

Département du Calvados

Commune d'Hermanville-sur-Mer



P.L.U.



Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération qui l'a

Approuvé le 30 janvier 2020



3.2

Orientations d'Aménagement et de Programmation

N.I.S.
Audrey R. Neill.

Les Projets d'Urbanisation (Zones 1AU et 2AU)

Le programme d'aménagement de l'espace et de développement de l'urbanisation d'Hermanville-sur-Mer se décline en trois vocations principales :

- L'habitat. Les secteurs qui lui seront dédiés permettront toutefois, dans un objectif de cohérence du développement territorial, l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.
- Les activités. Un espace y est réservé au sein de la zone d'entrée de ville "sud".
- Les équipements. Le secteur qui lui est dédié est en continuité immédiate des espaces urbanisés et en lien direct avec la commune de Lion-sur-Mer (entrée de ville "Ouest"). A ce titre, une réflexion globale devra être engagée sur l'urbanisation de ce secteur.

Les projets d'urbanisation mettront en oeuvre le principe de mixité urbaine et sociale, avec des aménagements orientés vers une prise en compte réelle des principes de développement durable : orientations des parcelles, densification, variété de typologies d'habitat, etc.

L'ensemble des programmes présente une multifonctionnalité, une prise en compte réelle de la dimension « modes de déplacements alternatifs ». Une connexion entre l'urbanisation déjà existante et les quartiers à créer est également recherchée. De plus, la gestion des eaux pluviales doit y être intégrée, notamment au travers des modes de gestion alternatifs (noues, noues plantées, zones d'infiltration, bassin d'orage planté...).

Il ne s'agit pas de réaliser de nouveaux secteurs ou programmes immobiliers déconnectés de la vie des quartiers, mais au contraire, de faciliter l'intégration des nouveaux habitants. Ces nouveaux sites devront donc être conçus de façon à s'intégrer à l'urbanisation existante ; ils devront aussi présenter des formes, des typologies d'habitats adaptés, le cas échéant, aux nouvelles demandes : collectifs, social, lots libres, accession aidée et accession sociale.

Ces secteurs sont respectivement soumis à un schéma d'aménagement de principe présenté ci-après.

- Tout nouveau projet d'aménagement devra faire l'objet de la mise en place d'une démarche de développement durable et devra être suivie d'effet et de concrétisation, concernant l'intégration paysagère des bâtiments, la retenue des eaux pluviales sur la parcelle et la création de noues plantées pour faciliter l'écoulement des eaux vers l'aval et la perméabilité des sols ;
- La création de formes urbaines différentes et la mixité urbaine sera de mise mais toutefois adaptée au contexte local et à la spécificité communale. Les formes architecturales les plus innovantes en matière de développement durable pourront donc être acceptées sous réserve de s'intégrer dans l'environnement naturel et urbain et la démarche de développement durable définie au préalable.

Les différentes typologies d'habitat :

- Le logement individuel : cette forme d'habitat permet de répondre au besoin d'une population en recherche d'une propriété individuelle et autonome,
- Le logement groupé se définit comme de la maison individuelle accolée (par deux ou trois maisons), de la maison de ville en bande, ou bien du logement intermédiaire (un accès individuel, un espace extérieur privatif égal au quart de la surface du logement et une hauteur maximale de trois étages),
- Le petit collectif reprend les principes du collectif, avec des parties communes (entrées, espaces communs, parking mutualisé ...).

CONTEXTE – LOCALISATION

Les zones 1AU sont en continuité immédiate de l'urbanisation existante.

Ces zones ont été choisies sur les critères suivants :

- Continuité de l'urbanisation, d'une entité urbaine définie comme une commune périurbaine par le PLH de Caen la Mer ;
- Desserte par les réseaux,
- Recouvrant des enjeux urbains à l'échelle de la ville (sécurisation des accès routiers, création d'activités, etc.).
- Un impact moindre sur l'activité agricole et sur les exploitations concernées.

Les zones 1AU sont desservies par des voies de circulation et se situent en proximité immédiate avec le bourg.



