

Plan Local d'Urbanisme

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du **26 septembre 2019**

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 "Saint-Louet"	13
2.2. Opération "Le Lucey"	16
2.3. Opération "Cussy"	19

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 cohé-

rence 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 collectif, habitat individuel et intermédiaire, espace public, etc.

Sauf **mention contraire** précisée dans la présentation littéraire de l'OAP, cette destination dominante n'exclue pas que des constructions ayant une autre destination puissent être réalisées. Elle exprime la vocation générale du secteur ; La destination dominante :

- s'appréciant à l'échelle de l'ensemble de l'espace délimité graphiquement, ce qui ne s'oppose pas à ce que des constructions soient entièrement dévolues à une autre destination ;
- trouvant sa traduction dans la majeure partie, 50% au moins, de l'ensemble des surfaces de plancher réalisées.

La **destination dominante** exprime donc la **vocation générale** du secteur.

Elle s'apprécie ainsi à l'échelle de l'ensemble de l'espace 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

Certaines dominantes de construction sont présentées de façon mixte, par exemple «Secteur à dominante d'habitat collectif **et** intermédiaire». Dans cette hypothèse, le caractère dominant de la destination des constructions s'apprécie **sans considération de proportion entre ces deux destinations** (une opération pouvant tout à fait accueillir 90% de logements collectifs et 10% d'intermédiaires ou l'inverse), l'ensemble de ces destinations mixtes devant là encore représenter **75% au moins** de la surface totale des planchers réalisés sur l'espace considéré.

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

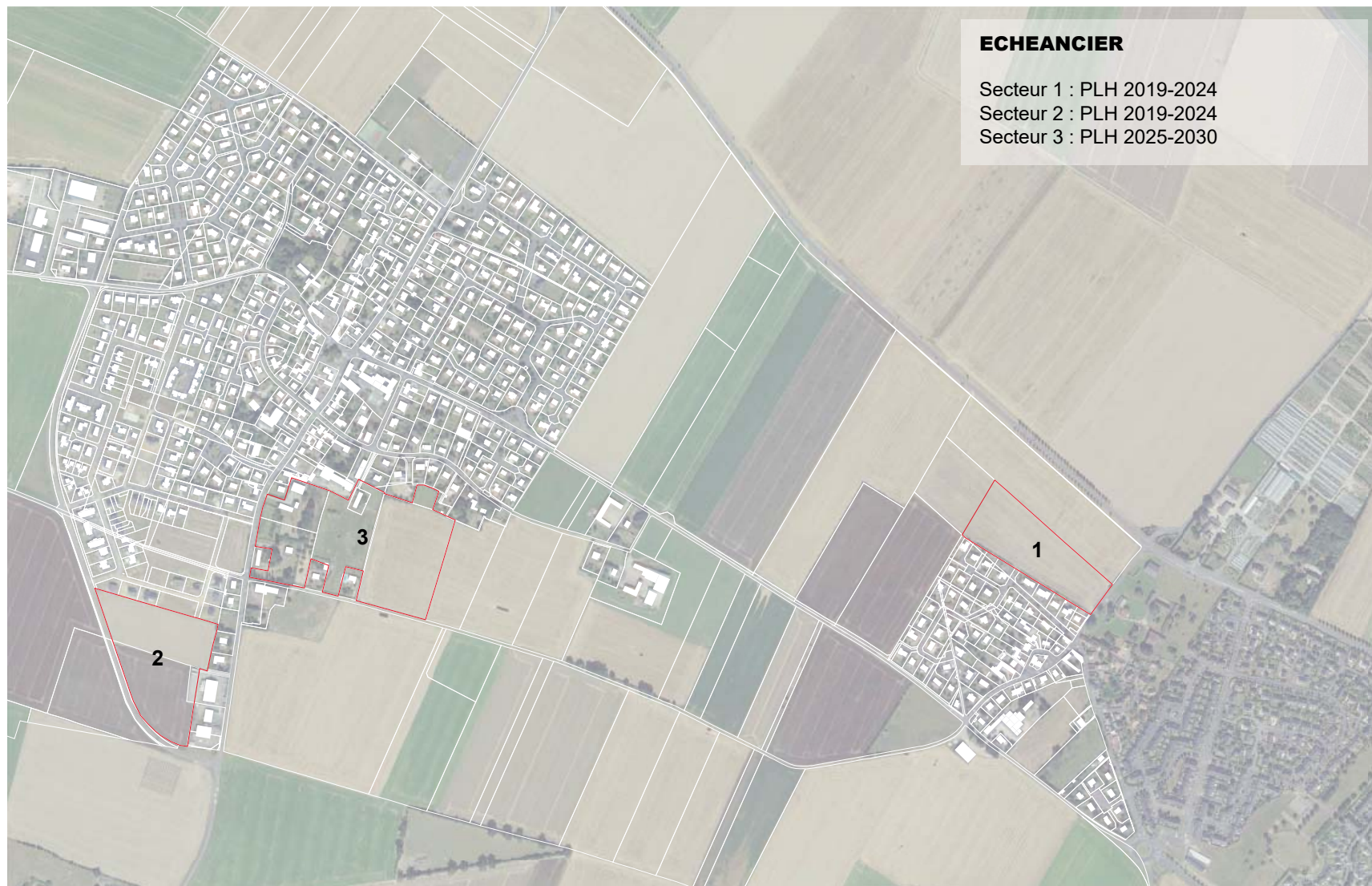
C'est sous ce volet que sont présentés et localisés les éléments constitutifs du paysage avec, essentiellement, des espaces paysagers. Il s'agit d'espaces au caractère végétal affirmé qui contribuent à l'aération des secteurs et qui renforcent la trame verte prévue à l'échelle de la ville au travers 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



