

Commune de Canteloup

Plan Local d'Urbanisme



3 - Orientation d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du:



8, bd du Général Weygand
14053 CAEN CEDEX 4

Téléphone : 02 31 86 70 50
Télécopie : 02 31 86 00 74
Messagerie : contact@pactarim.fr

Orientations d'Aménagement et de Programmation

1 - Contexte législatif

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme stipule que les PLU « comporte, des orientations d'aménagement et de programmation désormais obligatoires comprenant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles portent sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Enfin, les orientations peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant. ».

Il est à noter que les orientations d'aménagement sont opposables au tiers dans un rapport de compatibilité laissant dans ce sens une marge d'interprétation dans sa mise en œuvre.

2 - Contexte du projet

Canteloup est une commune rurale, située dans la Plaine de Caen, à 20 km au Sud-Est de Caen. Elle bénéficie ainsi d'une situation privilégiée pour l'accueil de nouveaux habitants.

L'urbanisation sur la commune se caractérise par un habitat regroupé au sein du bourg. La municipalité a donc souhaité poursuivre l'urbanisation limitée du bourg en ouvrant une zone à urbaniser de 1 hectare en prolongement du bourg et du hameau de « La Couture des Chênes ».

L'implantation du bourg en limite communale, ainsi que les exigences de préservation du patrimoine naturel (espace boisé et zones humides) de la commune, rendent complexes l'implantation de constructions nouvelles sur un autre terrain du bourg. Un développement en prolongement du bourg et du hameau de la Couture des Chênes, à proximité de la mairie, a donc été privilégié afin de préserver le patrimoine paysager et agricole de la commune.

Au sein d'un patrimoine bâti de qualité, la commune souhaite aujourd'hui promouvoir un développement durable sur son territoire en proposant des projets associant respect de l'environnement et qualité de vie

3 - Atouts du projet

La commune de Canteloup a connu une croissance démographique de sa population liée à la combinaison du mouvement naturel et du solde migratoire positifs. Ainsi, celle-ci souhaite poursuivre cette croissance modérée de la population en offrant un nouvel espace constructible, tout en préservant son patrimoine paysager et les espaces voués à l'agriculture.

Le choix de la zone à urbaniser s'est réalisé suite à l'analyse d'un certain nombre de facteurs. La zone de développement présente dans ce sens un certain nombre d'atouts justifiant son aménagement :

- le secteur retenu, en prolongement du bourg, permet d'engager un projet global et cohérent. De plus la nouvelle zone à urbaniser permettra de rattacher le hameau de la Couture des Chênes, identifié en zone urbaine, au reste du bourg.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Le secteur offre, par sa situation en prolongement du bourg, l'avantage d'une desserte par les réseaux déjà présente
- Le choix d'un développement raisonné ainsi que le respect des densités mentionnées dans le SCOT et permet de concilier développement urbain, préservation des espaces agricoles au Nord et naturels à l'Est en limitant leur consommation.
- Les sites de développement demeurent éloignés de toute zone sensible (zones humides) ou à risques.

4 – Principes d'aménagement

L'objectif de développer une nouvelle forme urbaine plus respectueuse de son environnement se traduit par la définition de grands principes d'aménagement régissant l'urbanisation de ces zones qui seront à préciser dans le cadre de la réalisation de l'opération. Celle-ci pourra sera réaliser sous condition de respecter les principes suivants :

1. UNE URBANISATION MOINS CONSOMMATRICE D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Conformément aux dispositions du SCOT, l'opération présentera une densité minimum moyenne nette de 12 logements à l'hectare (cette densité s'applique à la totalité du terrain d'assiette de l'opération hors VRD). La zone s'insère dans le tissu bâti existant et permet donc la préservation des espaces agricoles et naturels.

Une seule zone a été choisie pour l'urbanisation de la commune, le reste du territoire ayant une urbanisation limitée.

2. CONNEXIONS ET DEPLACEMENTS

Afin d'intégrer l'opération au tissu urbain existant et futur, une attention particulière devra être portée aux connexions. Ainsi la zone bénéficiera d'un accès unique sur la voie communale « Les Plains ». L'aménagement de l'entrée de zone est particulièrement sensible car il est le point de départ de la voie structurante et doit garantir la sécurisation de l'accès.

En termes de déplacements internes, le projet reposera sur une hiérarchisation de la voirie et traitement différencié de la chaussée adaptés aux flux de circulation.

Dans la partie Est de la zone, un accès devra être conservé afin d'aménager à terme une voirie en vue d'une éventuelle urbanisation future derrière la mairie.

Enfin, lors de l'aménagement de la zone 1AU, un accès aux parcelles agricoles au Sud de cette zone devra être conservé.

3. UN SOIN PORTE A L'INTEGRATION PAYSAGERE

L'intégration paysagère des zones doit être traitée avec soin. La situation du projet au cœur d'une zone déjà urbanisée impose une réflexion sur l'intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant. Ainsi :

- Une bande d'implantation du bâti est imposée au Nord de la zone pour affirmer l'effet rue de cet espace. Ce dispositif devra s'accompagner d'un aménagement qualitatif le long de la voie.
- La structure bocagère existante devra être préservée au maximum et être intégrer dans le projet d'aménagement lorsque cela est possible.
- La plantation de haies d'essences locales assurera l'interface entre l'espace urbanisé et les espaces naturels.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

4. UNE CONCEPTION RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

Le fonctionnement de la zone ainsi que les constructions devront avoir un objectif de développement durable. Les implantations du bâti devront favoriser les expositions au Sud.

La gestion des eaux pluviales devra être traitée avec soin. Elles pourront prendre la forme de noues paysagères et être intégrées dans la conception paysagère globale de la zone. Le dispositif devra être aménagé de façon à éviter tout écoulement vers le Douet et les zones humides au Sud de la zone.

Conformément au SCOT, les opérations d'aménagement portant sur un terrain de plus de 1 hectare devront assurer une gestion des eaux pluviales de telle manière que le débit de fuite après la réalisation de l'opération soit au plus égal au débit de fuite du terrain antérieur.

Exemples de noues paysagères et cheminements piétonniers :