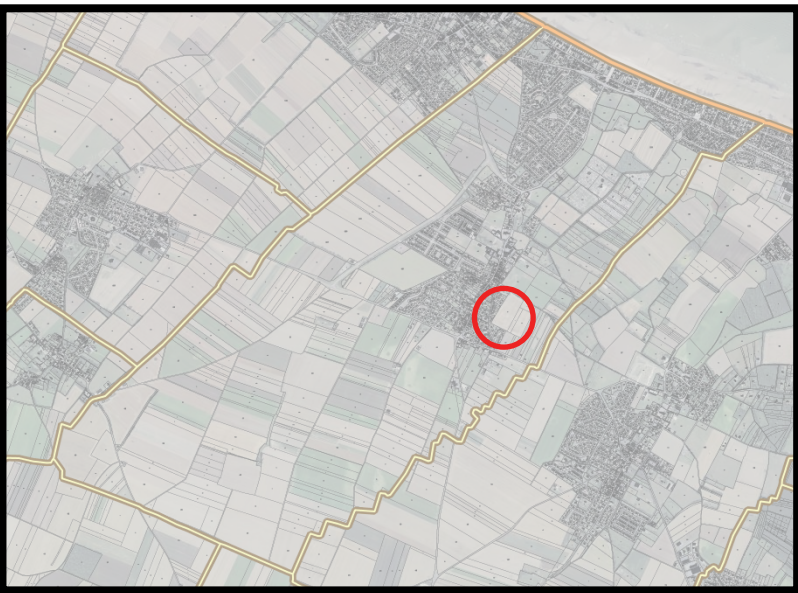
Zone 1AU - Entrée de ville "sud" - page 3



Zone 1AU - Entrée de ville "Ouest" - page 4

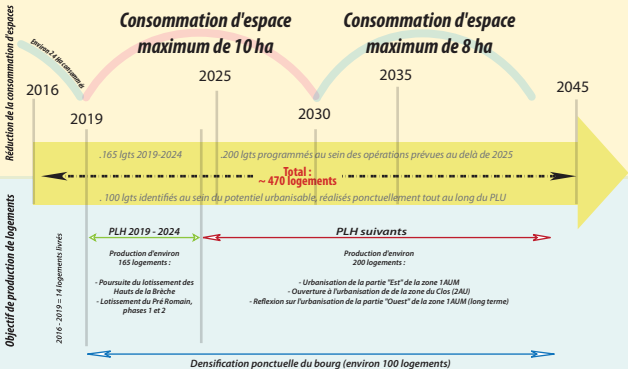


Zone 1AU - Lotissement du Pré Romain - page 5



Zone 2AU - " Le Clos" - page 6

Chronologie d'ouverture à l'urbanisation des zones de développement





Entrée de ville "Sud"

PRESCRIPTIONS EN TERMES D'AMENAGEMENT

Cette zone représente une surface d'environ 4,5 ha, prévus pour de l'habitat, de l'activité et la requalification de la RD60 en un boulevard urbain. Les opérations de logements devront respecter les dispositions spécifiques du P.L.H. de Caen la Mer en vigueur. Il est prévu que cette zone accueille environ 90 logements.

PAYSAGES

L'enjeu paysager doit trouver une traduction dès l'amont du projet c'est-à-dire au sud du site, mais également à l'Ouest, depuis la route de Lion-sur-Mer. Cela passera, au sud, par la création d'un boulevard urbain qualifié sur le plan paysager, mixte et végétalisé. Des franges paysagères plantées seront par ailleurs aménagées afin d'assurer les interfaces entre les différents secteurs urbanisés (existants et futurs), ainsi qu'entre le nouveau secteur et les espaces agricoles. Les plantations prévues seront des essences locales adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site. Enfin, les liaisons douces qui mailleront le projet seront étudiées à l'échelle du site dans son ensemble : sur les plans du paysage, de la valorisation de l'entrée de ville, du cadre de vie et de la biodiversité.

DEPLACEMENTS

L'intersection entre la RD60 et la Grande Rue sera à repenser dans son ensemble, sur les plans paysager et fonctionnel. Les connexions douces sont à étudier à l'échelle de la zone dans son ensemble. Ainsi, la large frange paysagère qui s'installera à l'Ouest de la RD60 pourra rattacher l'espace du garage automobile au bourg. La création d'un boulevard urbain devra permettre la circulation de tous les usagers, en sécurité. Afin de répondre à un besoin identifié lors du diagnostic territorial, la création d'une aire de covoiturage sera examinée à l'échelle de la zone, lorsque la configuration des accès et des circulations sera définie. Une réflexion devra être engagée quant aux circulations et accès des engins agricoles, dans le cadre de l'aménagement de la zone, en concertation avec les exploitants locaux. L'aménageur prendra contact avec le Conseil Départemental en amont de la conception du projet.

