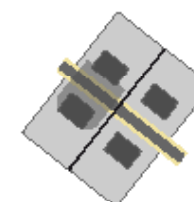


Retrait en fond de parcelle

RUE D'AXE EST-OUEST/NORD-EST



RUE D'AXE SUD-EST/NORD-OUEST



1

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX FUTURS QUARTIERS D'HABITAT

Implantation des constructions à privilégier (sauf contrainte technique particulière) :

- de façon générale, les nouvelles constructions devront privilégier **un sens général des faîtages**, ou la plus grande longueur de façade, **exposé au sud** de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

A propos de la hauteur des bâtiments (principe à respecter) :

- au-delà des règles de hauteur des constructions (articles 10), le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra **éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions d'une même opération**, mais aussi et surtout **entre les constructions projetées et les constructions existantes**. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire. Aussi, **une étude d'ensoleillement (héliodon), une gradation des hauteurs du bâti...** pourront-elle être exigées en fonction de la nature du projet et de son environnement.

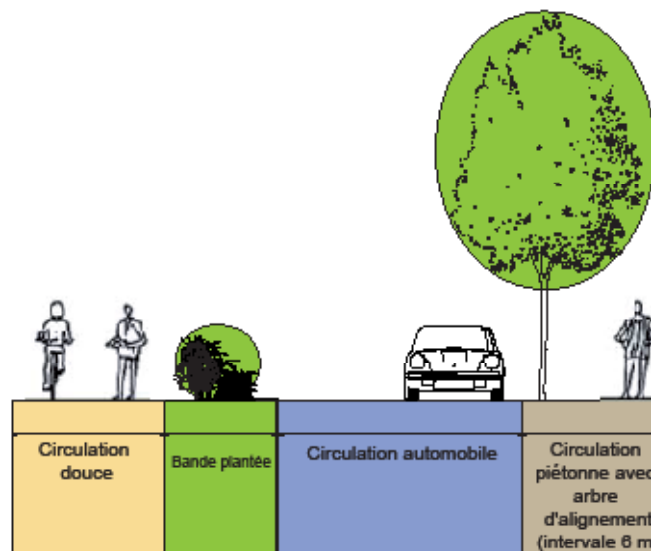
• Accès et desserte

Dans les secteurs 2 et 3 (exception faite des voies principales dont le tracé de principe est indiqué dans les orientations graphiques correspondantes) et dans le but de réduire l'imperméabilisation des sols au strict minimum, **l'emprise des bandes roulantes sera limitée sur l'ensemble des secteurs visés.**

Si des **impasses automobiles** sont aménagées, **elles se prolongeront nécessairement en chemins, ruelles, espaces publics** (y compris aire de retournement) et seront traitées avec soin (cf. paragraphe Espaces publics).

Les aménagements de sécurisation des dessertes des opérations de construction depuis le domaine public routier départemental ne pourront pas être mis à la charge du Département. Toutes les dispositions nécessaires à leur réalisation, y compris les conventions visant leur réalisation et entretien, devront donc être prises préalablement au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Exemple de coupe-type – voie principale (caractère non opposable)



Traitement type voie principale

Traitement de principe

Dans la mesure du possible, et sauf contrainte technique forte, il conviendra de séparer les différents modes de circulation entre les déplacements automobiles et les déplacements doux. En fonction de l'importance de la voie à l'échelle du projet, une rangée d'arbres pourra par exemple être plantée sur un des côtés de la voie et la rive opposée, traitée par une haie basse dans l'esprit du schéma ci-dessus.

Sur le plan fonctionnel, et pour ce qui concerne le secteur 3 en particulier, les accès directs sur la voie principale (cf. schéma voiries et espaces publics) seront limités et/ou regroupés de manière à conférer **un véritable statut de liaison interquartiers** à terme à cette voie et à garantir à la fois la sécurité et la fluidité du trafic conformément aux orientations définies dans le PADD.

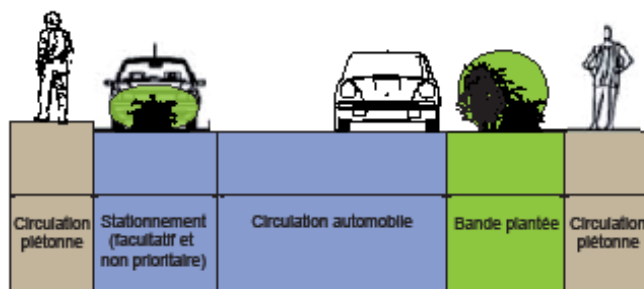
1

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX FUTURS QUARTIERS D'HABITAT

Exemple de coupe-type – voie secondaire (caractère non opposable)



Traitement type voie secondaire

Traitement de principe

Des places de stationnement pourront être aménagées ponctuellement le long des voies secondaires afin de compléter l'offre qui pourrait être organisée autour des zones de stationnement collectif résidentiel prévues à cet effet (voir plus loin).

Lorsque cela s'avérera opportun sur le plan paysager - et à la condition de ne pas occasionner de gêne pour le piéton (problème de visibilité et de sécurité notamment) - des bandes arbustives pourront être préconisées afin de séparer la chaussée des espaces dédiés aux circulations piétonnes, tandis qu'une végétation appropriée en taille et développement accompagnera les places de stationnement pour les dissimuler.