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**.

Sur la question de la **gamme des logements** à réaliser, ces opérations devront, dans la mesure du possible et dans la limite des dispositifs incitatifs existants, viser **une certaine diversité** : privé, accession sociale à la propriété, logement social, logement abordable etc.

La **densité minimale moyenne nette** prescrite sur les 3 secteurs ne devra pas se situer en deçà de **20 logements à l'hectare** comme le prévoit le PLH.

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.

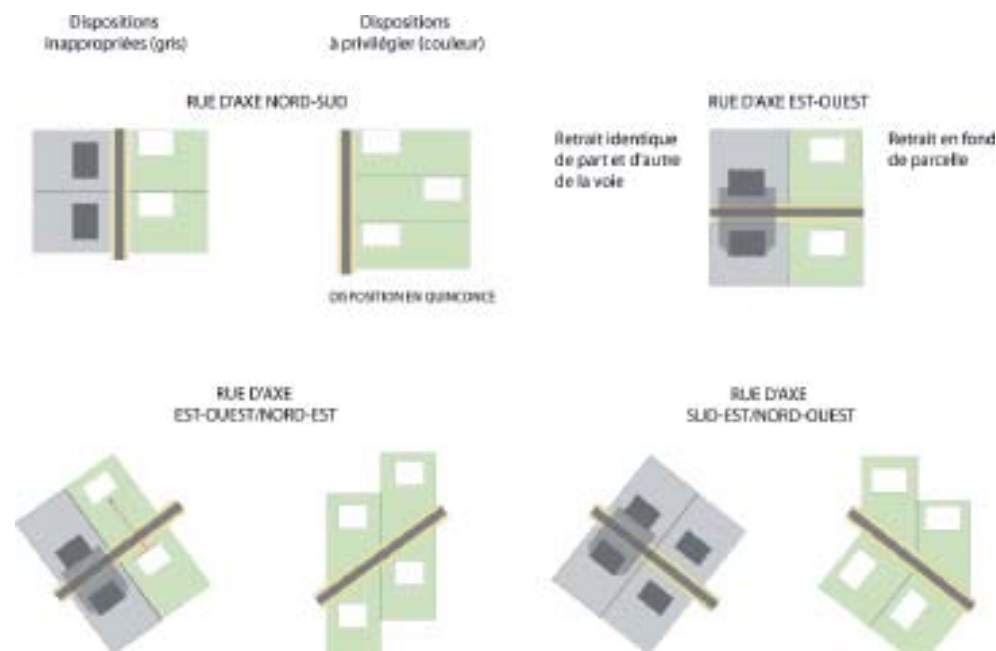
• Parcellaire

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 privatifs (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 :



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 façades**, 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.