COHERENCE DE LA ZONE

Il existe un enjeu d'intégration des activités existantes à la nouvelle zone. Un garage automobile, notamment, existe au Sud-Ouest de la zone, et souhaite organiser son développement. Son intégration paysagère et fonctionnelle à ce nouveau secteur est un enjeu déterminant. Egalement, les activités du bourg qui existent à proximité devront participer à la réflexion transversale de cet aménagement urbain. Il existe notamment une activité de maraîchage immédiatement accessible depuis la rue du tour de ville, qui pourra profiter de l'aménagement de cette zone. En ce sens, des liaisons douces doivent permettre de relier aisément le nouveau quartier au bourg d'Hermanville-sur-Mer. Cet enjeu devra notamment trouver une traduction dans la requalification de l'intersection entre la route départementale et la Grande rue.

CONSTRUCTIONS FUTURES

La géométrie du tissu parcellaire et du réseau de voiries devront favoriser les orientations bioclimatiques nord/sud des futures constructions. Le caractère "urbain" du lieu sera notamment marqué par l'harmonisation de clôtures, urbaines et qualitatives. L'intégration paysagère des nouvelles constructions en secteur de plaine étant un enjeu particulièrement important. Les constructions futures observeront un retrait obligatoire par rapport à l'axe de la RD60. La distance sera fixée en concertation avec le Conseil Départemental, sur présentation d'un projet. Les modalités de mixités urbaine et sociale fixées par le P.L.H. de Caen la Mer seront à respecter, notamment en termes de densités, de typologies (intermédiaires, collectifs, etc) et de production de logements en "accession abordable".

