

Commune de HUBERT-FOLIE
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 30.05 /1997

Modification n°1 01.09 /2000

Révision simplifiée n°1 29.10 /2005

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal
en date du : **19 mars 2014**

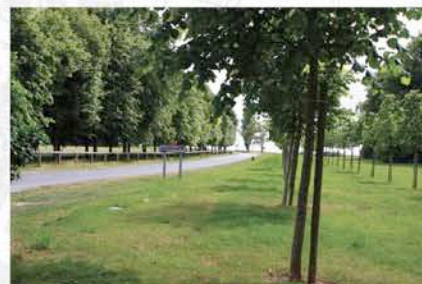
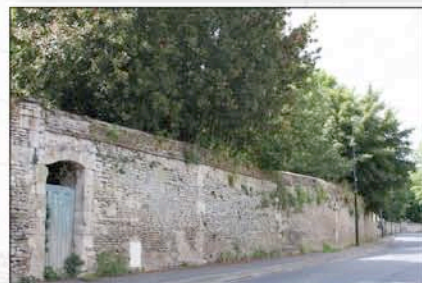
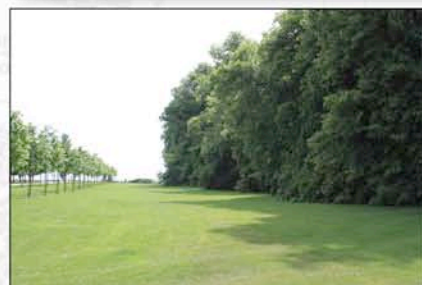
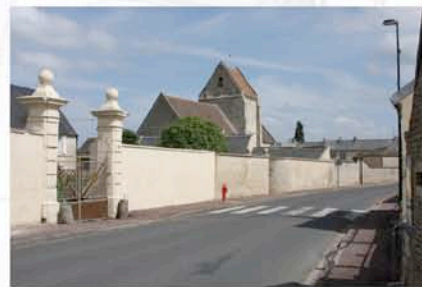
LE MAIRE
Joël BELLANGER

2b - Orientations d'Aménagement et de Programmation

AGENCE
SCHNEIDER



42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030
14 017 CAEN CEDEX 2
T: 02 31 35 49 60
F: 02 31 35 49 61
accueil@agence-schneider.fr



LE CADRE REGLEMENTAIRE

Vge ARTICLE L123-1-4 – Contenu des OAP

«Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, **les Orientations d'Aménagement et de Programmation** comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

(...)

1- En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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 comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. (...)

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.(...)

Nota : Les deux dernières dispositions ne sont obligatoires que pour les PLUI.

Il est retenu de disposer d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les zones d'urbanisation future ouvertes à l'urbanisation. Ainsi les dispositions qui suivent se divisent en deux parties :

- 1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR LE PARC EOLE**
- 2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR LES EXTENSIONS DU VILLAGE**



Hubert-Folie

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

POUR LE PARC EOLE

Rappel du mode d'aménagement

La Communauté de Communes Plaine Sud de Caen, dans le cadre de ses compétences a choisi de poursuivre l'aménagement d'une zone d'accueil pour les entreprises, entre la RD229 (qui assure la liaison avec le boulevard périphérique de l'agglomération caennaise) et la RD89 (qui assure la liaison avec la future A88), à l'est du nouveau boulevard qui relie ses deux voies routières du réseau structurant.

Elle met en œuvre une ZAC dont le périmètre se déploie sur trois communes : Grentheville, Soliers et Hubert-Folie, représentant au total environ 45ha. Le dossier de réalisation a été approuvé en Juillet 2013, et l'aménagement en a été confié à la SHEMA.

