

Commune

de

Bénouville

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal qui l'a

Approuvé le 10 janvier 2011



Prescription : 29 juillet 2007

Arrêt : 7 juin 2010

Enquête publique : 11 octobre / 12 novembre 2010

+ Modification du PLU n°2 approuvée le 23 mars 2023

3.2

Orientations particulières d'aménagement

N.I.S.
Audrey R. Neill.



Commune de Bénouville
Plan Local d'Urbanisme

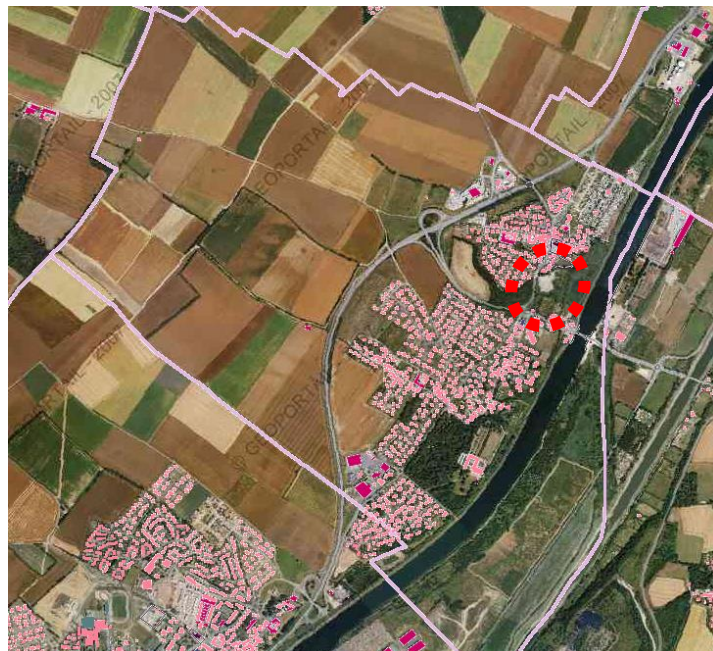
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le secteur du Fond du Pré

Le Secteur du Fond du Pré a fait l'objet d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme dont les présentes orientations d'aménagement forment une partie des conclusions. L'autre partie étant constituée par le cahier des charges d'aménagement disponible dans les annexes du PLU.

Le secteur du Fond du Pré est situé au Nord du territoire communal entre la Mairie et l'église. Il est bordé :

- à l'Ouest par la RD 35 et le Marontin (espace d'expansion des crues de l'Orne, ancien bras de l'Orne),
- au Nord par un lotissement pavillonnaire,
- à l'Est par l'herbage du Tramway,
- au Sud par l'Avenue du Cdt. Kieffer et les restaurants autour de Pegasus Bridge et le pôle municipal d'équipements (mairie, écoles, salle des fêtes, salle de sports...).



Parti d'aménagement du secteur du Fond du Pré

- Environ 3 à 4 ha d'emprise de l'opération

Périmètre et abords du Fond du Pré



Le principe d'aménagement repose sur la définition de nouveaux aménagements fédérateurs en vue de créer un espace public central, dense et multifonctionnel dans une commune dont le centre ville est mal identifié.

L'intérêt des futurs aménagements est de prendre le contre-pied des lotissements antérieurs en définissant une programmation novatrice et nouvelle pour la commune de Bénouville : mixité bâtie, densité, logements collectifs, mixité entre les fonctions (commerce et habitat)...