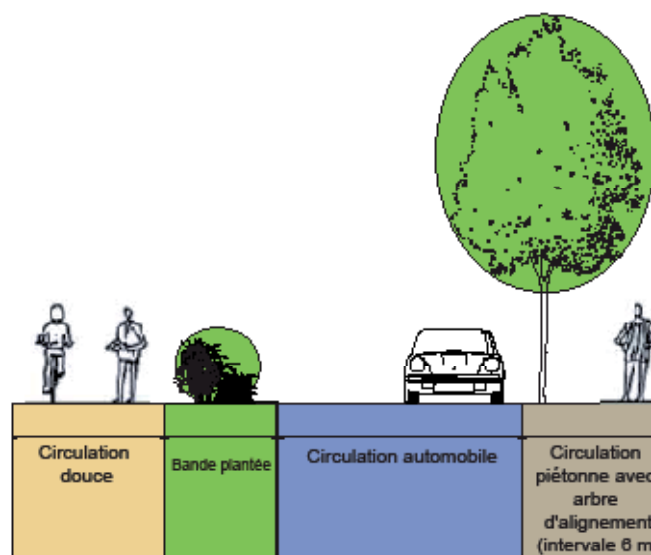
• Accès et desserte

Dans les 3 secteurs (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, les accès directs sur les voies principales (cf. schéma voiries et espaces publics) seront limités et/ou regroupés de manière à conférer un véritable statut de liaison interquartiers à terme à ces voies et à garantir à la fois la sécurité et la fluidité du trafic. Sous réserve d'un parti pris motivé dans la notice de présentation du projet, il sera toutefois possible de n'aménager un espace de circulation piétonne que sur un seul côté de la voie.

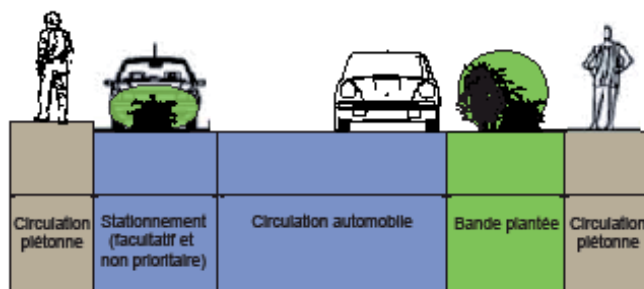
1

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,



- 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 seront principalement réservés à l'habitat et à des activités compatibles et non nuisantes. **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 façade...).

• 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.



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'acourcir 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.

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

2.1.1. Présentation du secteur et de ses grandes problématiques

Ce secteur correspond à l'extension des dernières opérations d'habitat réalisées sur la commune.

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.

Ce secteur couvre une surface de **2,8 ha environ**.

2.1.2. Le parti d'aménagement et la programmation

50 logements environ sont programmés sur le secteur, en tenant compte des objectifs de diversité rappelés plus haut ; soit, 40% de logements intermédiaires et/ou collectifs minimum.

Les lignes « force »

Il s'agit avec cette opération de poursuivre l'aménagement des terrains situés entre la rue Henri Brunet (D220) et la voie de contournement, afin de finaliser l'urbanisation de ce quadrant de la commune.

Dans la continuité de ce qui a déjà été entrepris à l'occasion des dernières opérations, ce projet complètera le maillage viaire sur ce secteur de la commune et offrira de nouvelles perméabilités fonctionnelles et connexions entre ces deux axes forts de la commune.

Cette opération devra enfin contribuer également à renforcer et à poursuivre l'intégration urbaine de la voie de contournement en lui offrant une nouvelle façade urbaine.

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 remailler l'espace interstitiel compris entre la voie de contournement et la rue Brunet, tout en prolongeant la voie en attente existante.

Le long de la voie de contournement, l'aménagement de la sente piétonne pourra contribuer à renforcer l'effet de façade urbaine recherché.

Le réseaux viaire

La voie principale prolonge le réseau existant aménagé lors des dernières opérations et débouche sur la voie de contournement, à hauteur du plateau existant. Une connexion avec la rue Brunet (hors périmètre d'OAP) est également envisagée à terme et pourra être étudiée le cas échéant. Dans cette attente, l'opération programmée sur ce secteur devra veiller à tenir compte de cette possibilité de raccordement.