D'une manière générale, il sera accordé le plus grand soin à la **végétalisation des abords des voies** de manière à ce que celles-ci participent pleinement à la qualité de vie des résidents et des passants et constituent **un élément à part entière et structurant de la composition urbaine** du quartier (cf. paragraphe Espaces publics).

Ci-contre - exemple de traitement



1

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX FUTURS QUARTIERS D'HABITAT

Le traitement de certaines voies secondaires (telles que figurées sur les orientations graphiques) en zone de rencontre ou voie partagée pourra être recherché selon les caractéristiques du projet.

Selon la nature des opérations projetées, **le traitement de la desserte de certaines opérations en « zone de rencontre » ou tout autre dispositif équivalent** (priorité donnée aux piétons, cohabitation des modes de déplacements...) **pourra être privilégié**, de manière à permettre le traitement des voies concernées comme espace public à part entière.



• Organisation du bâti

Les aménagements proposés devront favoriser **une implantation des constructions adaptée au contexte et respectueuse de l'intimité des habitants**, tout en veillant à ne pas gaspiller l'espace et les terrains.

Les constructions devront pouvoir s'implanter sur chaque parcelle sans créer de vis-à-vis préjudiciable pour les parcelles voisines, ni créer d'ombres projetées indésirables vis-à-vis des autres bâtiments (voir plus haut).

Les constructions devront ainsi pouvoir bénéficier d'un **ensoleillement favorable** («pièces de vie» orientées vers le sud), conformément au schéma plus haut.

• Espaces publics minéraux et végétaux

L'aménagement des secteurs considérés sera de nature à **renforcer le caractère «urbain» de la commune** : il devra se montrer simple, discret et facile à entretenir. A l'exception de la bande roulante des voies, et sauf contraintes techniques forte (pente des terrains notamment) **l'ensemble des traitements de surface privilégieront dans la mesure du possible des matériaux de nature perméable ou semi-perméable.**

Pour ce qui a trait aux **voies secondaires**, leurs abords devront être également végétalisés, avec des **bandes arbustives ou des alignements d'arbres** sur au moins un côté de la rue.

Les matériaux pour le traitement des espaces publics seront choisis de manière judicieuse, en évitant le **«tout bitume» et l'aspect trop «routier»** (minimiser les surfaces d'enrobé et les bordurages béton), au profit de matériaux plus qualitatifs (pavés, stabilisé, béton désactivé, etc.).

Les **espaces paysagers communs** (minéraux et végétaux) devront couvrir **au moins 10% du terrain d'assiette de l'opération** (compris les espaces dédiés aux cheminements piétons et leurs abords). Les espaces paysagers devront constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et ainsi :

- être **répartis de façon judicieuse** sur l'ensemble de la zone considérée, et dans la mesure du possible être **visibles depuis les voies existantes ou à créer** afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,



1

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX FUTURS QUARTIERS D'HABITAT

- soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies, ou qui constitue **un maillage incluant ou non une liaison piétonnière douce traversant l'opération pour se raccorder aux voies existantes ou à créer** ouvertes à la circulation,
- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Le **traitement des espaces collectifs de type végétal** devra s'inscrire dans **une logique de prairie fleurie**.

Les végétaux plantés s'accompagneront d'une végétation spontanée comme le lierre en couvre sol, tandis que l'ambiance champêtre sera renforcée par le choix d'essences locales.

Il s'agira ici de privilégier un **traitement nécessitant un entretien léger** de la part de la collectivité : coupe relevée et espacée des gazons, taille paysagère des arbustes...

L'**emprise des sentes piétonnes** matérialisées sur les orientations graphiques **ne devra pas être inférieure à 1,5 mètre**, cette emprise minimale correspondant au cheminement lui-même et ses abords.

1.3.2. Volet bâtiments

• Implantation des constructions

Les secteurs d'OAP sont principalement réservés à l'habitat et à des activités compatibles et non nuisantes, en dehors du secteur n°2 (opération mixte habitat-économique) **La disposition du bâti doit être comprise comme un élément à part entière du projet urbain**. A ce titre, l'implantation des futures constructions sera définie en plan-masse (indicatif) avec un degré de précision fonction du positionnement et du rôle urbain affecté à chaque édifice (zone constructible, positionnement des accès, alignement, retrait obligatoire, ligne de sens de faîtage...).

• Implantation des constructions

Toutes les formes architecturales seront autorisées, dans la limite des prescriptions du PLU.

Le choix des matériaux, finitions de surface et couleurs sera libre, dans la limite des prescriptions du PLU. Cependant, l'usage de matériaux locaux et respectueux de l'environnement sera privilégié.

Dans le cas où ils seraient envisagés, les dispositifs solaires (chauffe-eau solaire, panneaux photovoltaïques...) devront être compris comme des éléments de composition du projet et donc correctement intégrés à l'enveloppe du bâti.

• Aménagements extérieurs et traitement des limites

Les **abords des constructions seront aménagés** de sorte à établir une **relation harmonieuse** et réciproque **entre les logements et les espaces extérieurs**.

Il en sera de même en ce qui concerne le rapport entre chaque parcelle et l'espace public : à moins d'une implantation en limite d'emprise public, au pied de chaque construction, une zone tampon, définie en plan-masse, assurera une transition douce entre la rue et le ou les logement(s).

