

Département du Calvados

Commune de VALAMBRAY

***PLAN LOCAL D'URBANISME D'AIRAN***

***ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION***

***PIECE C***

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 18 mars 2019,*

*Le Maire*



**NEAPOLIS**

3 Allée du Green  
14 520  
PORT EN BESSIN

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Préambule

### Contexte réglementaire :

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme :

« 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. 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. »

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir, des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

***Orientations d'Aménagement et de Programmation***

*Echéancier d'ouverture à  
l'urbanisation*

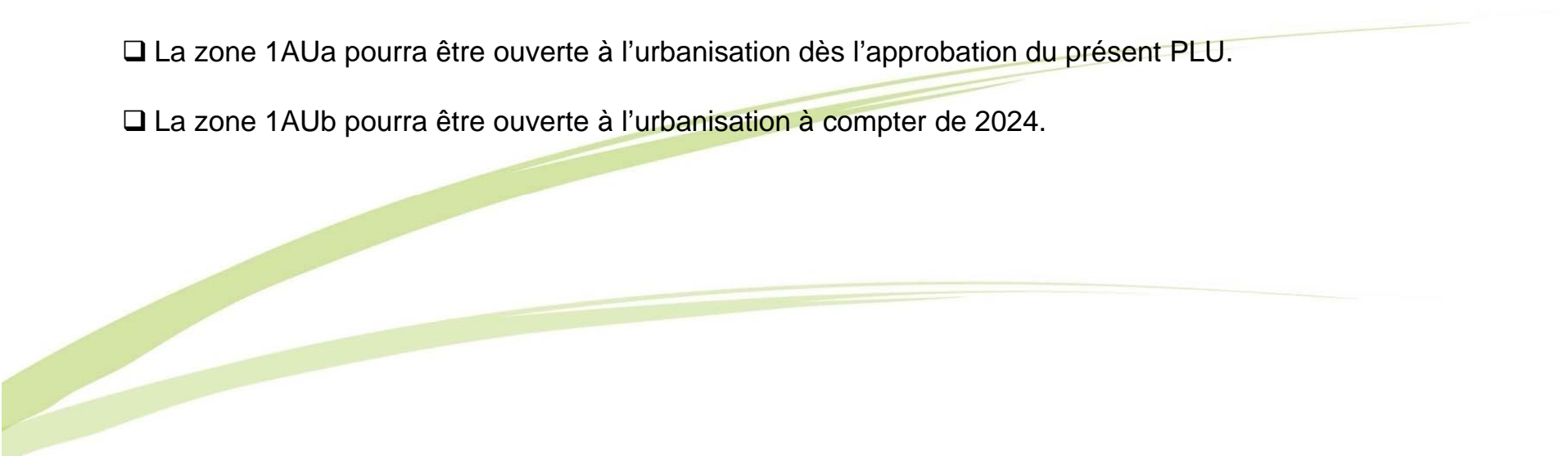
A decorative graphic consisting of two overlapping, curved brushstrokes in shades of green, starting from the bottom left and sweeping upwards and to the right across the lower half of the page.

# ***Orientations d'Aménagement et de Programmation***

## **Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser**

D'après l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) «peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.»

Le Plan Local d'Urbanisme d'AIRAN fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés U et AU au plan de zonage.

- Les zones U sont directement urbanisables. Le secteur de l'ancienne école maternelle et l'espace libre, situé à l'Ouest du Ruel, font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
  - La zone 1AUa pourra être ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du présent PLU.
  - La zone 1AUb pourra être ouverte à l'urbanisation à compter de 2024.
- 

