

Commune de MALTOT



PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération en date du :

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Territoires en NORMANDIE

Avec le concours de :



Orientation d'aménagement et de programmation

1 - Contexte législatif

Les articles L 151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme stipule que « 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. 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 échéancier 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 à l'article L. 151-35. »

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 et programmation

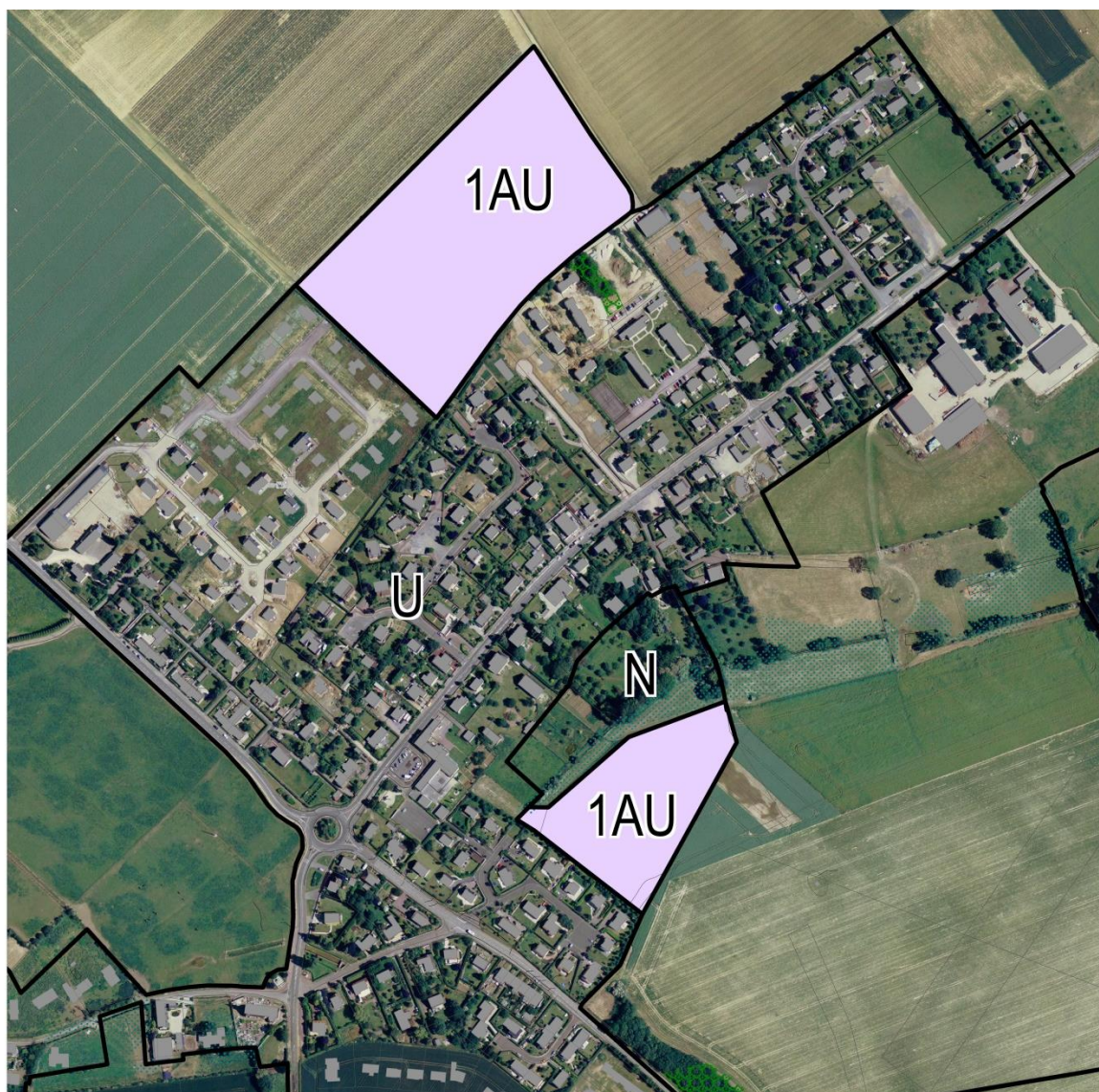
Commune à proximité immédiate de l'agglomération caennaise et son périphérique, la commune de Maltot bénéficie d'une situation privilégiée pour l'accueil de nouveaux habitants. Entre plaine agricole et Vallée de l'Orne, elle souhaite conforter le centre du bourg en y développant une urbanisation proche des équipements et en cohérence avec le développement des communes voisines de Feuguerolles - Bully et Vieux.