Les **clôtures** pourront prendre **différentes formes** : une haie, un muret surmonté de lisses, un grillage... Les clôtures seront composées de végétaux, de préférence d'essences variées (conifères interdits). En cas d'ajout d'un grillage à la haie, ce grillage sera placé à l'arrière de la haie depuis la rue.

Afin d'assurer une nécessaire homogénéité sur l'espace public, et dans la mesure du possible, l'aménageur et/ou le promoteur réaliseront les clôtures donnant sur l'espace public, que ce soit au niveau de la rue ou au niveau du jardin. Les clôtures sur voie ou emprise publique intégreront les coffrets techniques (électricité...) des particuliers. Les essences des haies seront imposées ou a minima limitées. Ainsi, seront proscrites la haie de thuyas ou de palme pour privilégier des essences locales.

1

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX FUTURS QUARTIERS D'HABITAT

Les haies bocagères devront être privilégiées.



Haie de Thuysas



Haie libre

Ces parkings feront l'objet d'un traitement paysager et architectural, adapté au contexte environnant.

En outre, la **haie libre et diversifiée avec des essences locales** permettra :

- d'adoucir les lignes géométriques du bâti,
- d'atténuer l'impact des constructions, en détournant l'attention visuelle,
- de valoriser le paysage,
- de limiter l'érosion des sols.

L'aménagement des lisières urbaines matérialisées sur les orientations graphiques (secteurs 2 et 3) devra être réalisé par l'aménageur afin de garantir une unité de traitement et d'adoucir l'impact paysager de l'opération au contact du plateau agricole.

Stationnement et services

Au-delà du stationnement programmé à l'intérieur des parcelles et du stationnement longitudinal qui pourra être aménagé ponctuellement le long des voies, des **zones de stationnement collectif de type résidentiel** devront également être aménagées selon la nature du programme - à raison de 0,25 place par logement créé - et réparties par groupe de 10 à 15 logements.

2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

1

OPERATION "ROUTE D'AUNAY"

2.1.1. Présentation du secteur et de ses grandes problématiques

Ce premier secteur borde la route d'Aunay, une des principales entrées de bourg. Au vu de sa situation géographique, cette opération revêt un intérêt particulier (qualification de l'entrée de bourg).

En dehors des aspects paysagers, **les enjeux de ce secteur sont à la fois d'ordre fonctionnel (cheminements, piste cyclable)** et programmatique, cette opération devant accueillir un pôle santé à destination des professionnels du secteur.

Cette opération couvre une surface de **1,8 ha environ**.

2.1.2. Le parti d'aménagement et la programmation

25 logements au minimum sont programmés sur le secteur, en tenant compte des objectifs de diversité rappelés plus haut.

Les lignes « force »

Au-delà du programme d'habitat et de l'implantation d'un pôle santé, l'un des objectifs de cette opération vise à **traiter l'entrée de bourg par la route d'Aunay**. La commune sera ainsi particulièrement attentive à la morphologie et au traitement du bâti le long de cette voie. Cette attention portée s'inscrit ici en continuité avec l'objectif de **renforcement du caractère urbain de la route d'Aunay** inscrit dans le PADD.

Pour ce qui a trait au **futur pôle de santé**, un **espace de 1 000 m²** environ - visible et facilement accessible depuis la route d'Aunay - est aujourd'hui identifié. Ce programme-surface pourra toutefois évoluer et être adapté en fonction des évolutions de ce projet.

Enfin, et à l'instar de l'attention portée aux autres opérations concernées par cette problématique, **la commune sera particulièrement attentive au traitement de la nouvelle lisière urbaine** générée par cette opération. Quel que soit le dispositif retenu par l'opérateur (ourlet arbustif, talus planté...), l'aménagement proposé devra être de nature à garantir **la bonne intégration paysagère de l'opération**.

Circulation douces et espace public

Au-delà des cheminements piétons internes à l'opération tels que figurés sur l'orientation graphique qui suit, ce projet et le traitement de la nouvelle façade urbaine qui l'accompagne, bénéficieront de l'aménagement programmé d'une piste cyclable le long de la route d'Aunay. Un aménagement qui contribuera là aussi à renforcer le caractère urbain de cette voie.

Le réseaux viaire

Au vu du dimensionnement de cette opération, et sauf contrainte technique forte, un traitement de la voirie de type "voie partagée" sera privilégié. Les matériaux utilisés et le traitement de cette voie de desserte résidentielle devront donc être adaptés en conséquence.

2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

1

OPERATION "ROUTE D'AUNAY"



2.2.1. Présentation du secteur et de ses grandes problématiques

Ce secteur correspond à l'extension nord de la commune. **Cette opération structurante est programmée en plusieurs phases**, dont la première sera mise en oeuvre sous le régime du présent PLU.

Outre les questions liées à la programmation elle-même, **les enjeux essentiels de ce secteur sont d'ordre fonctionnel** :

- maillage du territoire,
- lien avec les quartiers d'habitat environnants,
- gestion des flux automobiles
- gestion des eaux pluviales venant du plateau Nord.

La première tranche de l'opération couvre une surface de **3 ha environ**.