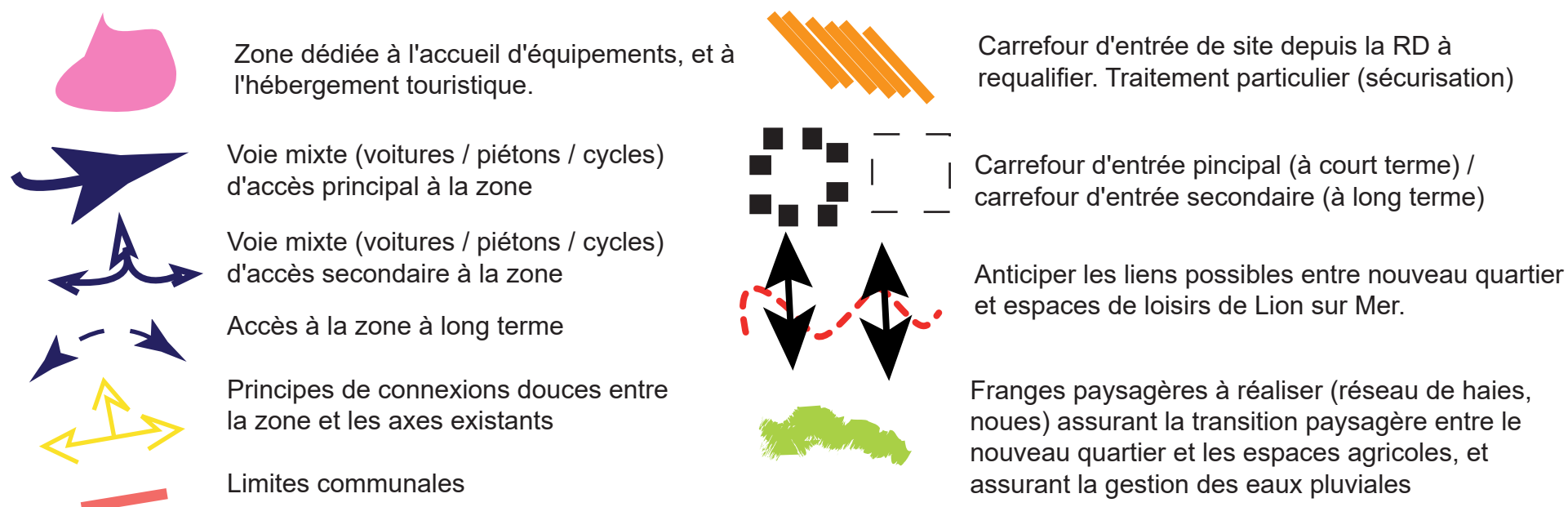
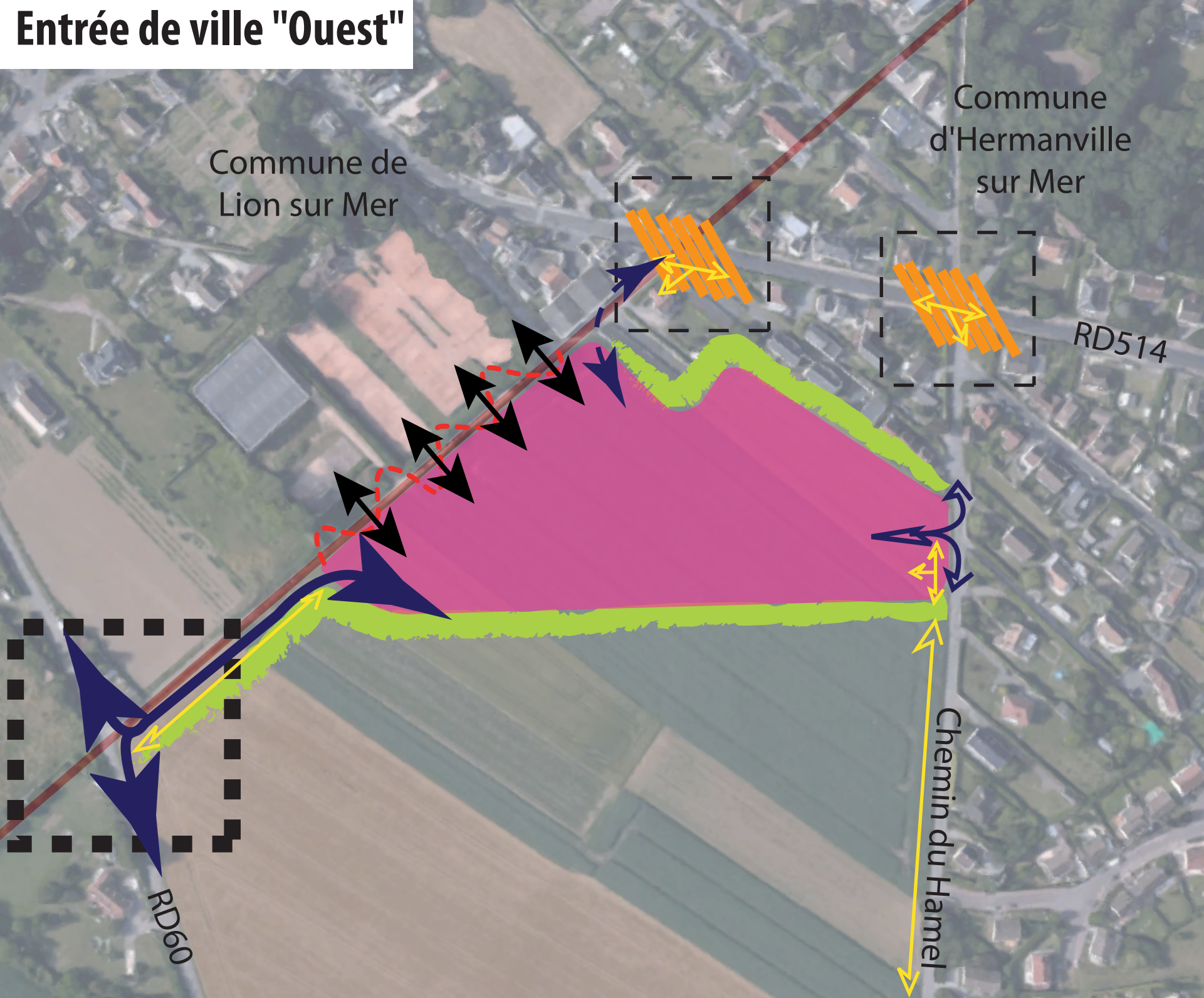
EN PARTICULIER, POUR LES PARCELLES ACCUEILLANT DES ACTIVITES

Cette zone est définie comme une vitrine en termes de développement durable et de performance énergétique, pour les futures constructions, et accueil d'activités innovantes qui pourraient tirer bénéfice de la localisation de la zone, à proximité du littoral. Les activités qui s'y implanteront seront compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitat. Les parcelles accueillant des activités revêtent un enjeu paysager global qui rejoint celui de l'architecture : le règlement qui sera produit pour la zone devra veiller à "gommer" le caractère « industriel » des zones d'activités.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET CONTRAINTES