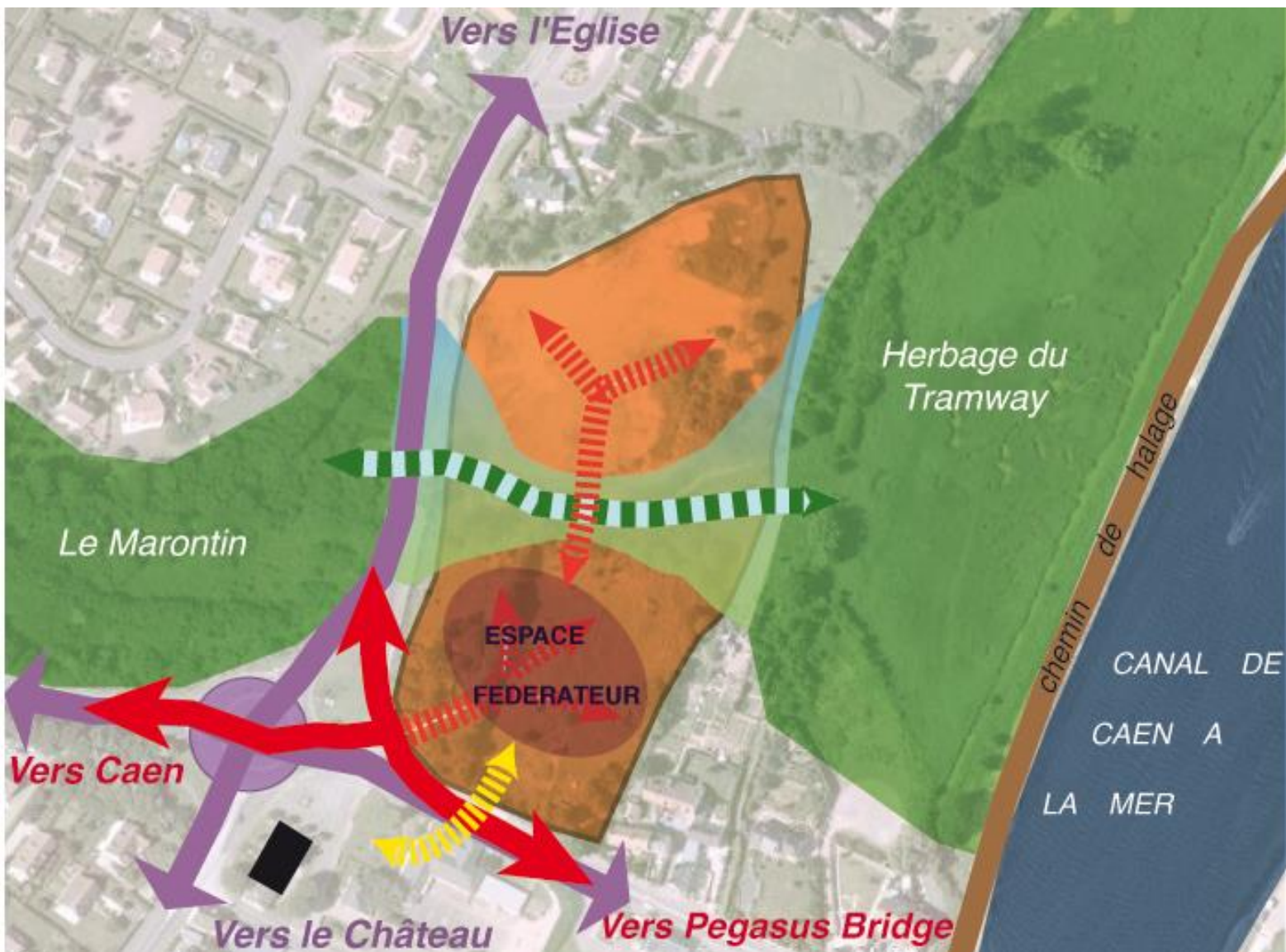
Le plan d'aménagement s'organise autour :