2.2.2. Le parti d'aménagement et la programmation

50 logements (modulables selon la taille de l'équipement public envisagé) sont programmés sur le secteur, en tenant compte des objectifs de diversité rappelés plus haut.

Les lignes « force »

Il s'agira avec cette opération de conforter et de structurer l'organisation viaire générale de la commune en offrant à terme une nouvelle voie structurante complétant ainsi le "tour de ville" existant.

Un soin particulier sera porté à la qualité architecturale : la commune souhaite développer un projet novateur en matière de formes urbaines, et souhaite sortir des formes traditionnelles d'habitat. L'objectif est d'assurer une densité urbaine heureuse où l'intimité reste possible grâce à la qualité de l'organisation urbaine, à l'attention portée au traitement des limites entre les différents bâtiments, et aux plantations variées et généreuses.

Circulation douces et espace public

Le plan des orientations graphiques matérialise plusieurs cheminements à réaliser en tenant compte des caractéristiques décrites plus haut. A l'instar du réseau automobile, le plan de circulations douces vise à garantir des perméabilités piétonnes et fonctionnelles importantes vis-à-vis des quartiers résidentiels situés plus au sud, mais également vers le pôle d'équipements existants et la place de la Ferme (mairie, école, bibliothèque...).

Une placette en coeur de quartier est ainsi programmée de manière à organiser un continuum d'espaces publics entre la future opération et les espaces publics déjà présents sur le pôle d'équipements en question.

Au-delà l'orientation graphique matérialise une lisière urbaine à réaliser et devant à terme constituer la nouvelle lisière nord du bourg. Cet aménagement est d'autant plus crucial que la sensibilité paysagère est importante sur ce secteur (domaine agricole ouvert). Cette lisière, qui devra prendre la forme d'un ourlet arbustif, sera doublée d'un cheminement piéton tel que figuré sur l'orientation graphique : elle fera partie intégrante de l'emprise de l'opération d'aménagement d'ensemble, et aura une largeur d'environ 10 mètres.

Le réseaux viaire

Comme indiqué plus haut, la nouvelle liaison est-ouest permettra à terme de boucler le tour de ville existant. En dehors de la connexion du nouveau réseau viaire projeté avec la rue du Moulin et la rue de l'Eglise, aucune autre connexion n'est envisagée avec les voies de desserte résidentielle existantes.

Pour ce qui a trait à l'organisation viaire interne de l'opération, celle-ci devra veiller à limiter au mieux la taille des îlots, toujours dans une perspective de bonne intégration fonctionnelle, et à différencier les différentes voies (avenue, liaison secondaire, voie partagée) par un traitement différencié et approprié.

2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

2

OPERATION "DU PLATEAU NORD"



2.3.1. Présentation du secteur et de ses grandes problématiques

Les enjeux autour de cette opération sont doubles :

- un **enjeu paysager** d'une part, avec le traitement d'un espace au statut incertain et "inachevé" en dépit de son usage agricole,
- un **enjeu plus fonctionnel et programmatique**, l'objectif de cette opération étant à terme d'offrir **une centralité complémentaire** à celle du pôle de service existant (mairie, école, bibliothèque...), tout en répondant à **des besoins non satisfaits aujourd'hui** de la part d'établissements privés cherchant à s'implanter sur le secteur (la commune étant régulièrement sollicitée sur ce plan).

A l'instar de l'opération suivante, la question des **perméabilités fonctionnelles, mais également visuelles**, vis-à-vis des quartiers environnants et au-delà, est donc cruciale pour la réussite du projet.

Cette opération couvre une surface de **2,2 ha environ**.

2.3.2. Le parti d'aménagement et la programmation

22 logements au maximum sont programmés sur le secteur sur une surface de 1 ha environ (en tenant compte des objectifs de diversité présentés plus haut), le reste du secteur situé en bordure de la D8 (1.2 ha) étant réservé à l'accueil de bâtiments d'activités et d'équipements.

Pour la partie du projet dédiée à l'habitat : les constructions individuelles n'excéderont pas 60% de la surface de l'opération. Le solde de la surface de l'opération sera dédié à l'accession sociale à la propriété.

Pour la partie dédiée à l'économie : le projet devra assurer l'implantation de plusieurs entreprises.

Les lignes « force »

De même que l'opération suivante, **la réalisation de ce nouveau "quartier" est prévue en plusieurs tranches**.

Au-delà du programme d'habitat et de l'implantation de bâtiments d'activités (commerces, services, artisanat, équipements...) les objectifs de cette opération visent à **offrir une nouvelle façade urbaine à la commune**, d'autant plus essentielle que la D8 qui borde le terrain supporte aujourd'hui un flux de l'ordre de 10 000 v/j.

La commune entend ainsi pouvoir tirer profit de **la bonne accessibilité et de la bonne visibilité du site depuis la D8 (effet vitrine)**, faisant de celui-ci **un secteur particulièrement intéressant et attractif**.

Le réseaux viaire

Pour ce qui a trait à l'organisation viaire, **un axe central traité en "voie principale"** (Cf page 8 des OAP) et planté marquera **la partition entre habitat (ouest) et activités économiques (est)**. Cette voie sera située à l'interface entre le secteur d'habitat et le secteur économique (son emprise impactera les deux secteurs de manière équilibrée). Cette voie principale sera notamment constituée d'une piste cyclable, séparée de la chaussée par une bande plantée.