Les contraintes naturelles qui existent sur le site devront être prises en compte. Notamment en ce qui concerne les zones humides et les remontées de nappe phréatique. Il conviendra de se référer à l'atlas cartographique à jour, édité par la DREAL Normandie. Dans la partie basse du secteur, là où les zones humides sont répertoriées par la DREAL Normandie, pourront être aménagés les ouvrages hydrauliques. Un étude de sol a été réalisée dans le cadre du travail d'élaboration du P.L.U. Se référer aux annexes informatives (pièce 6.1.5 du dossier de P.L.U.). Le site est traversé par une canalisation de gaz. L'aménageur devra, dans le cadre des études préliminaires qui seront conduites sur le site, se rapprocher des services compétents (dont GRT GAZ) afin de connaître les obligations à respecter vis à vis de cet ouvrage.

Entrée de ville "Ouest"



PRECONISATIONS EN TERMES D'AMENAGEMENT

Cette zone représente environ 2,5 ha de développement pour la commune. Cette zone permettra l'installation d'équipements littoraux, d'intérêt général, d'hébergement touristique, éventuellement d'une « résidence services » (éventuellement accompagnée d'équipements médicaux). L'urbanisation devra se réaliser en priorité dans la partie nord en continuité du bâti existant, conformément aux principes de la loi Littoral.

DESSERTES

La desserte du quartier sera prévue en deux temps :

- Dans un premier temps, l'aménageur prévoira la réalisation d'une voie de desserte desservant l'ensemble du quartier, depuis et vers la RD60, qui sera la voie d'accès principale au quartier.

- Dans un second temps, un point d'accès pourra être envisagé par le chemin du Hamel. Le chemin devra cependant conserver son caractère de voie de desserte secondaire, notamment à travers les aménagement qui seront réalisés. Cet accès pourra cependant être mis en avant dans le cadre de la gestion des circulations douces depuis le site et vers le littoral.

- A long terme, un accès par le chemin privé du nord du site, qui permettrait un accès direct sur la RD514, pourra être envisagé. Etant entendu que cette option constitue une possibilité qui sera examinée au gré des possibilités foncières. Etant également entendu qu'il n'existera pas de liaison directe entre le chemin rural existant au sud-ouest et la RD514.

L'aménageur prévoira également des connexions "douces" depuis et vers les axes principaux bordant le secteur, que sont la RD60, la RD514 et le chemin du Hamel (qui accueillera prochainement une voie douce réaménagée).

Enfin, ce site étant mitoyen des espaces de loisirs existant sur la commune de Lion-sur-Mer (notamment tennis), une réflexion devra être engagée sur les liens fonctionnels que pourront entretenir les deux secteurs (en termes de couture urbaine, de liaisons douces, de gestion des sites, etc.).

CREATION D'UNE ENTREE DE VILLE

La zone pourra donc être desservie, dans l'absolu, par trois interstections stratégiques, la première le long de la RD60, les deux autres situées le long de la RD514 (depuis le chemin du Hamel, puis depuis la voie privée, en limite de Lion-sur-Mer).

Ces trois intersections devront être requalifiées, dans le cadre de la viabilisation du site. Requalifiées sur les plans routier (sécurisation du site) et paysager (valorisation de l'entrée de ville, mise en évidence du site par une signalétique adaptée).

L'aménageur prendra contact avec le Conseil Départemental en amont de la conception du projet.

INSERTION PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE

Des transitions paysagères végétales seront prévues afin d'assurer les transitions entre les différents secteurs urbanisés, ainsi qu'entre le nouveau quartier et les espaces agricoles. Les espèces prévues seront choisies parmi des essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site.

Les bâtiments qui seront construits sur ce site viseront les normes en vigueur en termes de performance énergétique, du fait de leur effet de "vitrine" pour la commune d'Hermanville-sur-Mer. Leurs implantations pourront tirer avantage des orientations bioclimatiques "nord/sud" rendues possibles par la configuration du site, et tenir compte des vents dominants, ou s'adapter au tissu parcellaire des espaces riverains, avec une orientation Sud-Ouest.