Des voies secondaires (distinctes dans leur traitement ; voir plus haut) compléteront cette trame selon le schéma de principe présenté plus loin.

2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

1

OPERATION "SAINT-LOUET"



2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

1

OPERATION "SAINT-LOUET"



2.2.1. Présentation du secteur et de ses grandes problématiques

Ce secteur correspond à l'extension des dernières opérations d'habitat réalisées sur la commune.

Outre les questions liées à la programmation elle-même, et à l'instar de l'opération précédente, les enjeux essentiels de ce secteur sont d'ordre fonctionnel :

- maillage du territoire,
- lien avec les quartiers d'habitat et les équipements environnants,
- gestion des flux automobiles.

Ce secteur est également partiellement occupé (habitations à conserver, bâtiments d'activités à démolir), rendant l'opération plus délicate. Au vu des difficultés inhérentes à l'opération elle-même (propriétaires multiples, indivisions...), l'autorisation d'urbanisme devra être déposée sur la totalité du périmètre de l'OAP ou à défaut, l'opérateur devra être propriétaire ou bénéficier de promesses de vente sur l'ensemble des terrains concernés.

Ce secteur couvre une surface de **4,9 ha environ**.

2.2.2. Le parti d'aménagement et la programmation

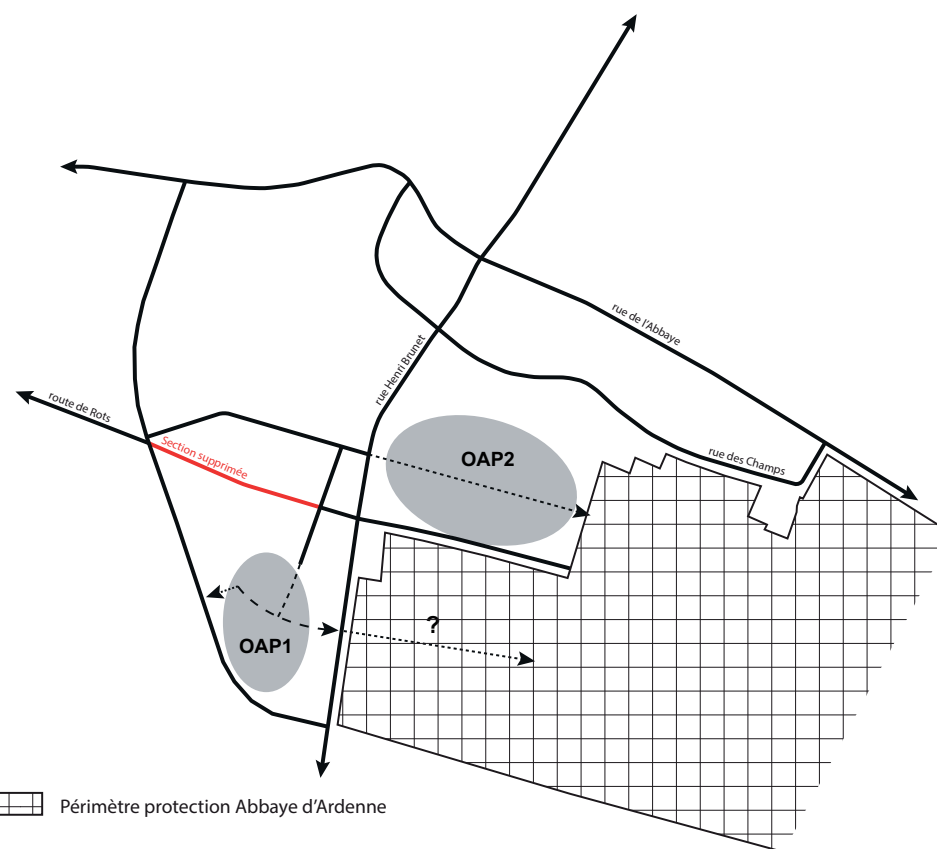
85 logements environ sont programmés sur le secteur, en tenant compte également des objectifs de diversité rappelés plus haut.