- de la préservation de l'espace central du site entre l'herbage du tramway et le Marontin qui tient compte de la Trame Vert et Bleue identifiée au SCoT de Caen Métropole d'une largeur minimale de 10 m ;
- d'un espace public accessible aux piétons. Le positionnement de cet espace permettra le réaménagement du rond-point de la Libération en aménageant un dégagement vers l'herbage du tramway ce qui va permettre de ralentir la circulation et de créer un point de vue sur la vallée de l'Orne ; une voie qui associe voitures et piétons est aménagée sur cet espace public pour relier la RD 35 à l'avenue du Cdt. Kieffer vers Pegasus Bridge ; la partie Est de cet espace public est également conçue pour être un « secteur 30 » qui associe piétons et voitures ;
- d'une densité bâtie autour du futur espace public ;
- de la définition d'un secteur de densité du bâti au Nord du site en léger surplomb de la vallée de l'Orne : les façades des constructions devront également respecter un alignement afin de définir un front bâti qui devra impérativement être traité avec qualité (co-visibilité sur l'église, sur Pegasus Bridge, l'herbage du tramway et le site classé) ;
- du dévoiement éventuel de l'avenue du Cdt. Kieffer afin de ralentir la circulation automobile ;
- de la réalisation d'un maillage de circulations douces le long des voiries automobiles et dans la liaison verte qui se connecte aux secteurs de l'église et du pôle d'équipements publics et aux voies de desserte existantes ;
- de la possibilité d'implanter un hôtel dans un espace attractif pour le tourisme de mémoire ;
- de la mise en place d'un cahier des charges d'aménagement auquel devront se conformer les aménagements et les constructions et qui stipule notamment de respecter des critères de Basse Consommation énergétique (BBC).

Programmation :

- environ 120 logements dense, voire collectifs,
- 1 hôtel,
- 1 500 m² de commerces, environ,
- 400 m² d'activités tertiaires, environ.

Schéma d'aménagement de principe du Fond du Pré



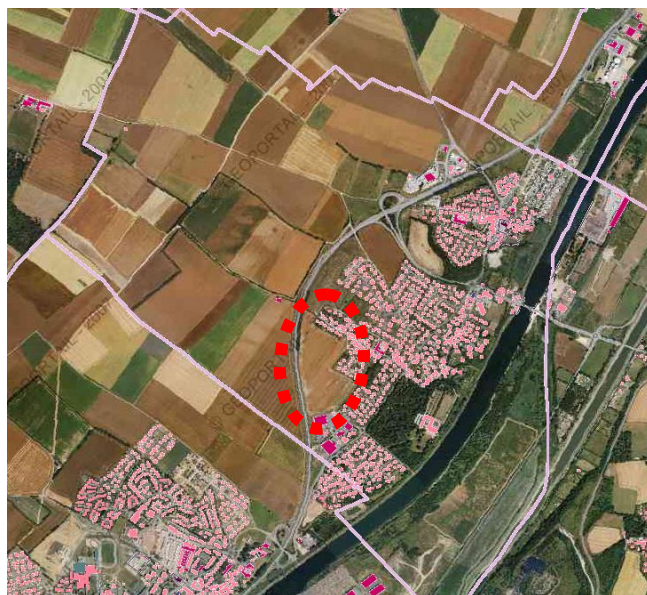
	Le Fond du Pré
	Zones naturelles existantes
	Liaison actuelle Château - Mairie - Eglise
	Liaison verte et bleue intégrant un cheminement doux
	Nouveaux axes de circulation
	Circulations douces
	Principe de franchissement

Le secteur de La Clôture

Le Secteur de La Clôture a fait l'objet d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme dont les présentes orientations d'aménagement forment une partie des conclusions. L'autre partie étant constituée par le cahier des charges d'aménagement disponible dans les annexes du PLU.

Le secteur de La Clôture est situé à l'Ouest du territoire communal. Il est bordé :

- à l'Ouest par la RD 515 (2x2 voies),
- au Nord et à l'Est par les zones bâties de la commune, sous forme pavillonnaire,
- au Sud par la zone commerciale de Bénouville.



Parti d'aménagement du secteur de La Clôture

- Environ 12 ha d'emprise de l'opération.

Périmètre de La Clôture

Le principe d'aménagement repose sur le prolongement des aménagements déjà réalisé autour de La Clôture : la zone commerciale et les lotissements pavillonnaires.