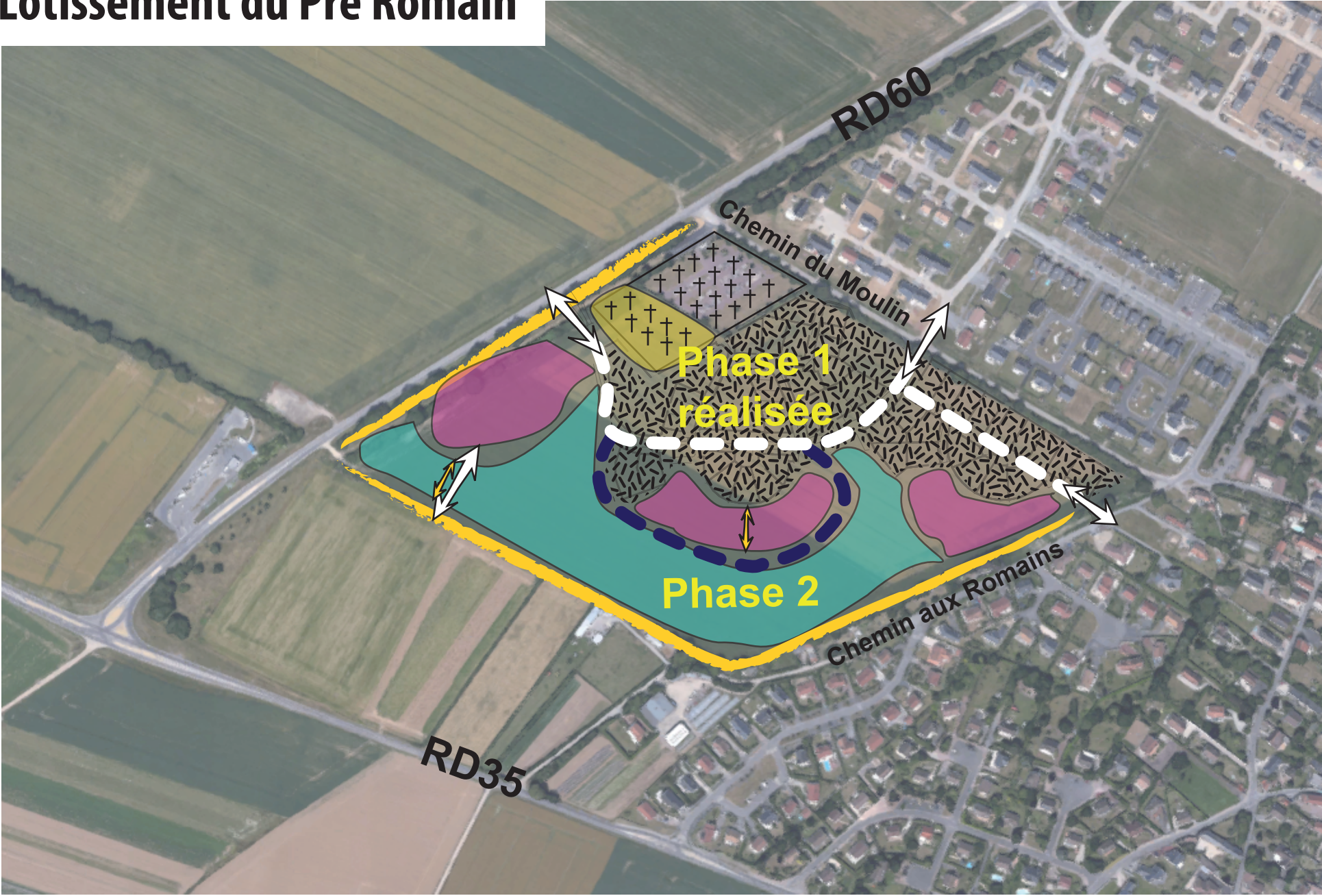
ESPACES PUBLICS

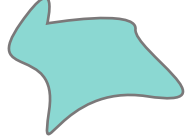
Prévoir la mutualisation d'une partie des espaces de stationnement en coeur de site, afin de minimiser leur impact sur la surface totale de l'opération.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET CONTRAINTES

Les contraintes naturelles qui existent sur le site devront être prises en compte. Notamment en ce qui concerne les zones humides et les remontées de nappe phréatique. Il conviendra de se référer à l'atlas cartographique à jour, édité par la DREAL Normandie.