Qu'il s'agisse de l'une ou l'autre de ces deux activités, il conviendra de regrouper au mieux les accès aux futurs terrains privatifs de manière à garantir une bonne fluidité et à obtenir l'effet "avenue" recherché.

Dans la perspective du **réaménagement de la route de Maltot** tel que prévu dans le PADD (voir ci-après), le renforcement de la lisibilité de cette voie implique que l'accès au futur quartier soit aménagé à hauteur de l'accès au parc d'activités existant. Un aménagement en vis-à-vis qui nécessitera ainsi le traitement du nouveau carrefour en découlant.

Au-delà, cette opération, ainsi que l'opération dite "Route de maltot" (voir plus loin) devront constituer des leviers en vue du **réaménagement de la voie afin de renforcer son statut d'entrée de bourg** (au même titre que la route d'Aunay). Un réaménagement qui pourra passer par un traitement de ses abords (cheminements, stationnement, plantations...), de son gabarit, etc. dans une perspective de **renforcement du caractère urbain de la voie**. Notons que des emplacements réservés sont créés à cet effet et matérialisés sur le règlement

2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

3

OPERATION MIXTE "SUD DU BOURG"

Circulations douces et espace public

Plusieurs cheminements à créer sont matérialisés sur l'orientation graphique. Ces derniers devront ainsi **garantir de bonnes relations fonctionnelles avec les quartiers d'habitat situés au nord** de l'opération ; un enjeu d'autant plus important que l'opération projetée pourrait être amenée à accueillir de nouveaux services (commerces...) intéressant l'ensemble de la commune.

Les interrelations avec les Allées du Bac d'Athis et du Fondray seront des liaisons douces (piétons / cycles) : les bouclages routiers sont proscrits.

Est enfin matérialisée **une placette** (directement connectée à un cheminement traversant) qui pourra temporairement remplir **la fonction de placette de retournement**, dans l'attente du bouclage de la voie qui ne sera possible qu'une fois la phase 2 réalisée.

Paysage

Il conviendra d'être particulièrement vigilant quant au **traitement de la façade urbaine le long de la D8**.

A cette fin, il est attendu de l'opérateur (aménageur, promoteur) qu'il encadre suffisamment les règles de construction (choix des matériaux, coloris, implantation, paysagement, hauteur...) afin que les bâtiments qui seront réalisés et l'aménagement des terrains correspondants forment in fine un ensemble homogène et harmonieux.

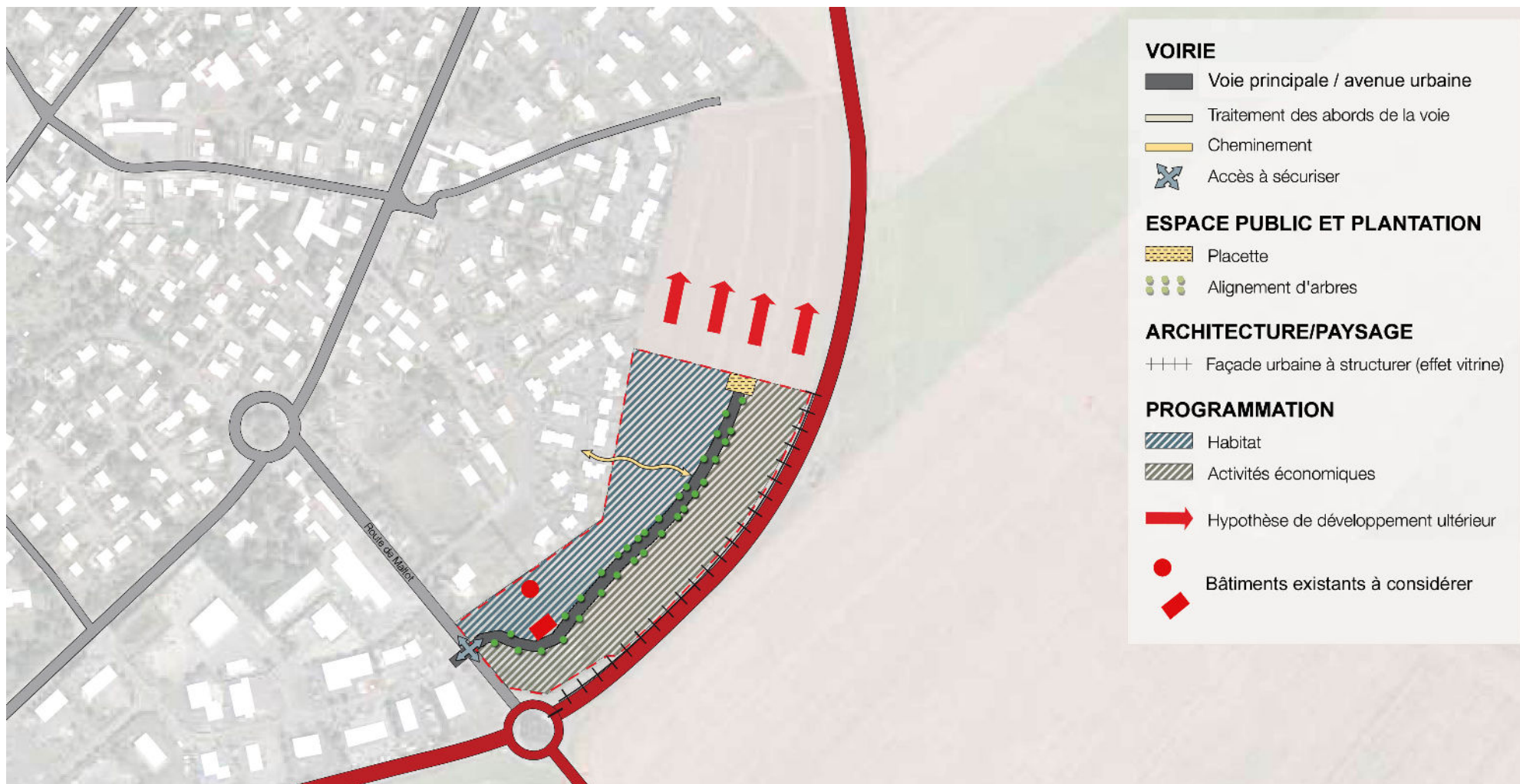
Il est ainsi fortement recommandé au futur opérateur qu'il joigne à son dossier de demande d'autorisation d'urbanisme un cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères de façon à accompagner et à orienter au mieux les futurs pétitionnaires dans leurs choix.