Deux secteurs d'urbanisation ont ainsi été définis autour du bourg pour les 15 ans à venir :

- le secteur Nord « les épis d'Or » sur 4.4 ha réalisé en deux tranches
- Le secteur Sud « le Planté » sur 1.7 ha

La réalisation de ces secteurs sur une période de 15 ans devra respecter un rythme de **15 à 30 logements par tranche de 5 ans**.

Orientation d'aménagement et de programmation



3 - Atouts du projet

Le choix des zones à urbaniser s'est réalisé à la suite de l'analyse d'un certain nombre de facteurs. Les secteurs de développement présentent un certain nombre d'atouts justifiant leur aménagement :

- La situation de la commune aux portes de l'agglomération caennaise à proximité immédiate du périphérique lui confère une attractivité pour de nombreux actifs se traduisant par une demande de logements à laquelle la municipalité souhaite répondre favorablement.
- La commune bénéficie de différents équipements sur son territoire et les communes voisines
- Le respect de densités préconisées par le SCOT permet de concilier développement urbain et préservation des espaces agricoles en limitant leur consommation.
- Les sites de développement sont situés en dehors des zones sensibles. A cet égard, une étude spécifique sur les zones humides a permis de délimiter précisément le périmètre de celle située à proximité de la zone du « Planté ».

Orientation d'aménagement et de programmation

4 – Principes d'aménagement des zones à urbaniser

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DU SECTEUR «Le Planté» - MALTOT

APPROCHE CONTEXTUELLE DU PROJET

CONTEXTE NATUREL

Présence d'un ruisseau en contrebas qui borde l'opération au Nord.
Présence d'un plateau agricole avec céréaliculture à l'Est
Présence d'une strate arborée au Nord.

CONTEXTE URBAIN

Présence d'un quartier pavillonnaire au Sud

CONTEXTE VIAIRE

RD 147A depuis la rue des Charmes

APPROCHE CONCEPTUELLE DU PROJET

L'urbanisation du quartier passe par la mise en valeur urbaine et paysagère des éléments naturels que sont le ruisseau (Ru de Maltot) et les abords du lavoir. Ainsi, une épaisseur de trame verte supplémentaire vient conforter et renforcer le ruisseau et la haie existante. Un cheminement doux s'organise sur tout le linéaire.

La voirie principale du projet (avec raccordement sur la rue des Charmes) longe cette trame verte et bleue et offre des visuels naturels. La voie principale se termine sur un espace de retournement et de stationnements.

Le tracé de cette voie est à l'image du ruisseau, en dessinant quelques désaxements afin de créer différentes perspectives et ralentir les flux automobiles.

Deux voies secondaires viennent desservir le quartier avec des gabarits de voies adaptés au quartier.

Ces voies viennent en limite de l'urbanisation afin de permettre des connexions futures avec le secteur Est.

L'ensemble du dispositif paysager et hydraulique devra être en adéquation avec la taille du quartier et les aménagements envisagés.

Les fossés, talus, noues, haies emprunteront les caractéristiques techniques et dimensionnelles du territoire de Maltot.

Le découpage parcellaire invitera les constructions à profiter des vues paysagères et des apports solaires.

Les parcelles bordant la voie principale sont invitées à s'organiser en fonction de cette dernière (accès), de façon à apaiser les vitesses et à réduire le nombre d'accès depuis les voies secondaires.

