



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

## 3. Orientations d'Aménagement et de Programation

### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 12 juin 2017

Le Maire, Madame Ann BAUGAS

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

**Table des matières**

<b>1. Le contexte législatif et réglementaire</b>	<b>3</b>
<b>2. Localisation de la zone à urbaniser</b>	<b>4</b>
<b>3. Conditions générales d'aménagement</b>	<b>5</b>

Les orientations d'aménagement sont définies aux articles L.151-6 et L. 151.7 du Code de l'Urbanisme.

**L'article L. 151-6 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.»*

**L'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme :**

*« 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 échancier 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. »*

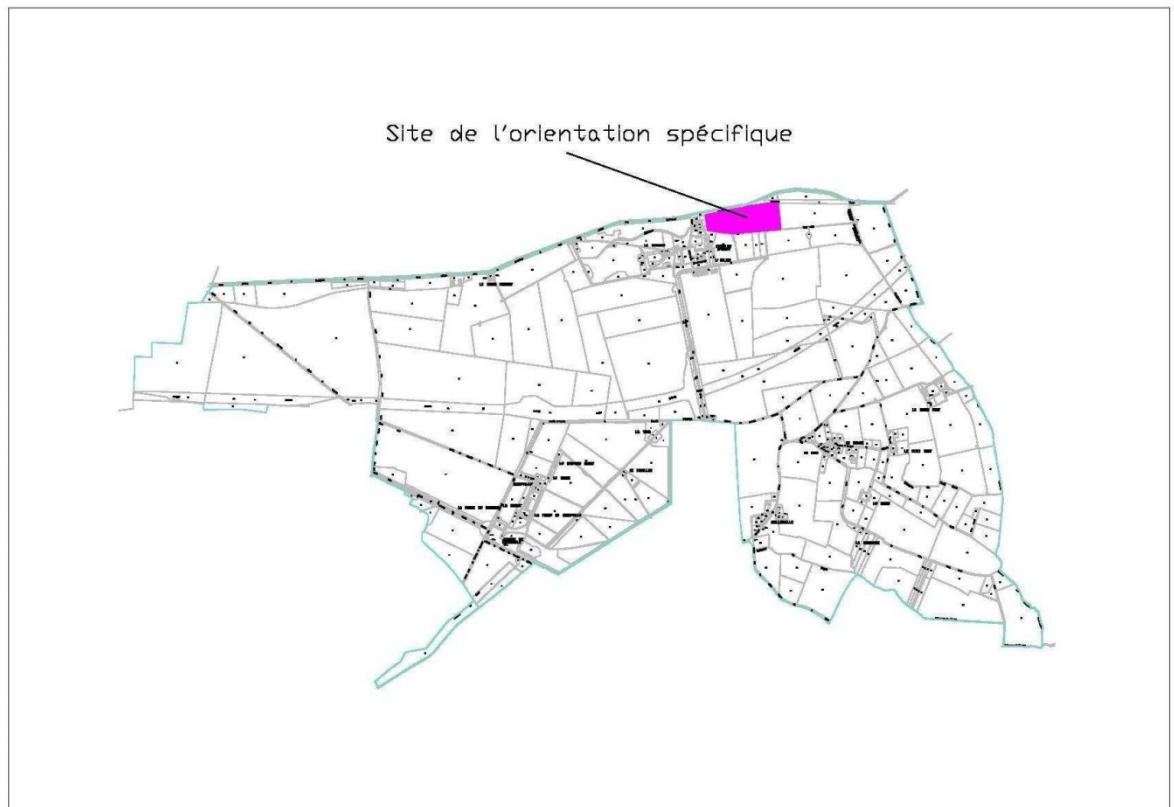
**Tous travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement**  
(document écrit ou graphique).

# 2

## LOCALISATION DE LA ZONE A URBANISER

Dans le cadre de la concrétisation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, la commune a défini une zone urbanisable immédiatement ou à moyen terme.