Lotissement du Pré Romain



-  Phase n°1 de l'opération **d'ores et déjà réalisée.**
-  Secteurs privilégiés pour l'accueil de logements intermédiaires / maisons groupées
-  Secteur privilégiés pour l'accueil de lots libres
-  Espace dédié à l'extension du cimetière

-  Haies existantes à conserver
-  Liaisons routières avec les quartiers voisins, ainsi qu'avec la RD60
-  Liaisons douces à créer
-  Axe de distribution réalisé lors de la première phase, sur lequel le réseau routier de la phase n°2 s'appuiera.
-  Axe de distribution à créer et à raccorder sur la voie existante

PRESCRIPTIONS EN TERMES D'AMENAGEMENT

Le schéma présente un découpage de la zone en deux phases, étant entendu que la phase n°1 est d'ores et déjà réalisée. La phase 2, objet de cette orientation d'aménagement et de programmation, est d'une surface de 6,2 ha environ.

Ce secteur prévoit également une extension du cimetière existant, extension d'une surface de 0,5 ha environ.

INSERTION PAYSAGERE

Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité. Les haies identifiées et à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme seront restaurées afin de constituer des franges paysagères pour créer des zones tampons :

- sur la partie nord-ouest et sud-ouest du périmètre, en limite avec la zone agricole
- à l'interface avec le bourg au nord.

Toute portion de haie supprimée entraîne une replantation équivalente en nombre de végétaux sur le projet. Les aires de stationnement seront plantées à minima d'un arbre tige pour 10 places de stationnement. Chaque parcelle sera plantée à minima de 2 arbres tiges. Les espaces 'publics' (noues, voiries, places ...) seront plantés d'arbres tiges. Des ouvrages hydrauliques devront être implantés sur les espaces libres dans le périmètre de l'orientation particulière d'aménagement. Ils devront s'intégrer eux aussi dans la zone, par le biais d'aménagements paysagers.

RATIO D'AMENAGEMENT

10% de la surface du projet devront être consacrés aux espaces accompagnant les voiries, les ouvrages d'hydrauliques de types noues et les dépressions paysagères...). Places visiteurs : en plus du stationnement pour les habitants, du stationnement devra être prévu sur l'espace public à hauteur de 1 place de stationnement (a minima) par logement. Ces places seront réparties sur l'ensemble du projet.