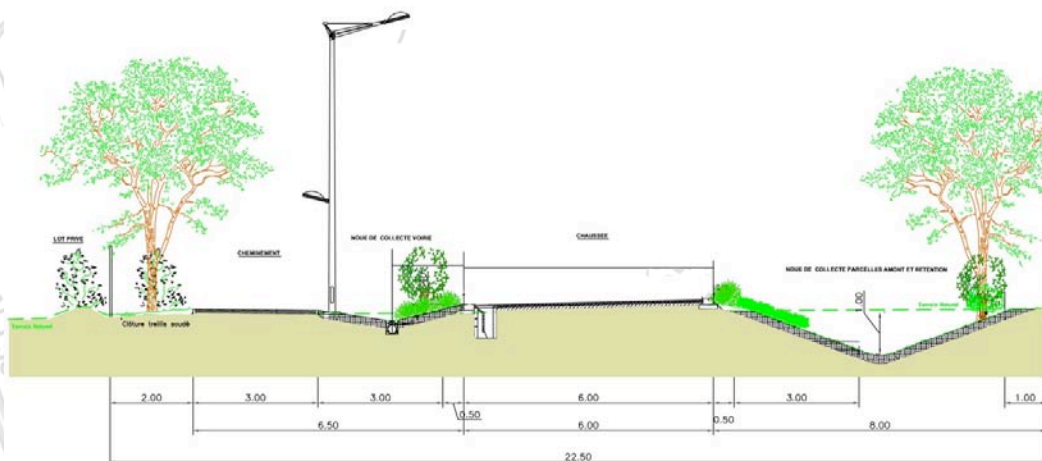
Projet d'aménagement

Le schéma ci-après montre les principes du découpage en macrolots, de la desserte et de la trame verte. Cette organisation sera adaptée en fonction des acquéreurs et de la taille des lots qu'ils acquerront. Ainsi, par exemple, la desserte secondaire pourra être plus importante si les petits lots sont plus nombreux ; au contraire, la trame viaire et paysagère pourront être revues pour l'aménagement de très grands lots. Pour autant les principes d'organisation des plantations, de la trame paysagère et de desserte seront conservés.

→ Desserte routière

Ce nouveau parc d'activités sera desservi par une avenue nord-sud, dont le tracé est volontairement sinueux, pour dissuader le trafic en transit. Elle se raccordera au nord sur le carrefour giratoire existant et au sud à l'avenue qui dessert la zone d'activités de Bourguébus. Des voies secondaires s'y raccorderont en fonction des besoins (et de la taille des lots).

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA VOIE PRINCIPALE – Dimensions indicatives



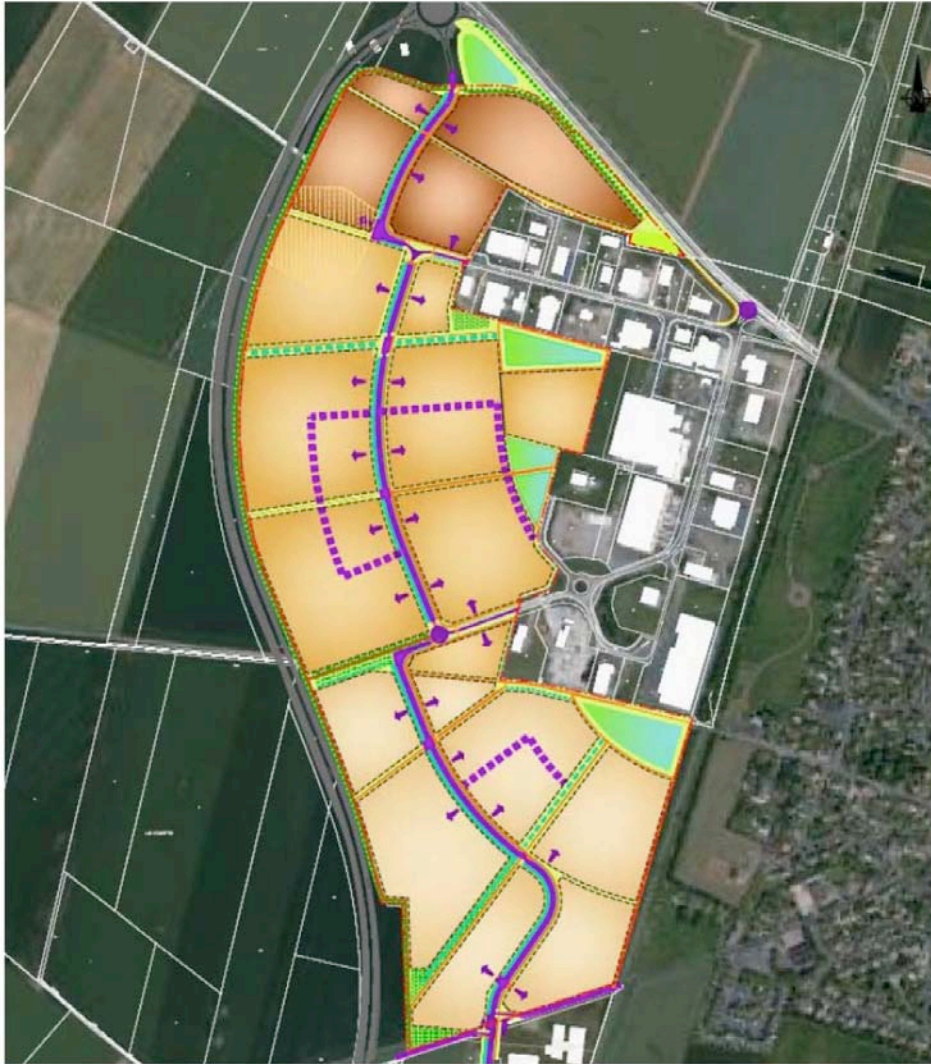
Une emprise sera réservée dans le prolongement du carrefour giratoire présent sur la zone de Soliers, jusqu'à la RD658 pour permettre la création d'un nouveau carrefour s'il s'avérait nécessaire à moyen terme pour la bonne desserte du parc d'activités.