**La zone à urbaniser (AU)** se situe au Nord du territoire communal, le long de la RD675 en continuité du tissu bâti de la commune de Sannerville.



**Objectifs recherchés des orientations d'aménagement**

Les principes fixés dans les orientations d'aménagement répondent aux objectifs suivants :

Promouvoir un développement urbain de qualité, principalement en continuité des zones bâties existantes, en préservant et en intégrant les entités naturelles interstitielles.

Assurer l'intégration du nouvel espace urbanisé en garantissant des transitions qualitatives avec les espaces naturels ou bâtis situés à ses abords. Traiter les zones de contact avec les tissus existants.

Assurer la cohérence des initiatives privées en matière de développement urbain avec les objectifs publics affichés au PADD.

Compléter le maillage de voies carrossables et celui des modes de déplacement piétons, deux roues (accessibilité des équipements, fonctionnement des services publics, mise en relation des quartiers).

**Descriptif de l'orientation d'aménagement**

<b>Superficie</b>	La superficie totale de la zone à urbaniser (AU) est de 4,5.
<b>Vocation</b>	<p><b>Le secteur Ouest</b>  <b>La zone à urbaniser (AU) est une zone mixte à vocation principale d'habitat</b></p> <p>La zone sera principalement réservée à l'habitat et à des activités compatibles et non nuisantes.</p> <p>Dans un souci de <b>mixité sociale, typologique et fonctionnelle</b>, et conformément aux dispositions du SCOT et du PLH, l'opération devra veiller à rendre possible une certaine <b>diversification des typologies et des formes d'habitat</b>. En cas d'opération d'habitat réalisée par voie de lotissement « libre de constructeur », ladite opération devra <b>veiller à rendre possible cette diversité en agissant sur le parcellaire (formes, tailles)</b> et en proposant un règlement rendant possible <b>la diversité typologique recherchée</b>.</p> <p>La <b>densité moyenne nette</b> (hors voirie et réseaux divers) prescrite sur chacun des deux secteurs visés par l'orientation sera en outre de <b>12 logements à l'hectare</b>.</p> <p>Afin de garantir <b>une diversité dans l'offre d'habitat</b>, de répondre ainsi à une demande multiple, et sauf pour des motifs liés au parti d'aménagement qui devront alors être justifiés, <b>les parcelles en lots libre seront de taille et de forme variable</b>, 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 lots (limitation des espaces perdus et des travaux de terrassement, gestion des vis-à-vis, orientation adaptée aux programmes solaires...).</p> <div style="text-align: center;"> <p>Dispositions inappropriées (gris)      Dispositions à privilégier (couleur)</p> <p>RUE D'AXE NORD-SUD      RUE D'AXE EST-OUEST</p> <p>Retrait identique de part et d'autre de la voie      Retrait en fond de parcelle</p> <p>DISPOSITION EN QUINCONCE</p> <p>RUE D'AXE EST-OUEST/NORD-EST      RUE D'AXE SUD-EST/NORD-OUEST</p> </div>