Les lignes « force »

Cette opération vise la reconquête d'un tissu urbain 'inachevé', partiellement occupé et mité sur ses franges, en prenant appui pour ce faire sur le réseau viaire communal. Elle constituera l'occasion de compléter l'urbanisation du quadrant sud-est de l'agglomération et de prolonger le plan viaire "en damier", caractéristique des communes de la plaine agricole.

L'urbanisation des terrains situés à l'est et au sud du périmètre de l'OAP étant aujourd'hui inconstructibles en raison de la proximité du site classé de l'Abbaye d'Ardenne (voir illustration ci-contre), l'opération projetée - et notamment, son organisation viaire - devra toutefois

veiller à rendre possible la poursuite de l'urbanisation de ce quadrant de la commune à un horizon plus lointain.



2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

2

OPERATION "LE LUCEY"



2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

2

OPERATION "LE LUCEY"

Circulation douces et espace public

Le plan des orientations graphiques matérialise plusieurs cheminements à réaliser en tenant compte des caractéristiques décrites plus haut. L'organisation du plan de circulations douces suit la logique orthogonale décrite plus haut (sens nord-sud et est-ouest). A l'image de ce qui est prévu avec le réseau viaire automobile, le prolongement des cheminements vers le sud et vers l'est est rendu possible (cheminements en attente existante).

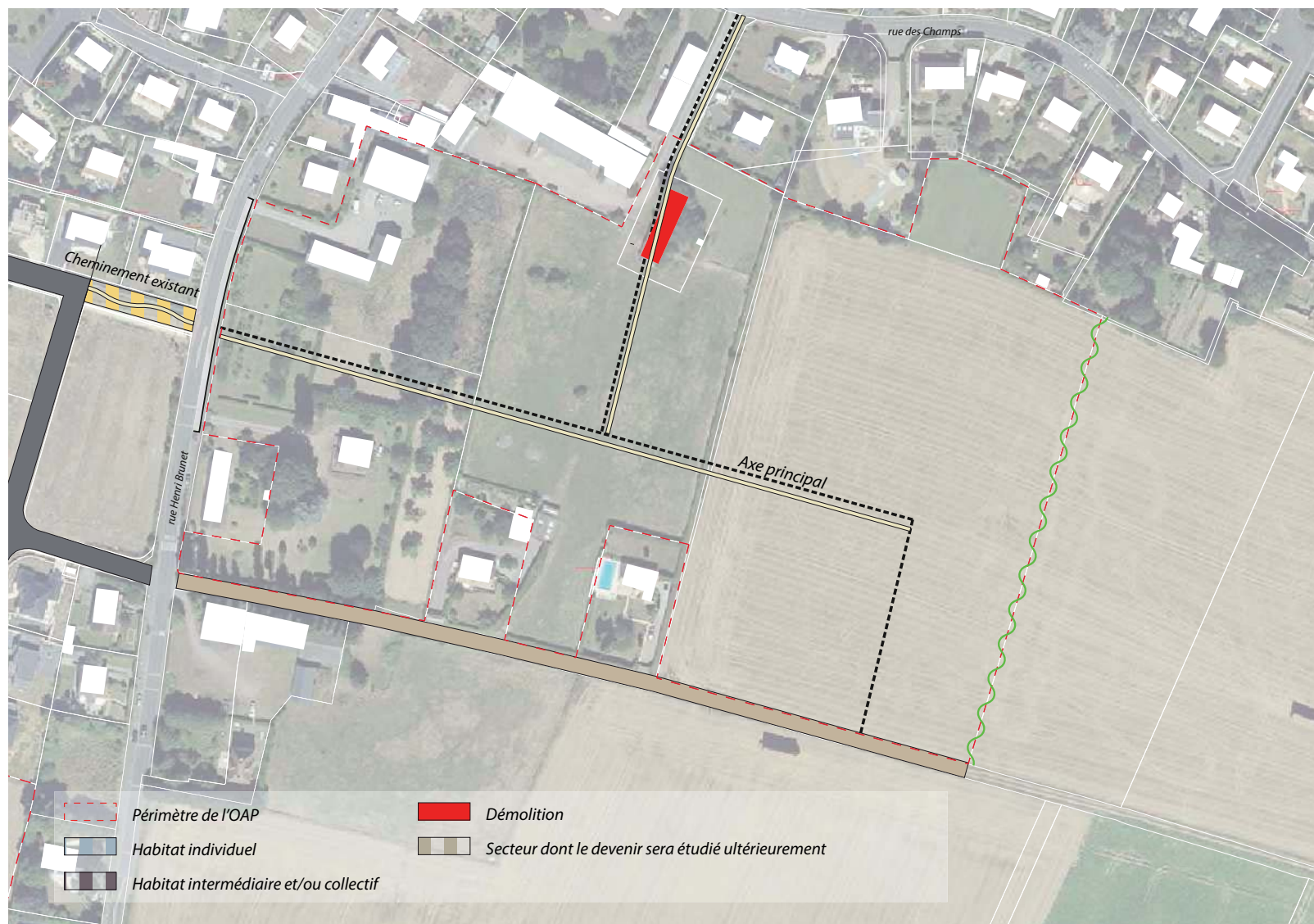
La liaison centrale nord-sud est aménagée sur une coulée verte (cheminement en site propre) qui permettra de relier directement le futur quartier au coeur de bourg accueillant aujourd'hui la mairie, ses commerces et services (école, bibilothèque...).