APPROCHE PROGRAMMATIQUE

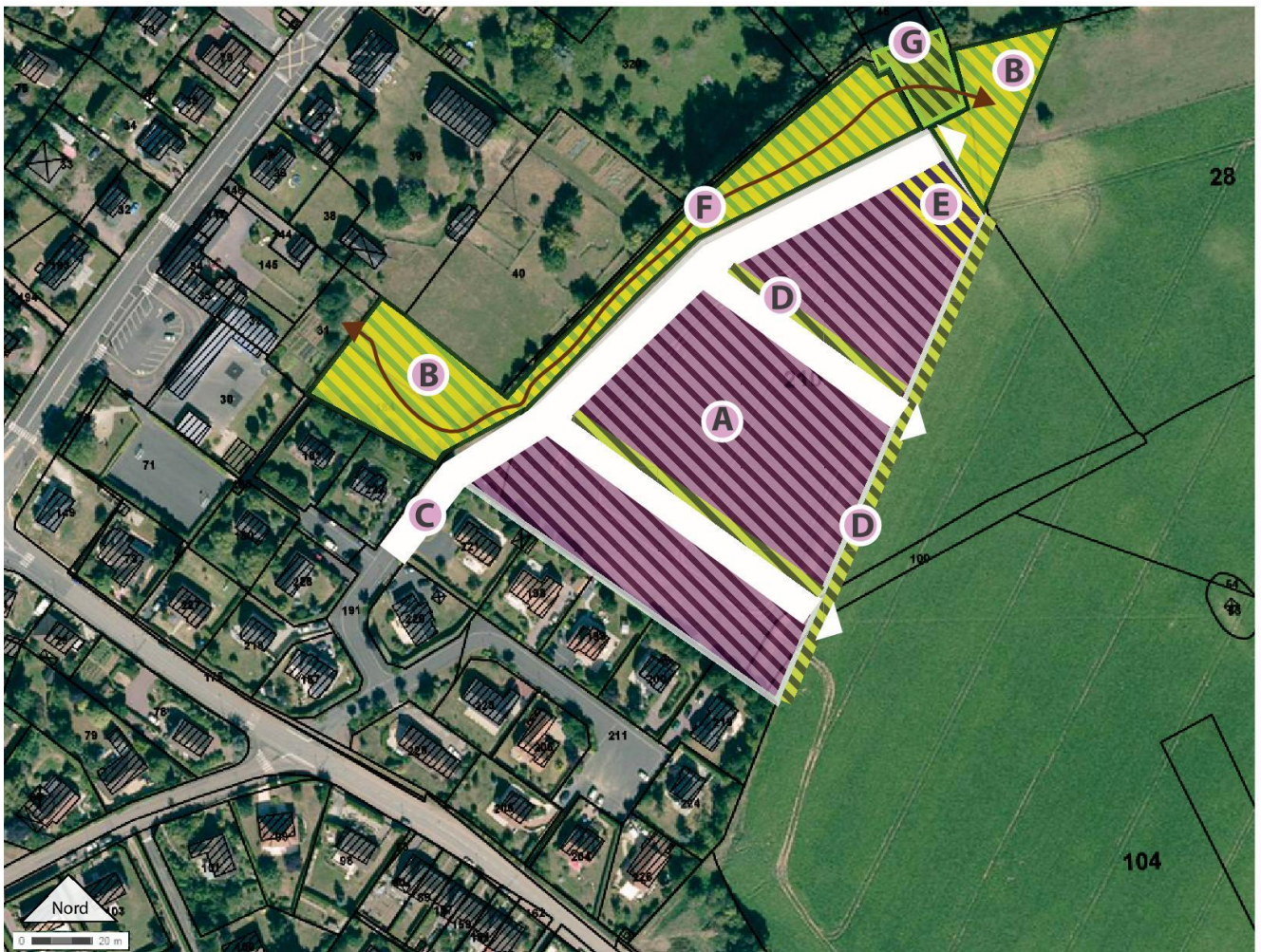
Densité minimum imposée pour les constructions : 12 logements/hectare.

Préconisation pour une convention pluriannuelle entre les communes sur la programmation à l'échelle des 3 communes

Puis, préconisation pour une convention pluriannuelle entre les communes et les promoteurs.