	<p><b>Le secteur est</b></p> <p><b>La zone AUe</b> est une zone à vocation spécifique dédiée aux équipements qu'ils soient publics ou de loisirs...</p>
<b>Paysage</b>	<p>Des espaces de respiration et de transition doivent être étudiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- selon le programme défini, un ou plusieurs espace(s) collectif(s) dédié(s) au stationnement pourra/pourront être aménagé(s)</li> <li>- selon le programme défini, un espace collectif résidentiel (aire de jeux, espace de détente...) pourra être aménagé afin de conforter l'animation urbaine du lieu,</li> <li>- afin de créer une transition entre la zone urbaine et l'espace agricole limitrophe, il faudra traiter les franges par des boisements (haies bocagères, arbustes, bosquets...), en évitant au maximum un traitement « espaces verts » qui est parfois aussi néfaste qu'un non traitement.</li> </ul> <p>Cette frange aura pour fonction de protéger cette zone du vent, mais également pour un souci de lisibilité du paysage bocager depuis l'autoroute au Sud et l'entrée de ville à l'Est.</p> <p>Les haies et alignements d'arbres existants devront être préservés.</p>
<b>Accès carrossable</b>	<p>La départementale dessert directement la zone à urbaniser au Nord. Un carrefour de type « tourne à gauche » est à prévoir en lien avec la zone d'activités de Sannerville. Etant une route à forte circulation, les accès devront être sécurisés et limités.</p> <p>L'aménagement d'un second accès prévu à proximité de la RD 227 depuis la RD 675 pourra être réalisé en concertation avec le Département.</p> <p>Le long des berges, un chemin sera préservé pour l'entretien du cours d'eau. Un recul de 10 mètres est donc imposé le long du ruisseau de Banneville.</p> <p>Un recul de 10 mètres est donc imposé le long du ruisseau de Banneville.</p>
<b>Accès piéton</b>	<p>Un aménagement piétonnier d'ensemble devra être réalisé dans la zone AU.</p> <p>Des sentes pourront être prévues dans ces franges de manière à offrir une vue sur le paysage rural et participer au maillage de randonnées locales.</p> <p>Le maillage piéton se réalisera également avec le réaménagement de la RD 675 vers Sannerville (piéton et cycle).</p>

### **Compléments d'aménagement liés au traitement « d'entrée de ville »**

*La route départementale RD675 est classée route à grande circulation, ses abords sont donc concernés par une bande inconstructible de 75 mètres de part et d'autre, hors secteur urbanisé. Le site d'étude longe cette voie sur un tronçon traité en secteur urbain. Néanmoins, afin de prendre en compte la problématique d'aménagement qualitatif d'entrée de ville, les critères de l'article L111-6 du CU sont étudiés ci-dessous.*

Pour créer la zone à vocation d'urbanisation future, il faut la mettre en lien avec l'environnement proche en tenant compte de plusieurs contraintes.

Le but est de proposer un traitement homogène de l'espace avec une gestion de l'accessibilité de la zone le long de la route départementale à forte circulation, un aménagement en lien avec la commune limitrophe qu'est Sannerville et une lisibilité du paysage bocager et agricole notamment de l'autoroute.

Deux objectifs sont à atteindre pour ce secteur :

- Créer une homogénéité d'entrée de ville par le traitement paysager avec une réflexion sur la face visible depuis les voies.
- Offrir une sécurité optimale depuis l'accès à la départementale.

## Qualité paysagère

La commune possède une diversité d'éléments composants son paysage, qui sont le plus souvent la propriété de personnes privées et qui peuvent être inclus comme étant des « espaces verts » dans le paysage.

Plusieurs alignements viennent structurer les espaces agricoles et les espaces naturels. Les alignements accompagnent et relèvent le tracé de certaines infrastructures routières, des fossés de drainage.

Des haies bocagères non entretenues, ou laissant partir quelques arbres dessinent la zone à urbaniser. Les légers dénivelés de la commune permettent de lire le patchwork de bocage et de pâtures, en de nombreuses circonstances. C'est pourquoi, une attention toute particulière est faite quant à la qualité paysagère de la future zone à urbaniser tant au niveau végétal que bâti en lien avec l'identité de la commune de Banneville-la-Campagne.

Au sein de la zone à urbaniser, les alignements viennent structurer les espaces agricoles.

Certains alignements sont perceptibles de très loin. Ces espaces se dévoilent même depuis le lointain et l'autoroute. Ils forment des jalons imposants et majestueux dans le paysage communal, et même supra-communal.

Une attention particulière sera, donc, portée sur les limites de la zone et au niveau des transitions entre les espaces voisins aux occupations du sol différentes : agricoles du côté de Banneville-la-Campagne et urbanisées du côté de Sannerville. Un accompagnement végétal en adéquation avec les caractéristiques paysagères du lieu permettra une bonne lisibilité des limites de zonage et créera un espace tampon.