2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

3

OPERATION MIXTE "SUD DU BOURG"



2.4.1. Présentation du secteur et de ses grandes problématiques

Ce secteur correspond à l'**urbanisation d'un interstice urbain**, déjà constructible dans le précédent PLU mais vis-à-vis duquel des problématiques de dureté foncière sont rapidement apparues.

Cette opération s'inscrit dans une optique élargie de traitement et de **requalification de l'entrée de bourg par la route de maltot**.

2.4.2. Le parti d'aménagement et la programmation

Une **douzaine de logements adaptés pour personnes âgées** sont programmés en deuxième rang sur ce secteur. Ce chiffre pourra être revu à la hausse ou à la baisse en fonction des caractéristiques des logements qui pourraient être proposées. D'une façon générale, **une diversification des formes d'habitat sera recherchée sur ce secteur**.

Les terrains situés le long de la voie devront notamment accueillir de **nouveaux commerces et services** ; de nouveaux usages et aménités urbaines adaptés à l'objectif de renforcement du caractère urbain de la route de Maltot.

Les lignes « force »

Il conviendra de **penser l'organisation de l'ensemble** de manière à ce que **le programme de logements adaptés ne soit pas totalement déconnecté de l'ensemble commercial**. La **placette à réaliser** et matérialisée sur l'orientation graphique ci-après, ainsi que le traitement de la desserte interne à l'opération en voie partagée, pourront ainsi y contribuer en rendant notamment possible **l'ouverture du programme de logements adaptés sur le reste de l'îlot**, en particulier sa frange commerciale.

Circulation douces et espace public

Outre l'aménagement de **voies partagées**, la réalisation d'un **cheminement piéton entre le futur groupe d'habitat et la rue du Coudray** permettra de garantir une bonne intégration du programme de logements adaptés.

Une placette en coeur de quartier est également programmée de manière, d'une part à **organiser un continuum entre les voies partagées et le cheminement** programmé, d'autre part à **ouvrir au mieux l'opération sur la route de Maltot** progressivement amenée à se transformer en rue.