→ Trame paysagère

Elle résulte principalement du profil de la voie principale. Elle pourra être complétée par des "rayons" plantés qui desserviront les bassins d'eaux pluviales.
















Illustration des principes d'aménagement (Trame indicative)

EXTRAIT DU DOSSIER DE RÉALISATION DE JUIL 2013 – Nota : ce schéma est une illustration de la mise en application des principes d'aménagement et non un plan masse contractuel.



Document ADEPE

LEGENDE :

PROJET DE Z.A.C.		Périmètre de création
		Tranche 3
		Tranche 1 (tertiaire, artisanat, industrie,...)
		Tranche 2
AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS		Requalification ou création de carrefour de distribution
		Principe de voirie de desserte de la ZAC
		Principe de voirie secondaire optionnelle (à titre indicatif)
		Principe de localisation d'accès ou de voirie secondaire ou tertiaire de la ZAC (à titre indicatif)
		Principe de liaison douce ou chemins d'entretien à créer (à titre indicatif)
		Principe de noue de rétention (à titre indicatif)
		Principe de noue de transit (à titre indicatif)
		Bassin de rétention paysager (à titre indicatif)
		Autre espace vert public (à titre indicatif)
		Principe de boisement (à titre indicatif)
		Principe de plantations (à titre indicatif)

Orientations pour un urbanisme durable

→ Gestion de l'eau

Pour l'aménagement de son parc d'activités la Communauté de Communes a fait le choix d'une gestion douce des eaux pluviales. Elle sera assurée par un réseau de noues et de bassins, qui composeront la trame paysagère du futur parc d'activités. Cette trame sera soulignée par des plantations d'arbres d'alignement. Ainsi, les eaux de toitures seront infiltrées sur les parcelles ; les eaux de voiries seront décantées et infiltrées dans des noues ;

→ Mode doux de déplacement

L'ensemble du secteur sera aménagé pour permettre des déplacements cyclo-pédestres sécurisés et pour pouvoir recevoir des bus de transports en commun sur l'avenue principale.

→ Modération de la consommation de l'espace

Limitation de l'emprise au sol des constructions à usage économique

En application des orientations du SCoT de Caen Métropole, tout ensemble commercial de plus de 10 000 m² de surface de plancher prévoira des constructions sur plusieurs niveaux afin de réduire l'emprise au sol.

Limitation de l'emprise au sol des aires de stationnement

En application des orientations du SCoT de Caen Métropole, la réalisation de stationnement en ouvrage sera prévue :

- pour toute opération nécessitant un parc de stationnement de plus de 500 places ;
- pour tout ensemble commercial portant sur une surface de plancher (de bâtiment) de plus de 5 000 m² ;

Le regroupement des aires de stationnement sera recherché afin d'en réduire leur emprise en les mutualisant ou en les juxtaposant sans les clore.

→ Autonomie énergétique

En application des dispositions du SCoT de Caen Métropole, les bâtiments à usage d'activités portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m² devront justifier de la mise en œuvre des dispositifs permettant la couverture progressive de leurs besoins énergétiques d'ici 2025.



-  Secteur bâti
-  Voie cyclable ou pédestre
-  Secteur à rubaniser avec un projet d'aménagement d'ensemble
-  Accès possible pour création de rue
-  Prolongement de rue à prévoir (position indicative)
-  Lisière verte à conserver ou à planter

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

POUR LE VILLAGE ET SES EXTENSIONS

Typologie des logements et Densité d'urbanisation :

Les Orientations suivantes compatibles avec le SCoT de Caen Métropole seront appliquées, en l'absence de PLH sur la Communauté de Communes.