Le projet d'aménagement proposera un traitement végétalisé le long de la RD675, rappelant le paysage bocager et le passé des vergers avec des haies basses et des arbres fruitiers ornementaux (pommiers, pruniers, cerisiers).

Cette volonté végétale permettra également de réduire les nuisances liées à la départementale et de réduire la vitesse par une impression visuelle de rétrécissement de la voie.

Un traitement de circulations douces pédestres et cyclables offrira un accompagnement des voies. Pour renforcer l'existant, l'Est et le Nord de la zone à urbaniser seront plantés :

- d'arbres de haute tige à l'Est
- et de haies et/ou d'arbustes au Nord, afin de mieux marquer le caractère verdoyant de la commune et d'améliorer la perception paysagère depuis l'autoroute et le long de la RD675.

L'organisation interne des secteurs s'accompagnera d'une trame végétale composant avec le site et respectant les caractéristiques paysagères du lieu.

## Parti architectural

La zone présentant un potentiel d'urbanisation étant située à proximité d'espaces d'habitat, d'activités, d'équipements et de zones agricoles, il est prévu que les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel elles s'intégreront.

L'architecture proposée sera en lien avec le bâti existant, mais également en continuité avec le bâti de Sannerville pour offrir une perception d'une unité urbaine de part et d'autres de la RD675. Il convient d'être en adéquation avec l'existant :

Structure urbaine existante face à la zone		Structure urbaine sur le site
Au niveau de la lecture le long de la route départementale, d'est en ouest, on trouve actuellement côté Sannerville : <ul style="list-style-type: none"><li>- Un espace résidentiel en recul et doublé d'un alignement d'arbres (a)</li><li>- Un front bâti (avec commerces et habitat) sans traitement végétal (b)</li></ul>	→	Au niveau de la zone d'étude, l'alignement sur la départementale sera ainsi constitué, ouest en est : <ul style="list-style-type: none"><li>- des plantations d'alignement, avec un espace résidentiel à l'arrière, face à l'habitat résidentiel de Sannerville,</li><li>- puis un front bâti marqué (habitat et commerces) en entrée de ville, face à la zone artisanale</li></ul>

a) Sur la commune de Sannerville, face à la partie ouest de la zone à urbaniser, le bâti correspond à de l'habitat résidentiel de type R+C.	→	A Banneville-la-Campagne, sur le site d'aménagement, cette typologie se retrouvera avec un tissu bâti lâche, ainsi qu'un recul de 30 m des constructions par rapport à la départementale, traité en espace vert public ou fond de jardin privatif
b) A Sannerville, plus à l'Ouest (face au Château), le bâti est dense, à l'alignement d'une contre allée où le stationnement est géré et a une vocation mixte avec des commerces au RDC et de l'habitat à l'étage.	→	A Banneville-la-Campagne, il est projeté d'avoir une vocation mixte de ce type à l'est de la zone à urbaniser.

### Desserte automobile/sécurité/nuisances

Sur la RD675, à l'Est de la zone, un carrefour de type « tourne à gauche » sera aménagé en entrée et sortie pour casser la vitesse et sécuriser l'accès à la zone à urbaniser.

Il s'agira ainsi de l'entrée principale de la zone pour accéder aux habitations ayant façade sur la route départementale.

Une hiérarchisation des voies permettra une bonne lisibilité et sécurité du site. Les rues principales doivent répondre à des contraintes de normes et de circulation très précises.

### Signalétique, mobilier et éclairage

La signalétique devra permettre une bonne orientation du riverain comme de l'utilisateur et une bonne visibilité des informations.

Le mobilier sera fonctionnel et présentera une homogénéité dans la gamme, la couleur et le matériau pour les deux communes que sont Banneville-la-Campagne et Sannerville.