Le réseaux viaire

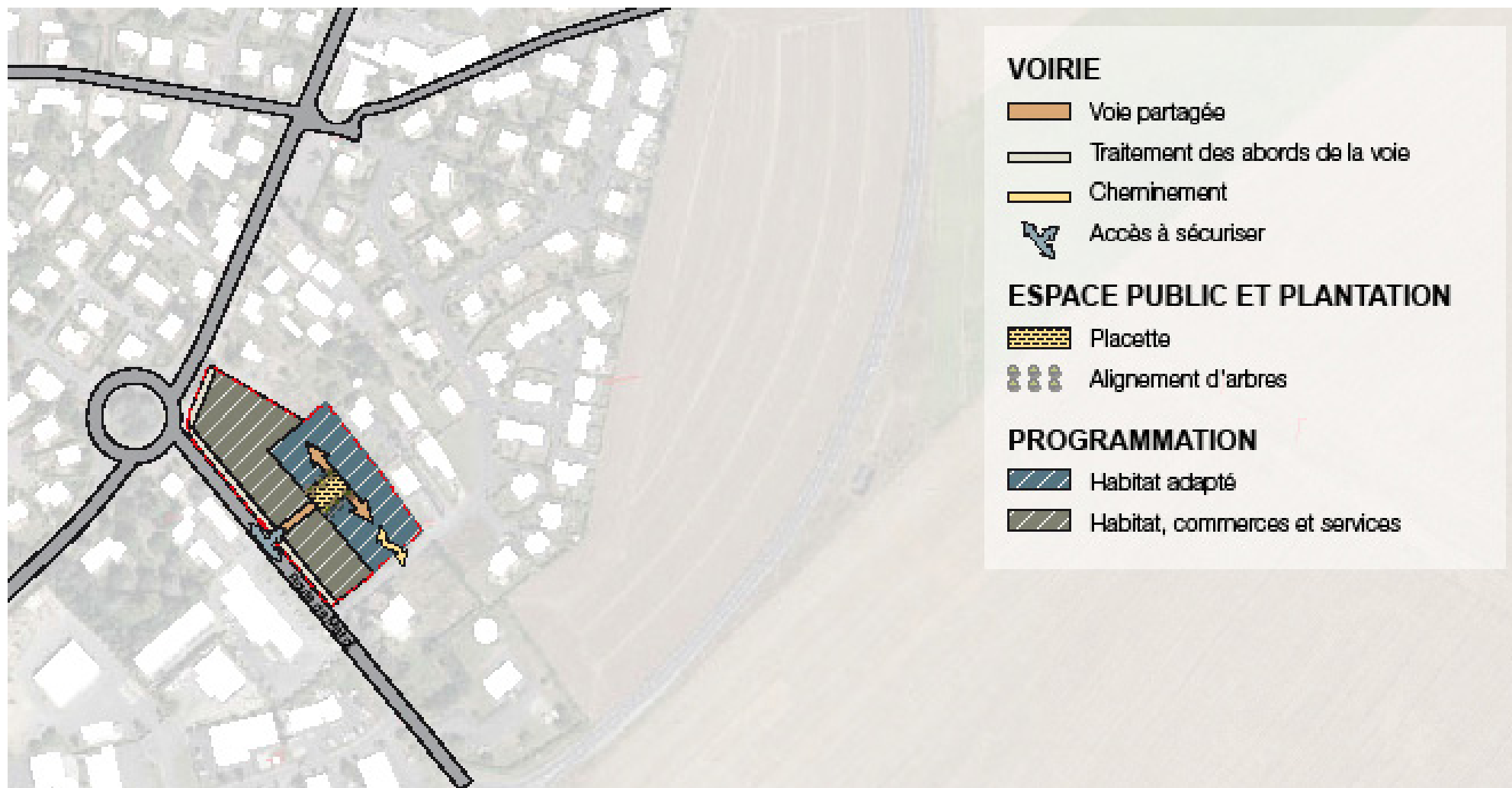
Outre le traitement de la desserte interne en voies partagées, l'orientation graphique matérialise un objectif de **traitement des abords de la route de Maltot** analogue à celui défini avec l'OAP "Sud du bourg". Plusieurs options sont identifiées à ce jour - végétalisation, piétonnisation, stationnement minute... - et pourront être adaptées en fonction de la programmation lelong de la voie.

2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

4

OPERATION "ROUTE DE MALTOT"



2.5.1. Présentation du secteur et de ses grandes problématiques

Ce secteur est situé à l'Ouest de la route d'Aunay, voie structurante pour la commune d'ETERVILLE. Il est composé de plusieurs parcelles cadastrales bâties et non bâties.

Ce secteur, d'une surface d'environ 9400 m², représente un potentiel de densification et de renouvellement urbain de l'aire urbaine, pour lequel la commune souhaite imposer quelques principes d'aménagement, au vu de son positionnement le long de l'axe central de la commune.

Outre les questions liées à la programmation elle-même, les enjeux essentiels pour ce secteur sont :

- la prise en compte de l'ambiance urbaine environnante : insertion du futur quartier au sein d'un tissu pavillonnaire de qualité et harmonieux.
- le maintien de l'habitation principale au centre de l'opération pouvant évoluer en immeuble de logements collectifs (ce qui augmentera le volume de logements au sein de la future opération).
- le traitement qualitatif du futur front urbain le long de la route d'Aunay,
- le maillage viaire et les liens avec les quartiers environnants,
- l'aménagement et la sécurité des futurs accès.

2.5.2. Le parti d'aménagement et la programmation

L'opération assurera la densité nette minimale imposée par le SCoT de Caen Métropole, à savoir 20 logements à l'hectare (nombre de logements attendus : 16 logements).

D'une façon générale, **une diversification des formes d'habitat sera recherchée sur ce secteur.**

Les constructions individuelles n'excéderont pas 60% de la surface de l'opération. Le solde de la surface de l'opération sera dédié à l'accession sociale à la propriété.

Les lignes « force »

La construction d'habitation existante repérée sur le schéma de principe suivant sera préservée, mais sa destination reste ouverte : logement individuel, logements collectifs, ou tout autre destination compatible avec le caractère résidentiel du quartier. Elle fera partie inté-

grante du projet d'aménagement d'ensemble de la future opération. Les autres éléments bâtis pourront être démolis.

Le nouveau front bâti situé le long de la route d'Aunay sera traité qualitativement via des plantations / végétalisations, l'aménagement d'une piste cyclable, une homogénéité des clôtures privatives,... Une emprise le long de la route d'Aunay sera notamment réservée à la réalisation d'un abri bus.