Le projet d'aménagement du secteur contribuera à la diversification de l'offre de logements sur le village :

- La densité minimale moyenne nette sera au moins égale à 20 logements par hectare.
- Le parc de logements ne comptera pas plus de 60% de logements individuels ou jumelés ;
- La proportion de logements locatifs sociaux sera au moins égale à 20% des logements construits (Cette disposition s'applique sous réserve de l'attribution des financements de l'ETAT) ;

Plantation des lisières d'urbanisation

En limite avec la plaine agricole, une haie bocagère d'essences variées à plusieurs strates sera plantée par l'aménageur de chaque secteur d'urbanisation ou de réurbanisation ; elle formera une lisière coupe-vent avec la plaine.

→ voir les recommandations du Conseil Général

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR SECTEUR

Secteurs 1AU Est – 1AU Nord-ouest

→ Desserte :

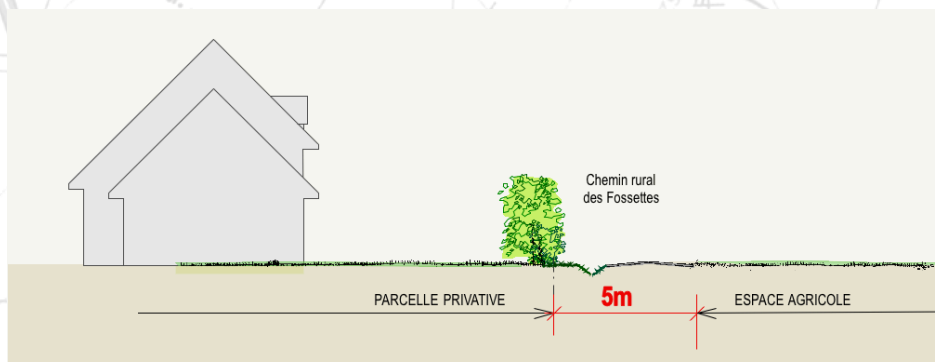
Le secteur Est sera desservi par une rue dont le prolongement à l'ouest sera prévu, jusqu'à la limite de secteur. Le secteur nord-ouest sera desservi par une rue dont le prolongement au nord sera prévu, jusqu'à la limite de secteur.

→ Plantations

Les clôtures avec la plaine seront faites de haies bocagères, doublées de fossé et talus, si cela est nécessaire à la prévention contre le ruissellement.

→ Aménagement de la lisière qui borde le Chemin rural des Fossettes ;

Elle sera plantée par l'aménageur avec une haie bocagère coupe-vent (qui pourra rester en domaine privé).



Dispositions applicables sur le village et les hameaux

Gamme de couleur pour les enduits ou peintures appliqués sur les façades des constructions

RAPPEL DES COULEURS DES MATÉRIAUX LOCAUX :

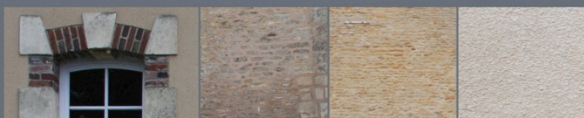
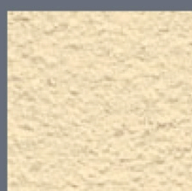


Illustration à partir des références d'enduits du fabricant Weber et Broutin.

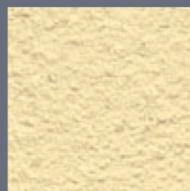
TEINTES DOMINANTES



225 Jaune ocre



041 Crème



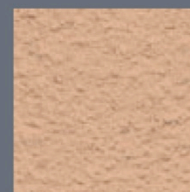
019 Jaune



231 Jaune ivoire

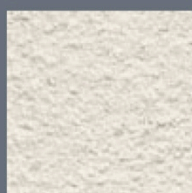


007 Ocre orange

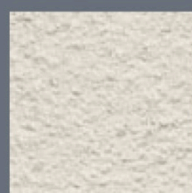


259 Beige orangé foncé

TEINTES SECONDAIRES



001 Blanc cassé



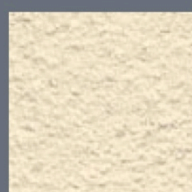
207 Beige clair



009 Beige



016 Ton pierre



015 Pierre clair



080 Ton brique