L'intérêt des futurs aménagements est de prendre le contre-pied des lotissements antérieurs en définissant une programmation novatrice et nouvelle pour la commune de Bénouville : mixité bâtie, densité, logements collectifs, mixité entre les fonctions (commerce et habitat) ...

PROGRAMMATION ET MIXITÉ DES FONCTIONS

Le secteur de la « Clôture » est destiné à l'aménagement d'une nouvelle zone mixte (habitat, équipements, services et commerces) permettant la diversité des fonctions urbaines et la multiplicité des usages. Le projet intégrera la création d'une centralité multifonctionnelle en se basant sur les aménagements existants autour d'un pôle d'équipements, services et aménagements d'espaces publics.

La réalisation de ce site imposera de recourir à un projet d'aménagement d'ensemble. Conformément au PLH et au PADD du PLU, le projet prévoira une diversité de logements (formes bâties et tailles diverses) pour répondre au mieux aux différents besoins des habitants.

Le programme de logements à livrer devra être compatible avec les dispositions du PLH de Caen la mer. La livraison des logements sera phasée en 3 tranches d'environ 60 à 80 logements chacune.

En matière d'habitat :

- Le quartier de la Clôture est destiné à recevoir des constructions pour une capacité finale d'environ 225 logements.

On privilégiera :

- Le positionnement des ilots d'habitat denses sur la partie sud en cœur de quartier, en frange des équipements et services,
- La couture avec l'habitat pavillonnaire existant, en positionnant l'habitat individuel sur la partie nord et est du futur quartier,
- La réalisation d'une offre d'habitat sous forme de résidence pour les seniors.

En matière d'équipements, services, commerces et activités

En complément des programmes d'habitat, l'implantation d'équipements publics, services et commerces est possible en lien avec les besoins de la collectivité. Le projet devra permettre la réalisation de plusieurs composantes :

- Le confortement / développement du pôle de santé sur site,
- La réhabilitation / restructuration des commerces et services existants le long de la RD 515,
- Repenser l'implantation de nouvelles activités de services et/ou commerces et/ou logements permettant de restructurer la zone actuelle, notamment le long de l'entrée du quartier par une structuration du Boulevard Lyton Lynmouth.

DÉPLACEMENTS/ ACCESSIBILITÉ/ STATIONNEMENT

Une hiérarchie des voiries de desserte et de liaisons du quartier devra être mise en place :

- 1 Une voirie primaire dite structurante (de type boulevard urbain) sera créée au cœur du quartier d'habitat permettant de relier les accès principaux, au nord depuis le boulevard de la 6^{ème} Airborne, et au sud depuis le boulevard Lyton Lynmouth.
- 2 Un réseau de voiries secondaires sera créé en accroche sur la voirie structurante traversante. La voie (ou les voies) de desserte interne au quartier aura(ont) une emprise « mesurée ».
- 3 Une voie secondaire structurante sera réaménagée au niveau du secteur d'activités de services et de commerces reliant le boulevard Lyton Lynmouth à l'avenue du 5 juin 1944.

4 Des liaisons douces multifonctionnelles dévolues aux usages mixtes récréatifs et pouvant participer à la gestion des eaux pluviales seront créées. Elles assureront des traversées du site par les modes doux, et seront reliées aux liaisons douces existantes en périphérie du site.

5 Une liaison douce vers le nouveau quartier de Blainville sur Orne sous forme de passerelle passant au-dessus de la RD 515 pourrait être envisagée. Des études techniques devront être réalisées en concertation avec les services du Département préalablement à sa réalisation.