Le réseaux viaire

La voie principale prolonge la route de Rots, dévoyée à l'occasion de la réalisation des premières tranches de l'opération Saint-Louet.

Cette opération constitue donc l'occasion de renforcer le réseau viaire principal de la commune, en prolongeant ainsi la voie structurante aménagée à l'occasion de la réalisation des premières tranches de l'opération Saint-Louet. Une voie structurante qui viendra à terme compléter le réseau d'orientation est-ouest (rue de l'Abbaye, rue des Champs...).

enfin, des voies secondaires (distinctes dans leur traitement) compléteront cette trame selon le schéma de principe présenté plus loin.

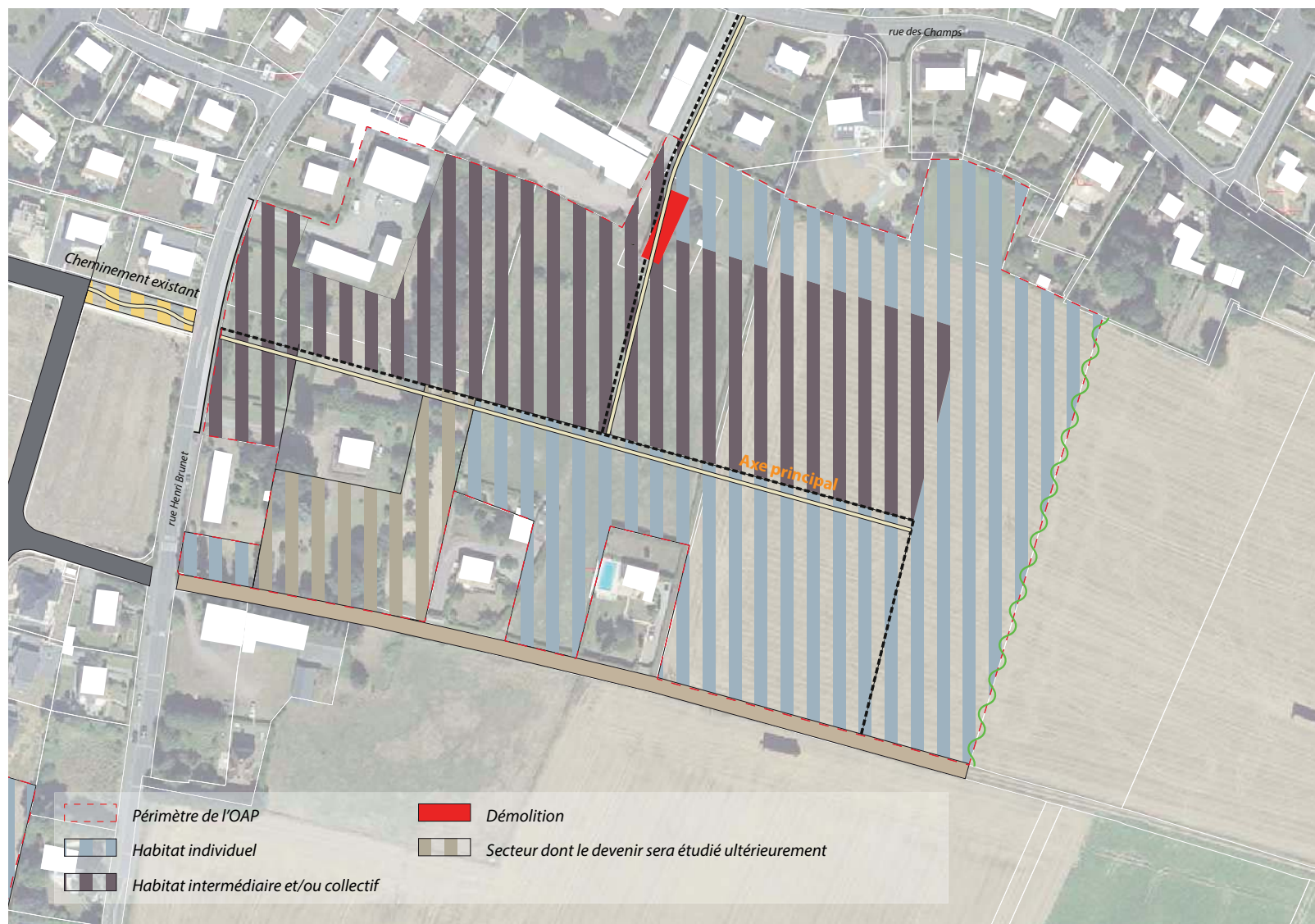


2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

2

OPERATION "LE LUCEY"



2.3.1. Présentation du secteur et de ses grandes problématiques

Ce secteur est situé au lieu-dit Cussy, à l'extrémité est de la commune, le long de la rue du Colonel Petch et en continuité avec la commune de saint-Germain-la-Blanche-Herbe. Il s'agit ici de prolonger le quartier d'habitat pavillonnaire situé au sud en prenant appui sur la rue Pierre et Hélène Collet.

Les enjeux de ce secteur sont pour l'essentiel de deux ordres :

- paysager d'une part : traitement d'une nouvelle frange urbaine au contact du plateau agricole et fortement visible depuis la D126,
- fonctionnel d'autre part : au vu des possibilités de développement réduites qui caractérisent l'agglomération de la commune (périmètre de protection Abbaye d'Ardenne), le développement de la commune à terme pourrait tout à fait s'envisager à l'extrémité est de la commune, dans la continuité de Saint-Germain-la-Blanche-Herbe. Dans cette optique, il convient donc que l'opération réalisée sur ce secteur offre suffisamment de perméabilités fonctionnelles (voie en attente...) pour ne pas obérer l'avenir.