***Orientations d'Aménagement et de Programmation***

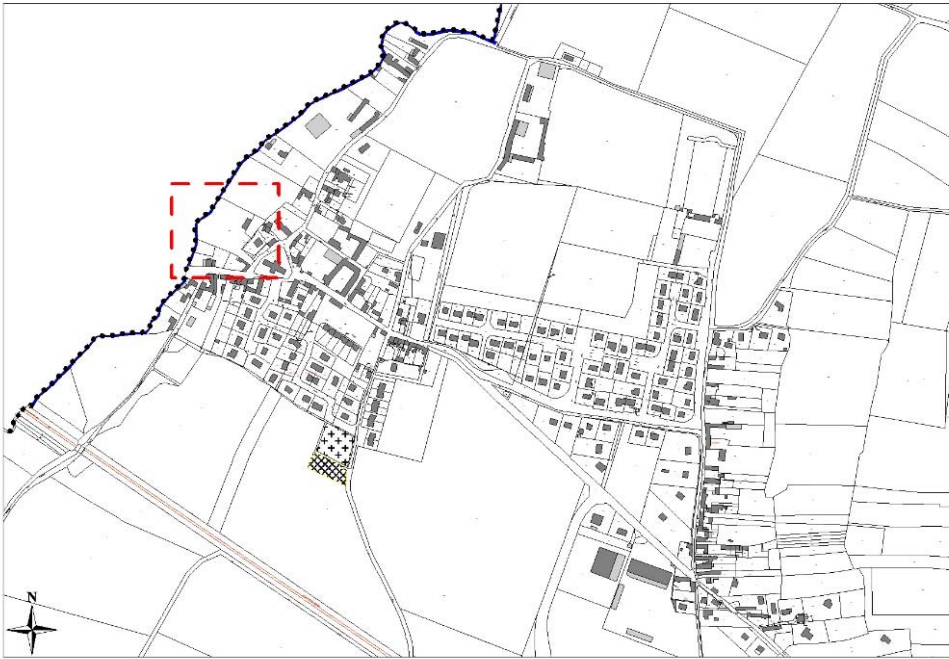
*Les OAP du secteur de l'ancienne école  
maternelle*

A decorative graphic element consisting of two overlapping, curved brushstrokes in a light green color, starting from the bottom left and extending towards the right side of the page.

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## SECTEUR :

### Le secteur de l'ancienne école maternelle (OAP1)



Surface totale : 0,5 ha

Réceptivité théorique : 8 à 10 logements

## Contexte et localisation

Le secteur visé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation est situé au cœur du bourg d'AIRAN sur le secteur de l'ancienne école maternelle. Cette localisation, à proximité du centre, lui confère un atout indéniable pour le développement de nouveaux logements.

Les principaux enjeux et objectifs pour ce secteur sont :

- Le développement d'une typologie de logements denses pour cet espace central;
- La prise en compte du risque naturel inondation;
- Le développement du maillage doux en direction des lieux de vie, mais aussi vers les espaces naturels environnants (jardins familiaux de Moul et vallée).

## Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain du secteur devra assurer un **lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux** entre le quartier projeté et les espaces environnants (église – centre – vallée).

Une relative compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité nette comprise entre 15 et 20 logements par hectare.

Le programme de construction devra mettre en œuvre **une mixité de l'offre en logements**.

Pour favoriser cette diversité, il est imposé la réalisation :

- De 100% de logements collectifs et/ou intermédiaires/ en groupe ou en bande;
- D'au moins 10% de logements aidés (*logements locatifs sociaux - logements en accession sociale à la propriété - logements sociaux privés conventionnés*). **Cet objectif pourra être réévalué, au moment de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la politique de dotation et d'agrément en matière de Logements Locatifs Sociaux (LLS).**

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Les principes d'aménagement

### Accessibilité (principes obligatoires)

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

### Les stationnements (principes obligatoires)

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais des places extérieures seront prévues en complément pour les visiteurs. L'aménagement de ces places sera simple, et ne gênera ni la circulation, ni les piétons.

### Collecte des déchets

Il est demandé de prendre contact avec le service de collecte des déchets ménagers afin que soit défini, en concertation, le mode de collecte des déchets ménagers et assimilés.

### Liaisons douces (principes obligatoires)

Le maillage des liaisons douces sera développé, en respectant l'esprit du schéma de principes, afin d'irriguer le futur quartier, et de relier les tissus périphériques.