Préconisation pour 1 seule tranche pour l'opération « Le Planté »

Orientation d'aménagement et de programmation



- A** Zone d'implantation du bâti résidentiel individuel
Parcellaire diversifié
- B** Trame verte (strate herbacée et strate arborée) + trame piétonne
Continuité écologique - Matériaux perméables
- C** Trame viaire
Axe de desserte primaire et secondaire
- D** Continuité hydraulique et écologique
Principe de noues, et/ou de fossés et/ou de talus plantés
- E** Aire de retournement
Emplacement stationnements
- F** Continuité piétonne
Logique des liaisons entre mairie et lavoir
- G** Mise en valeur de l'espace proche du lavoir
Aménagements paysagers

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR «Le Planté» - MALTOT

Orientation d'aménagement et de programmation

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DU SECTEUR «Les Epis d'Or» - MALTOT

APPROCHE CONTEXTUELLE DU PROJET

CONTEXTE NATUREL

Présence d'un plateau agricole avec céréaliculture au Nord et à l'Ouest
Trace d'un talus + haie taillée en limite cadastrale et d'opération

CONTEXTE URBAIN

Présence de l'aire urbaine au Sud et à l'Est

CONTEXTE VIAIRE

RD 212 depuis la rue des Longrais et RD147A depuis la rue des Epis d'Or
Présence d'un chemin rural agricole au Nord Est

APPROCHE CONCEPTUELLE DU PROJET

L'urbanisation du quartier passe par la création de 3 îlots construits et séparés par une significative trame verte. Ainsi, une épaisseur de trame verte vient fermer et séparer les 3 quartiers entre eux, mais également avec les quartiers existants. Un cheminement doux s'organise sur toute la périphérie de l'opération et emprunte au Nord-Est un chemin rural agricole/

La voirie principale du projet (avec raccordement sur les rues des Longrais et rue des Moissons) traverse les 3 quartiers et dessert des parcelles donnant sur la voie, mais également deux petites voies avec impasse et placette. Le prolongement de la rue des Moissons présentera des aménagements spécifiques pour réduire la prise de vitesse (désaxement, écluse, passage réduit, fermeture de perspective, encadrement végétal...). Un travail d'affirmation des entrées est souhaité.

Le tracé de cette voie principale devra être cohérent en adéquation avec les flux à venir.

Deux portions de voies secondaires viennent desservir en impasse quelques parcelles, avec au bout une placette de retournement.

Ces placettes ont une continuité piétonne pour raccorder le chemin piéton périphérique.

L'ensemble du dispositif paysager et hydraulique devra être en adéquation avec la taille du quartier et les aménagements envisagés.

Les fossés, talus, noues, haies emprunteront les caractéristiques techniques et dimensionnelles du territoire de Maltot.

Le découpage parcellaire sera varié et adapté au terrain. Il prendra en compte les apports solaires.

Les parcelles bordant la voie principale sont invitées à s'organiser en fonction de cette dernière (accès), de façon à apaiser les vitesses et à réduire le nombre d'accès depuis les voies secondaires.

Le secteur G accueillera en priorité du logement adapté aux seniors.

Le secteur E permettra la giration et le croisement des véhicules et aura un vocabulaire de petite centralité.

APPROCHE PROGRAMMATIQUE

Densité minimum imposée pour les constructions : 12 logements/hectare.

Préconisation pour une convention pluriannuelle entre les communes sur la programmation à l'échelle des 3 communes

Puis, préconisation pour une convention pluriannuelle entre les communes et les promoteurs.

Préconisation pour 2 tranches pour l'opération « Les Epis d'Or »

Orientation d'aménagement et de programmation



- A** Zone d'implantation du bâti
Parcellaire diversifié
- B** Trame verte (strate herbacée et strate arborée) + trame piétonne
Continuité écologique - Matériaux perméables
- C** Trame viaire
Axe de desserte primaire et secondaire
- D** Continuité hydraulique et écologique
Principe de noues, et/ou de fossés et/ou de talus plantés
- E** Aire de dégagement pour la giration et le passage des véhicules agricoles
Elargissement chemin rural
- F** Continuité piétonne
Logique des liaisons inter quartiers et chemin rural
- G** Zone d'implantation du bâti favorisant du logement adapté aux seniors

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR «Les Epis d'Or» - MALTOT