Des accès et des places devront être aménagés pour les véhicules motorisés, pour les déplacements doux :

- Les nouvelles entrées de quartier devront être sécurisées et adaptées aux règles de sécurité routière ainsi que de limite de vitesse en entrée de ville par des aménagements spécifiques. Ils s'accompagneront d'aménagements paysagers et de liaisons douces.
- Des aménagements qualitatifs sous forme d'espaces publics seront mis en place au nord et au sud pour marquer les entrées au futur quartier et répondre aux besoins des nouveaux et actuels habitants. Ils seront à vocation d'espace de loisirs au nord et espace fédérateur au sud.
- Des cheminements piétonniers desservent l'ensemble du quartier de manière transversale depuis les quartiers existants rejoignant la nouvelle voie verte le long du merlon.

Stationnement :

Le stationnement des résidents et usagers devra être assuré au sein du site. Les stationnements privatifs devront être assurés en dehors des espaces communs. Des espaces de stationnements mutualisés pourront être prévus à proximité des activités, services et commerces notamment. La mise en place de système de gestion dynamique des places de stationnement automobile pourra être envisagée.

Prise en compte du bruit et des nuisances sonores, à proximité de la RD 515.

Un merlon sera réalisé en continuité de celui existant. Les futures constructions devront tenir compte des nécessités d'isolation acoustique liées aux nuisances sonores engendrées par les infrastructures routières et la circulation.

PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

L'aménagement du merlon le long de la RD 515 en continuité de celui existant sur la partie nord est une composante paysagère majeure du nouveau quartier.

- Il sera composé d'une large bande paysagère parallèle à la RD 515 afin d'assurer au mieux son rôle d'écran acoustique et visuelle ;
- Il accueillera des plantations de haut jet et arbustives côté habitat ;
- Il sera support d'une voie verte.

Les entrées du site seront particulièrement soignées afin de valoriser le lien entre le futur quartier, le tissu urbain existant, les nouvelles entrées de quartier d'habitats, d'activités, services et commerces.

Espace public fédérateur

Un espace qualitatif de type espace public fédérateur sera à créer, marquant l'entrée du site par le Sud et participant au décorum depuis et vers le tissu urbain existants en lien avec les cheminements doux. Cette zone pourra être le support d'ouvrages aériens (noues, bassins) en vue d'assurer l'infiltration et une gestion hydraulique douce des eaux pluviales.

Entrée Nord du quartier

Un espace de loisirs sera aménagé, marquant l'entrée du site par le nord et participant au décorum depuis et vers le tissu urbain existant en lien avec les cheminements doux. Cette zone verte assure une fonction récréative par des aménagements de type plaines de jeux et/ou espaces sportifs. Elle pourra être le support d'ouvrages aériens (noues, bassins) en vue d'assurer l'infiltration et une gestion hydraulique douce des eaux pluviales. L'aménagement de voirie devra permettre une circulation apaisée des véhicules.

Espace de convivialité en cœur de quartier

Un espace de convivialité/ rencontre devra être réalisé au cœur de l'ensemble résidentiel et être relié aux liaisons douces longeant la voie principale et les chemins transversaux, accompagnés d'espaces paysagers. Elle assure une fonction récréative par des aménagements de type plaines de jeux et/ou espaces sportifs. Cette zone verte pourra être le support d'ouvrages aériens (noues, bassins) en vue d'assurer l'infiltration et une gestion hydraulique douce des eaux pluviales.

Une attention particulière sera portée au traitement paysager de tous les espaces libres : notamment dans le choix des essences végétales (non allergènes et locales), dans la continuité des haies existantes pour assurer une biodiversité et des corridors écologiques.

Les espaces de stationnement seront intégrés au paysage du quartier. Leur composition sera insérée au paysagement du projet. Les espaces de stationnements seront arborés. Les poches de stationnements seront préférentiellement « perméables ».