### Gestion des eaux pluviales (principes obligatoires)

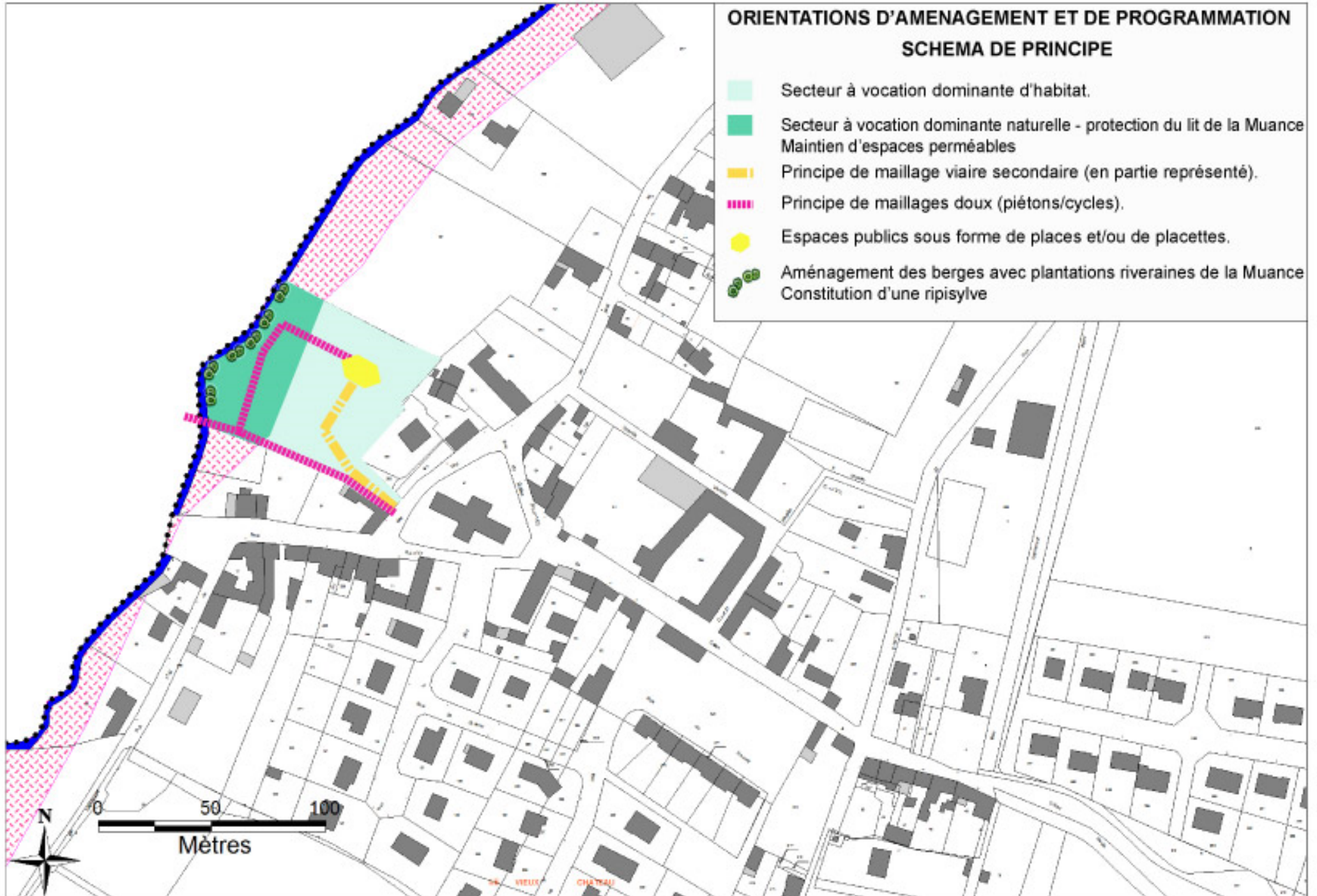
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et/ou de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs et des stationnements seront revêtues de matériaux perméables.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) seront réalisés de façon à stocker temporairement les eaux.

### Insertion et traitements paysagers (principes obligatoires)

- Les espaces communs et espaces verts ne doivent pas être réduits aux espaces résiduels des opérations. Il est nécessaire de concevoir des espaces publics fonctionnels : placettes, coulées vertes, etc.
- Le secteur à dominante naturelle doit rester perméable aux eaux pluviales – La végétalisation des berges doit être réalisée;
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