Circulation douces et espace public

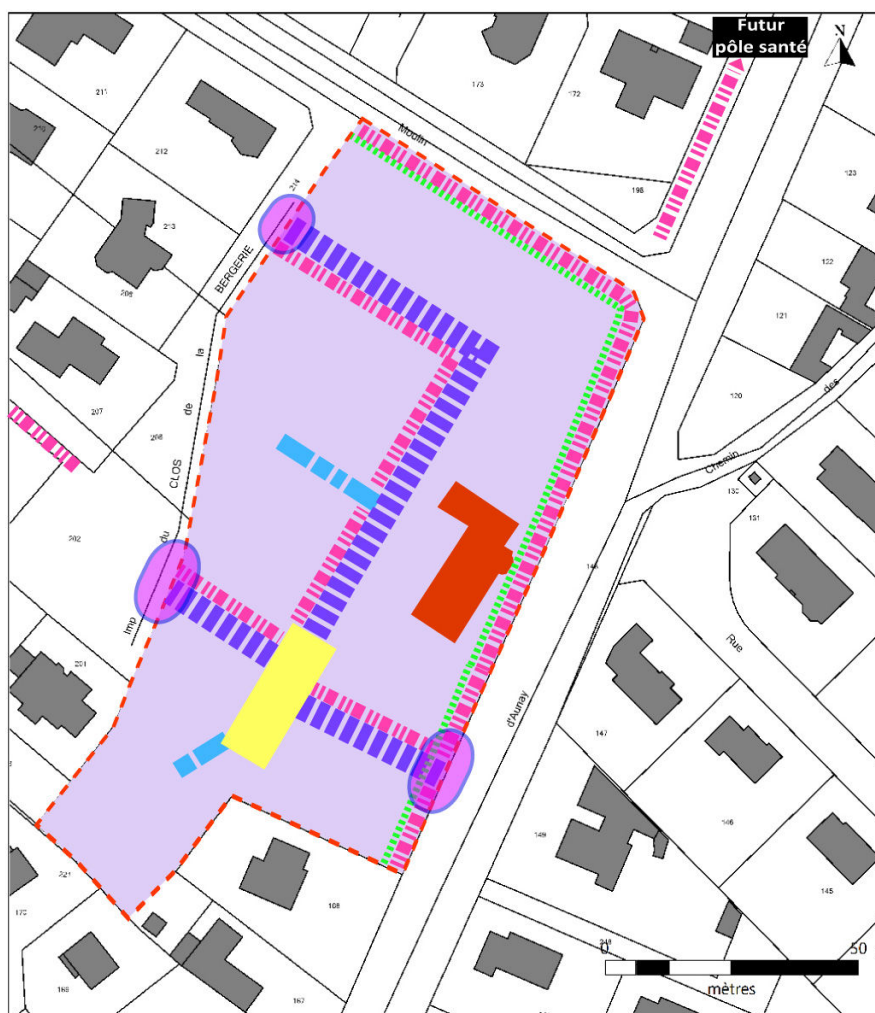
Outre l'aménagement de **voies partagées**, la réalisation d'un **cheminement piéton entre le quartier du "Clos de la Bergerie" et la route d'Aunay sera prévu.**

Le réseaux viaire

L'urbanisation de ces parcelles sera l'occasion de traiter le réaménagement de la Route d'Aunay (voie structurante du territoire au statut d'entrée de ville). ce réaménagement pourra passer notamment par un traitement de ses abords (cheminements / pistes cyclables / plantations / abri-bus...).

L'accès existant depuis la Route d'Aunay pourra être maintenu, aménagé et sécurisé. Les autres accès s'opèreront depuis l'impasse du Clos de la Bergerie.

Les voies de desserte interne seront traitées selon les coupe-types des voies secondaires (p9 des OAP). Des venelles viendront compléter cette trame viaire, comme des zones de rencontre ou tout autre dispositif équivalent.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SCHEMA DE PRINCIPES

-  Périmètre de l'OAP
-  Vocation dominante habitat
-  Construction existante à conserver
-  Principe de maillage viaire - voies secondaires
Localisation indicative
-  Principe de maillage viaire - venelles et allées
Localisation indicative - en partie représenté
-  Principe de cheminements / pistes cyclables
existants et/ou à créer
-  Façade urbaine à structurer
-  Placette à réaliser
-  Accès de l'opération à aménager et sécuriser

2.6.1. Présentation du secteur et de ses grandes problématiques

La parcelle (AE54) visée par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation est située en coeur de bourg, à proximité immédiate des équipements publics existants (groupe scolaire - mairie - aire de stationnement publique - bibliothèque - équipements sportifs...).

Via l'acquisition et l'aménagement de cette parcelle, la commune souhaite permettre le renforcement du pôle d'équipements publics : ce dossier a été retenu par l'Etablissement Public Foncier de Normandie. L'implantation d'une nouvelle mairie fait partie des pistes actuelles de réflexion.

2.6.2. Le parti d'aménagement et la programmation

La vocation de cet interstice urbain est liée aux équipements publics d'intérêt collectif et de services publics.

Les lignes « force »

Le bâtiment en pierres existant est à préserver et à étendre pour accueillir de nouveaux équipements publics (exemple : nouvelle mairie).

La construction d'habitation existante est également à préserver : une emprise lui sera dédiée.

Le ou les futurs équipements publics doivent s'inscrire dans un environnement paysagé préservé (parc arboré).

Circulation douces et espace public

Le projet sera relié par des cheminements piétons depuis la ruelle aux Goths et la poche de stationnements publics.

Le futur parc de l'équipement public projeté accueillera un lieu de convivialité (placettes, bancs publics, etc...).