Ce secteur couvre une surface de **2,1 ha environ**.

2.3.2. Le parti d'aménagement et la programmation

40 logements environ sont programmés sur le secteur, en tenant compte des objectifs de diversité rappelés plus haut ; soit, 40% de logements intermédiaires et/ou collectifs minimum.

Les lignes « force »

Il s'agit avec cette opération de poursuivre l'aménagement des terrains situés entre le hameau existant et la D126. Dans l'esprit ce qui a déjà été réalisé sur la commune, le plan d'aménagement d'ensemble privilégie une organisation de type orthogonal. Un effet de façade urbaine devra être recherché le long de la rue du Colonel Petch afin de renforcer son caractère urbain en entrée d'agglomération.

La nouvelle lisière urbaine générée par l'opération devra également être traitée et sera à la charge de l'aménageur afin de garantir un traitement homogène sur l'ensemble du secteur

visé et matérialisé sur l'orientation graphique. Cette lisière pourra prendre la forme d'une haie vive sur talus (de type bocagère), intégrant des arbres de haut jet. Cette haie aura pour double objectif de protéger les habitations des vents d'ouest (limite ouest) et de contribuer à intégrer l'opération sur le plan paysager, ou tout au moins, à limiter son impact visuel (limites ouest et nord). Un enjeu d'autant plus important qu'une partie des programmes les plus denses seront réalisés sur la partie nord du terrain.

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 défini pourra utilisation être prolongé vers nord et vers l'est en cas de poursuite de l'urbanisation sur ce secteur de la commune.