Schéma d'aménagement de principe de La Clôture

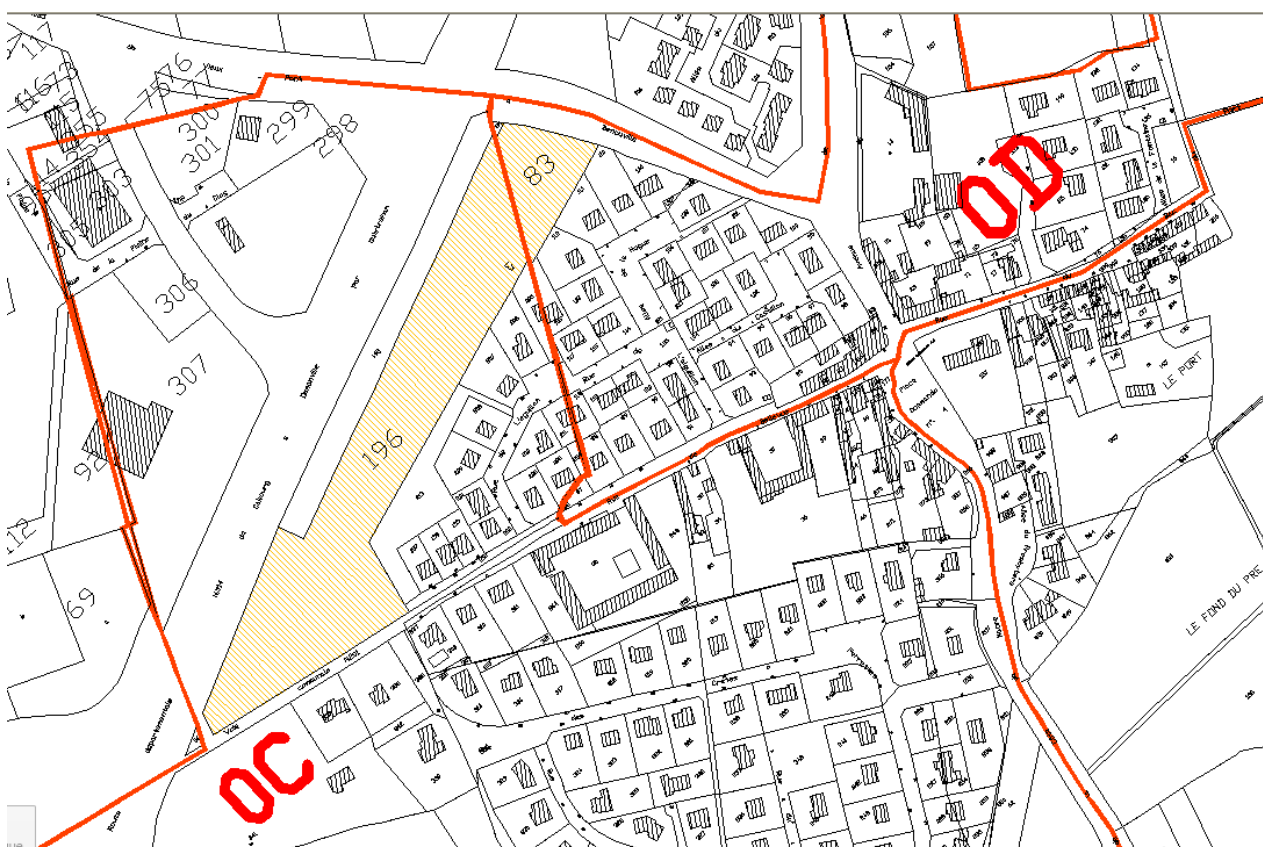


Le secteur de la Hogue

Dans le secteur de la Hogue, il s'agit de la partie située à l'Est de la RD 514.