# Orientations d'Aménagement et de Programmation



***Orientations d'Aménagement et de Programmation***

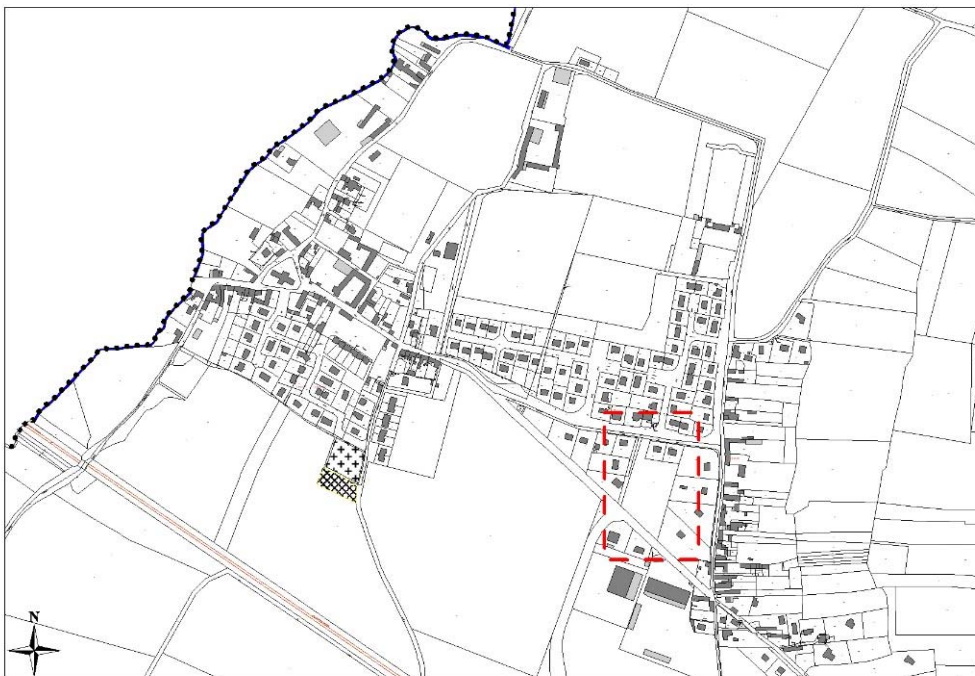
*Les OAP des zones AU, à dominante  
résidentielle*

A decorative graphic element consisting of two overlapping, curved brushstrokes in a light green color, starting from the bottom left and extending towards the right side of the page.

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## SECTEUR :

Au sein de la zone Ub, un espace libre à densifier à l'Est du bourg (OAP2)



Pour ce secteur:

Surface totale : 0,65 ha

Réceptivité théorique : 8 logements (densité moyenne nette de 15 logements par hectare).

## Contexte et localisation

Le secteur visé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation est situé à l'Ouest du bourg d'Airan et constitue un espace libre au sein de la zone actuellement bâtie d'environ 0,65 ha.

Les principaux enjeux et objectifs pour ce secteur sont :

- Réaliser des formes urbaines cohérentes avec les constructions environnantes;
- Maintenir et préserver la haies bocagère existante sur la frange Sud;
- Ne pas créer de nouvelle accroche sur la RD47;
- Mutualiser l'accès du secteur avec deux accès privés existants au Nord-Ouest de la zone.

## Les objectifs de l'aménagement

Une relative compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité nette moyenne de 15 logements par hectare.

Pour cet espace, aucun principe de diversification de l'offre en logements n'est imposé.

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Les principes d'aménagement

### ❑ Organisation globale du site – principes d'accès et de desserte (principes obligatoires – Cf Schéma de principe)

- Un unique accès collectif est à réaliser depuis la Rue du Mont Jacob – Cet accès pourra être mutualisé, le cas échéant, avec les deux accès privatifs existants au Nord-Ouest du secteur;
- Une voie de desserte interne secondaire de type allée de riverain sera créée afin de desservir les futures constructions.
- L'emprise de voie sera réduite : en minimisant la surface dédiée à la voiture et en recherchant un équilibre entre les espaces dédiés à la voiture, aux piétons/cycles, au stationnement, aux plantations, etc...
- Une place de retournement sera aménagée dans la partie terminale de la future voie.

### ❑ Accessibilité (principes obligatoires)

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

### ❑ Implantations des constructions (principes obligatoires)

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière et de l'énergie solaire.

### ❑ Les stationnements (principes obligatoires)

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais des places extérieures seront prévues en complément pour les visiteurs. L'aménagement de ces places sera simple, et ne gênera ni la circulation, ni les piétons.