Le réseau viaire

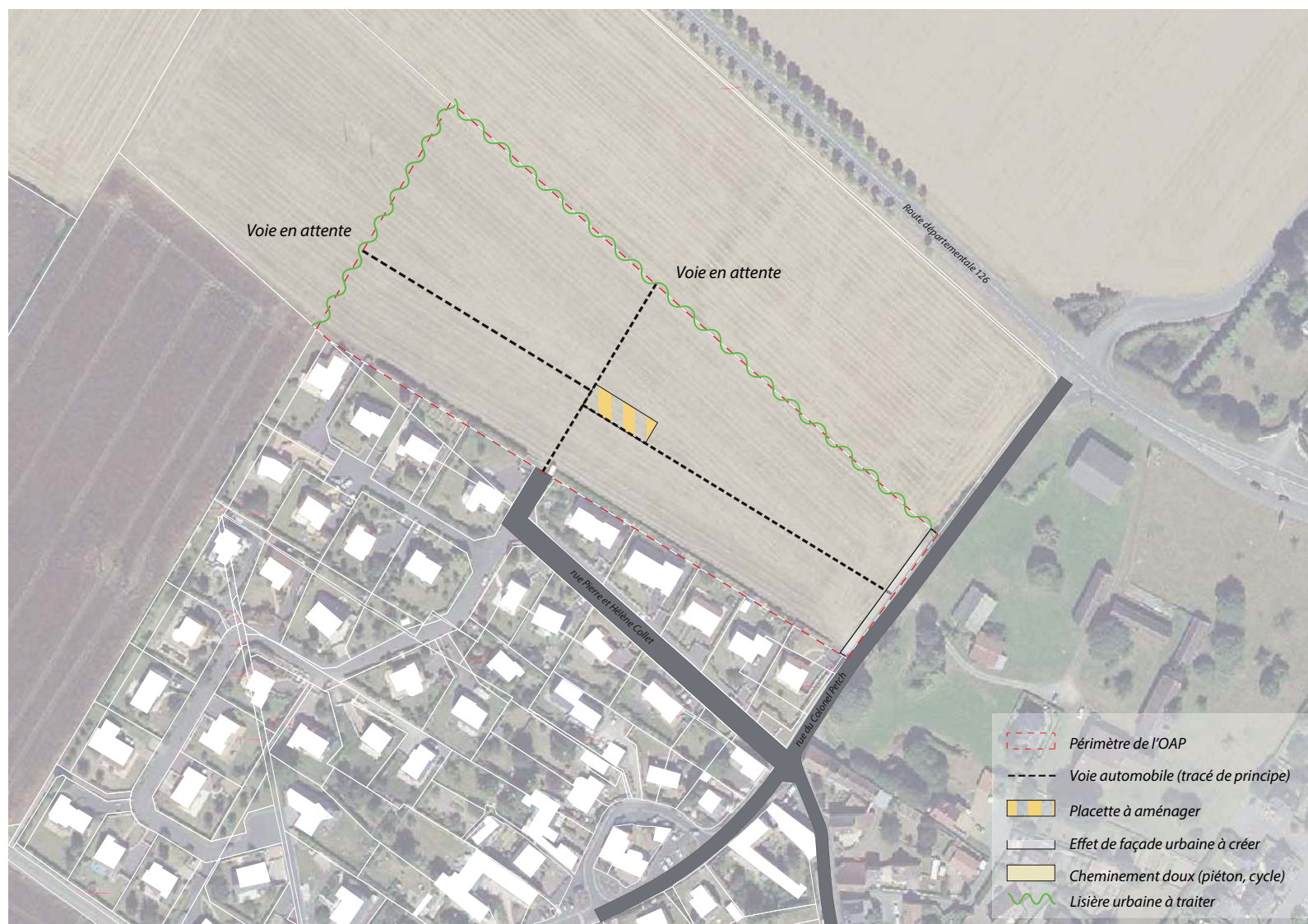
Le réseau viaire devra répondre aux mêmes logiques de perméabilités que celles prévalant avec le plan de circulations douces.

2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

3

OPERATION "CUSSY"



2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

3

OPERATION "CUSSY"