PRINCIPE VIAIRE

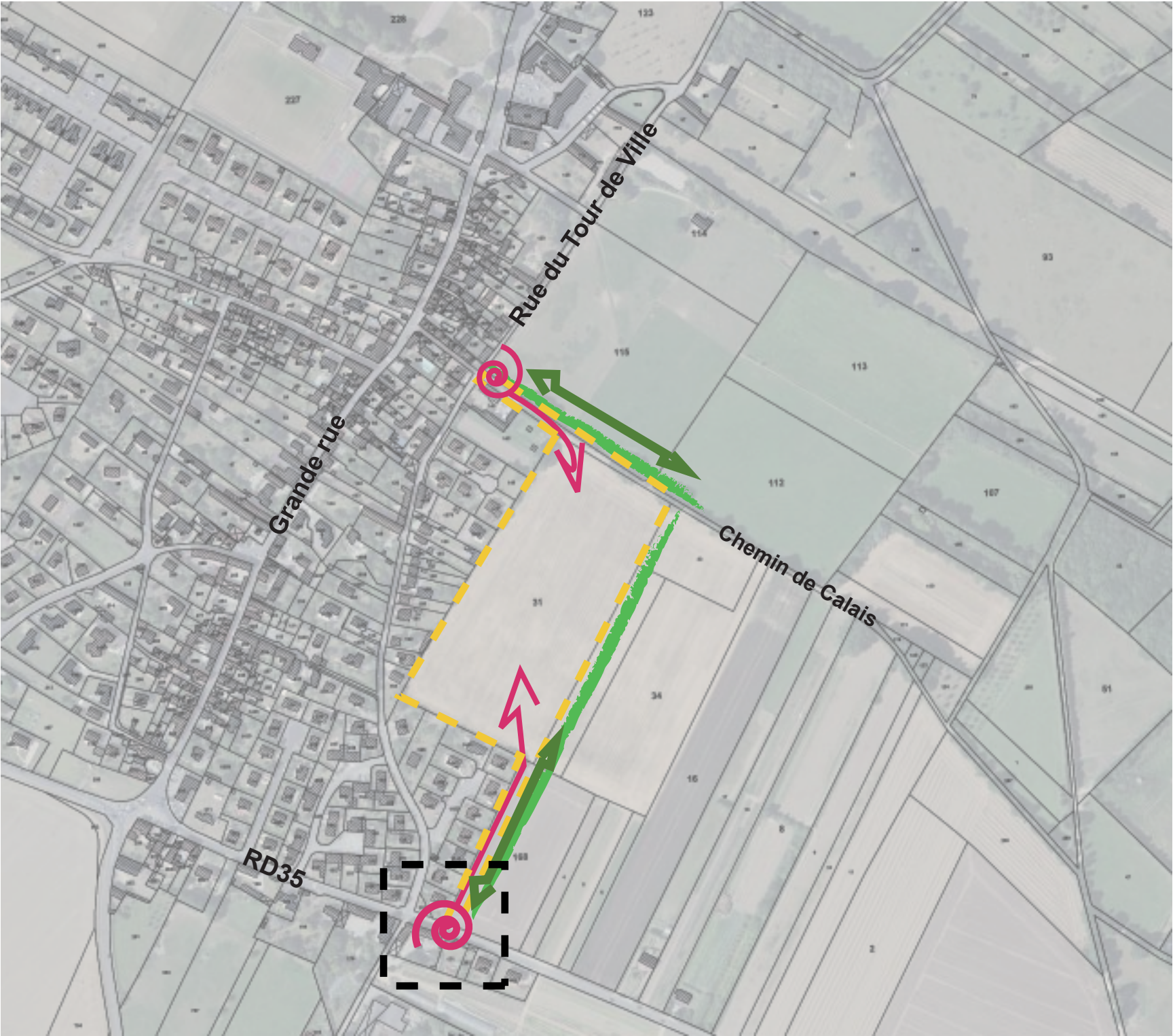
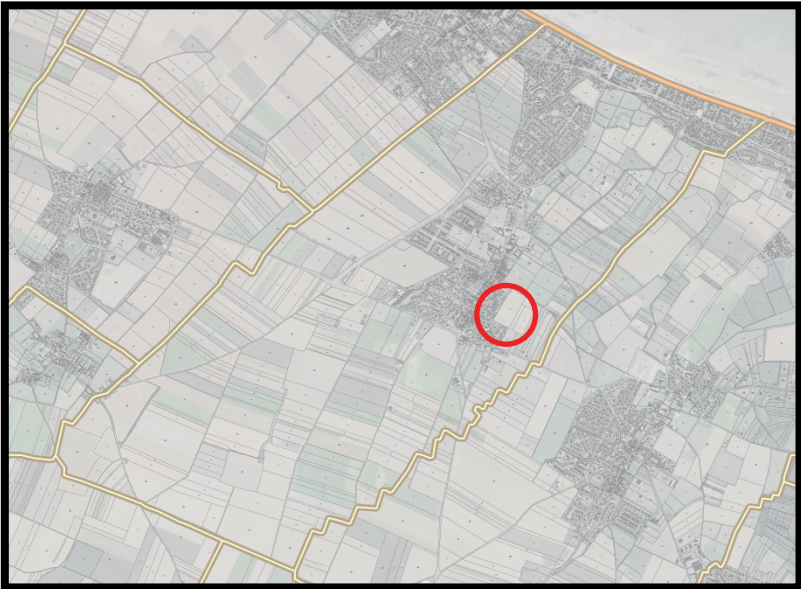
Un cheminement doux (sentes piétonnes) sera aménagé pour assurer une circulation sécurisée au travers de la zone et permettre son intégration au sein du quartier, et permettra de connecter le quartier aux arrêts de bus les plus proches. Ce principe de liaison douce doit permettre de traverser complètement ce nouveau quartier pour rallier le bourg, comme rappelé sur le plan de principe ci-contre. La desserte automobile se fera par un accès principal sur la RD60, à l'ouest de la zone et qui se raccordera à l'urbanisation existante en zone UB, Chemin du Moulin. Les voies principales bénéficieront d'un traitement paysager. L'aménageur prendra contact avec le Conseil Départemental en amont de la conception du projet.

Zones 2AU : "Le Clos"

Cette zone représente une surface d'environ 3,5 ha de développement à long terme, pour la commune.

Elle a vocation à accueillir, principalement, un quartier d'habitations.

Cette zone est inscrite en "2AU", elle a vocation à être ouverte à l'urbanisation par voie de modification, selon la chronologie présentée en page 2.



- Carrefour d'entrée de ville " Est " à requalifier sur les plans urbain et paysager dans le cadre de ce projet.
- Carrefour d'entrée / sortie du quartier à aménager depuis la rue du Tout de Ville
- Haie existante à conserver
- Principaux accès au quartier
- Liaisons douces à prévoir, en complément des accès routiers