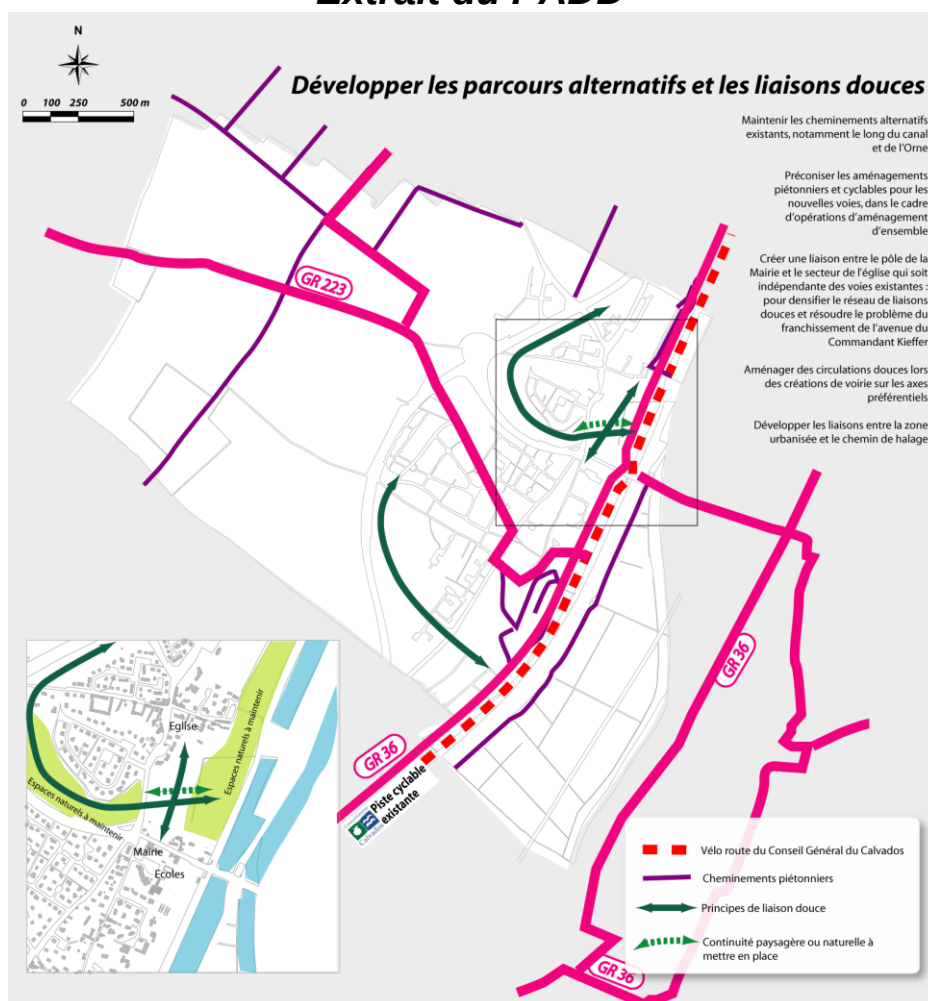
Ce secteur comporte deux parcelles qui, regroupée, représentent une grande surface desservie de part et d'autre des voies : la Rue de Bellevue au Sud et la RD 35 au Nord.

Les parcelles concernées sont : OD 83 et OC 196.



Le PADD comporte l'objectif d'aménager dans ce secteur une circulation douce afin de parfaire la desserte de la commune en mode doux depuis le canal et le chemin de hallage Caen-Ouistreham.

Extrait du PADD



Le chemin concerné passera par le secteur du Marontin qui est un ancien bras de l'Orne. Il s'agit d'une plaine à la fois cultivée et boisée présentant un intérêt paysager remarquable.