Ainsi, le mobilier valorisera l'aménagement et soulignera l'identité de l'aménagement d'entrée de ville.

L'éclairage sera à la fois utilitaire (sécurité routière et des personnes), technique et esthétique (ambiance cohérente avec le mobilier). La réflexion sur l'ambiance nocturne est aussi un atout pour l'image de la zone d'entrée de ville.

Un mobilier urbain (de type bancs, poubelles, bornes) pourra être introduit sur les zones aux abords des aires de stationnement et le long des axes de circulations douces.






**PROGRAMME D'HABITAT**

-  Secteur à vocation principale d'habitat
-  Secteur préférentiel pour l'implantation éventuelle des programmes «denses» (maisons en bande et/ou lots libres de «petite taille»/lots libres denses...)

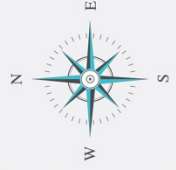
**ACCES, CIRCULATION, DEPLACEMENT**

-  Voie principale
-  Placette de retournement
-  Accès à sécuriser
-  Liaison piétonne

**ESPACE PUBLIC**

-  Marge de recul obligatoire des constructions
-  Marge de recul à traiter (espace public ou privatif)
-  Plantation existante à conserver

-  Périmètre de l'OAAP



DÉPARTEMENT DU CALVADOS  
DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT



31

COMMISSION PERMANENTE  
DU CONSEIL GÉNÉRAL

SÉANCE DU 3 novembre 2008

RAPPORT DU PRÉSIDENT

**OBJET :** Avis du département sur le PLU de BANNEVILLE LA CAMPAGNE

Le 21 mars 2008, le département a été saisi par la commune de BANNEVILLE LA CAMPAGNE pour donner son avis sur le projet de PLU arrêté par la délibération du conseil municipal du 25 février 2008.

Par délibération du 2 juin 2008, le département a émis un avis défavorable à ce projet en raison des aménagements proposés pour l'urbanisation de la zone vouée à l'habitat et aux services de proximité le long de la RD 675 classée route à grande circulation.

Suite à la notification de cet avis, une concertation a été menée entre la commune et le département, l'aménagement de la zone d'urbanisation future se fera dans les conditions ci-après définies.

Le recul de construction est porté à trente mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 675 de façon à être en conformité avec l'urbanisation existante du côté de SANNERVILLE et du caractère urbain de ce secteur.

De plus, l'aménagement de l'accès à la zone d'urbanisation situé face à la zone artisanale de SANNERVILLE sera aménagé selon le principe d'un carrefour de type "tourne-à-gauche", intégré dans les orientations particulières d'aménagements du projet de PLU et le financement sera à la charge de l'aménageur de la zone. Conformément à ce qui était proposé dans le projet de PLU arrêté, le second accès prévu à proximité de la RD 227 depuis la RD 675 sera aménagé en contre-allée à sens unique.

En effet, ces aménagements permettront de préserver la vocation structurante de cette route à grande circulation qui supporte un trafic très important.

CS CS

CS

En conclusion, après en avoir délibéré, je vous serais obligée de bien vouloir émettre un avis favorable concernant le projet de PLU arrêté BANNEVILLE LA CAMPAGNE qui prend désormais en compte les caractéristiques ainsi que la vocation structurante de la RD 675.



Anne d'ORNANO

---

DELIBERATION DE LA COMMISSION PERMANENTE  
DU CONSEIL GENERAL

---

Monsieur Alain DECLOMESNIL, Vice-Président, donne lecture du rapport susvisé de Madame le Président.

La Commission Permanente a émis un avis favorable concernant le projet de PLU arrêté de BANNEVILLE-LA-CAMPAGNE. Un Conseiller Général ayant voté contre et huit Conseillers Généraux s'étant abstenus.

---

Pour extrait conforme

Maire déléguée au Maire du Conseil Général  
et par délégation  
Le Directeur de Cabinet

J.-M. AGNÈS