### ❑ Collecte des déchets (recommandations)

Il est demandé de prendre contact avec le service de collecte des déchets ménagers afin que soit défini, en concertation, le mode de collecte des déchets ménagers et assimilés.

### ❑ Gestion des eaux pluviales (principes obligatoires)

Une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et/ou de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs et des stationnements seront revêtues de matériaux perméables.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) seront réalisés de façon à stocker temporairement les eaux.

### ❑ Insertion et traitements paysagers (principes obligatoires)

- La haie bocagère existante au Sud de la zone sera maintenue et préservée.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.






### ❑ Réduction des nuisances (principes obligatoires)

Les candidats à l'urbanisation devront être informés de l'existence d'une activité économique pérenne, au Sud de l'opération. Dans ce contexte, les principes suivants seront à minima respectés dans le projet d'aménagement :

- Création d'espaces végétalisés en bordure Sud du secteur, via la création d'une haie bocagère sur talus.

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

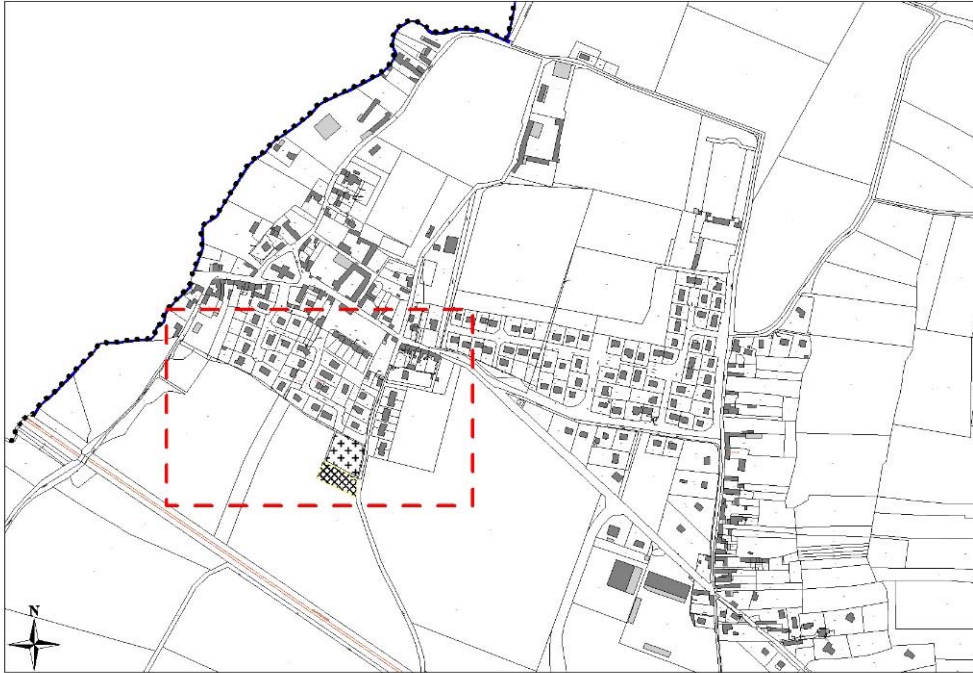
-  Secteur à vocation dominante d'habitat.
-  Accès collectifs à aménager, à mettre en valeur et à sécuriser.
-  Principe de maillage viaire secondaire
-  Espaces publics sous forme de places de retournement
-  Maintien et préservation de la haie bocagère existante



# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## SECTEUR :

### Les zones à urbaniser au Sud-Ouest du bourg (OAP3) Contexte et localisation



Pour le secteur 1AUa :

Surface totale : 1,9 ha

Réceptivité théorique : 23 logements (densité moyenne nette de 15 logements par hectare).

Pour le secteur 1AUb :

Surface totale : 1,1 ha

Réceptivité théorique : 14 logements (densité moyenne nette de 15 logements par hectare).

Les secteurs visés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont situés au Sud-Ouest du bourg d'Airan et constituent deux ensembles de 1,9 ha pour la zone 1AUa et de 1,1 ha pour la zone 1AUb.

Les principaux enjeux et objectifs pour ce secteur sont :

- La prévision de voies adaptées au futur trafic engendré, en hiérarchisant les voies (voies structurantes, voies secondaires) et des possibilités d'extensions éventuelles dans l'avenir;
- La gestion intégrée des eaux pluviales;
- Une offre de logement diversifiée et des formes urbaines adaptées;
- Une urbanisation progressive en plusieurs phases;
- Le développement du maillage piétonnier entre les quartiers existants et futurs;
- L'intégration paysagère des futures franges urbaines au contact des espaces agricoles ouverts.

### Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain des zones AU devra assurer un **lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux** entre les quartiers pavillonnaires existants et les futurs quartiers.

Une relative compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité nette moyenne de 15 logements par hectare.

Le programme de construction devra mettre en œuvre **une mixité de l'offre en logements**.

Pour favoriser cette diversité, il est imposé la réalisation :

- d'au moins 25% de logements intermédiaires ou de logements individuels denses (maisons en bande – jumelées) ;
- D'au moins 10% de logements aidés : **Cet objectif pourra être réévalué, au moment de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la politique de dotation et d'agrément en matière de Logements Locatifs Sociaux (LLS).**

Ces principes de diversification de l'offre en logements sur le territoire d'Airan sont compatibles avec les orientations du PLH opposable au moment de l'approbation du PLU. Si les orientations du PLH venaient à évoluer avant la réalisation de ces opérations urbaines, les principes précédents pourront être adaptés aux nouvelles obligations.

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Les principes d'aménagement

### ❑ Organisation globale du site – principes d'accès et de desserte (principes obligatoires – Cf Schéma de principe)

#### ❑ Les accroches

- Pour la zone 1AUa, les accroches du futur quartier s'opèreront depuis la RD43, à l'Ouest, et depuis la rue du Pressoir;
- Pour la zone 1AUb, deux nouvelles accroches seront à réaliser depuis la rue Goujarde.
- L'aménagement devra assurer la qualification, la mise en valeur et la sécurisation de ces accroches. Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements sur le réseau routier départemental devront être prises en concertation avec le Conseil Départemental du Calvados, avant le dépôt des autorisations d'urbanisme.

#### ❑ Les dessertes

- Une voie de desserte interne structurante sera créée afin de desservir les futures constructions. Elle pourra être complétée par un réseau de voirie secondaire (allée de riverain, venelle...).
- Les futures voies de desserte interne devront être aménagées de manière à permettre le passage des engins agricoles : à minima, les accès agricoles aux parcelles ZM59 et ZM02 devront être garantis pour les véhicules/engins agricoles.
- Des possibilités d'urbaniser ultérieurement les parcelles limitrophes devront être maintenues.
- Des liaisons douces (piétons et/ou cycles) permettant de circuler au sein même des nouveaux quartiers et de créer des liens avec les quartiers périphériques seront créées;

### ❑ Dimensionnement et traitement des voiries internes (principes obligatoires)

Les voies internes structurantes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation pour les piétons et les cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols : leur aménagement et leur traitement devront assurer une circulation apaisée. L'objectif recherché est de ne pas favoriser la vitesse.

Ainsi les espaces le long des voies pourront être plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

### ❑ Accessibilité (principes obligatoires)

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

### ❑ Implantations des constructions (principes obligatoires)

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière et de l'énergie solaire.

### ❑ Les stationnements (principes obligatoires)

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais des places extérieures seront prévues en complément pour les visiteurs. L'aménagement de ces places sera simple, et ne gênera ni la circulation, ni les piétons.

### ❑ Gestion des eaux pluviales (principes obligatoires)

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et/ou de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs et des stationnements seront revêtues de matériaux perméables.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) seront réalisés de façon à stocker temporairement les eaux.

### ❑ Insertion et traitements paysagers (principes obligatoires)

- Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration paysagère de qualité : les nouvelles franges urbaines créées devront être traitées de manière à assurer une transition équilibrée entre les espaces agricoles et naturels environnants et les nouveaux quartiers d'urbanisation. Ces lisières vertes offriront une variation des essences, des hauteurs et des rythmes.
- Cette intégration paysagère sera traitée de façon naturelle : plantations de haies bocagères, d'arbres et arbustes d'essences régionales.
- Pour les haies situées en couronnement des futurs quartiers, qui resteront sur le domaine public, une bande d'environ 2 m devra être maintenue à leurs abords afin de faciliter leur entretien.
- Les plantations et les aménagements paysagers sont à répartir dans l'espace du projet et sur les parcelles privées, autour du bâti.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