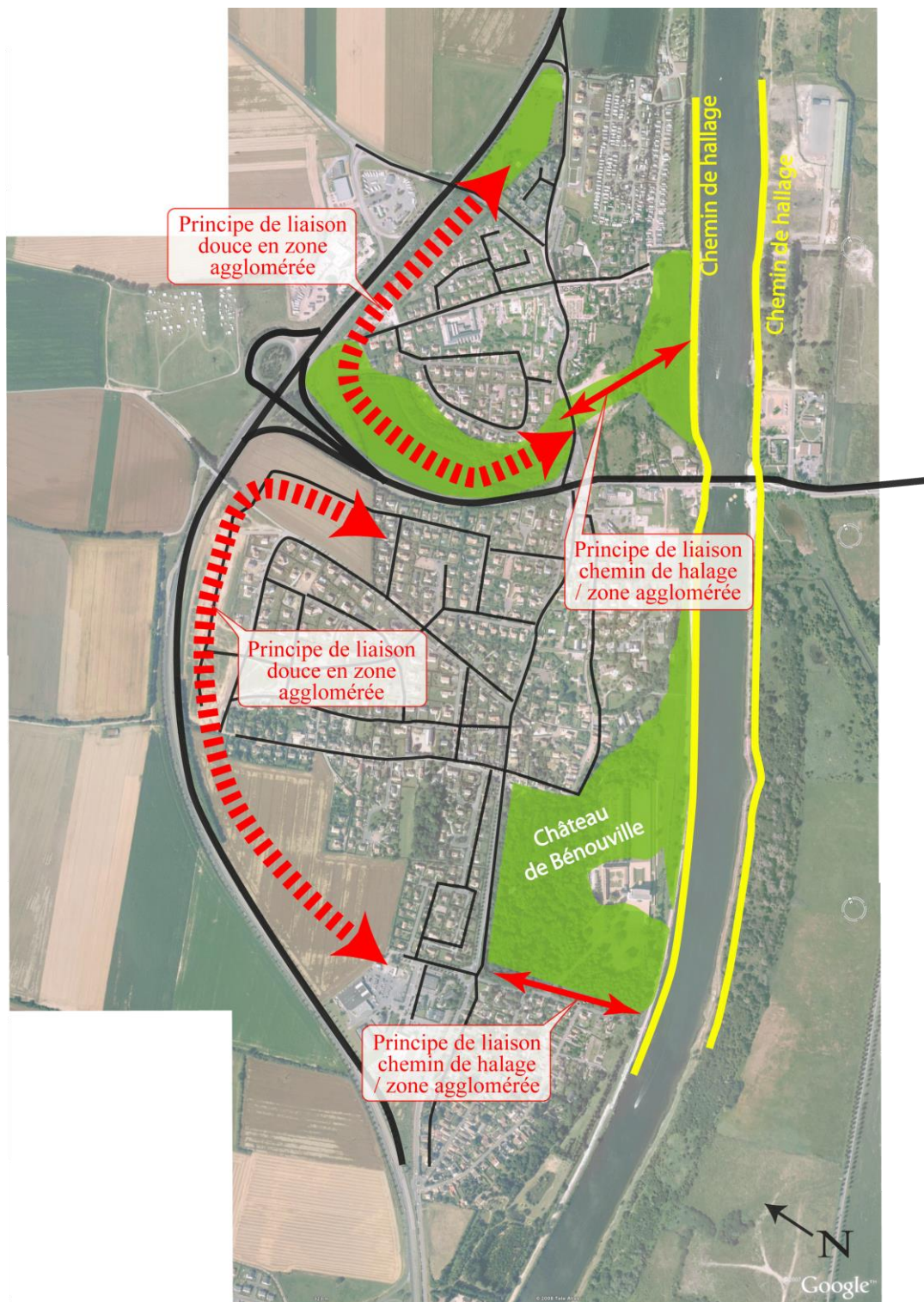
La présente orientation d'aménagement porte sur la définition d'un tracé de principe pour la réalisation d'une circulation douce dans la parcelle reliant la Rue de Bellevue et la RD 35.

La coupe en travers ou la composition de la circulation douce n'est pas précisée car elle doit dépendre de l'aménagement qui sera réalisé sur l'ensemble de la parcelle : un impératif de bon fonctionnement doit dès lors être respecté notamment en termes de sécurité des usagers de la circulation, de qualité des plantations, et d'aisance d'utilisation.

Des aménagements de sécurité devront être prévus aux débouchés de la future circulation douce à la fois sur la RD 35 à sur la Rue de Bellevue.

Extrait du Rapport de Présentation du PLU

Principes de cheminements doux à mettre en valeur à Bénouville



Tracé de principe d'une circulation douce dans le secteur dit de la Hogue

