

Département du Calvados

Commune de PERIERS-SUR-LE-DAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECE C

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 13 décembre 2018,

Le Président



NEAPOLIS

3 Allée du Green
14 520
PORT EN BESSIN

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Préambule

Contexte réglementaire :

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme :

« 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. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

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 aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir, des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

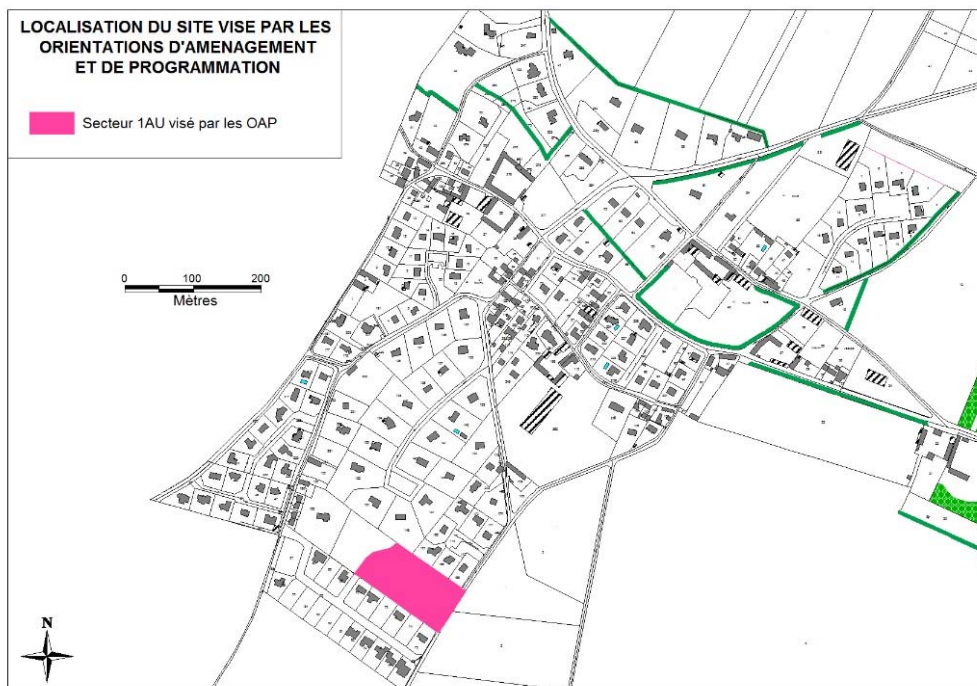
*Les OAP des zones AU, à dominante
résidentielle*

Two decorative, wavy green lines that sweep across the bottom of the slide, starting from the left edge and curving towards the right. The top line is a medium green, and the bottom line is a lighter shade of green. They overlap and create a sense of movement.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR :

La zone 1AUa au Sud du bourg



La zone 1AUa représente :

Surface totale de la zone 1AU : 0,98 ha

Compte tenu du projet d'implantation d'une poche de stationnement mutualisée pour le covoiturage et les besoins en stationnements du futur quartier, la surface retenue pour l'accueil de nouveaux logements s'approchent de 0,9 ha environ.

Réceptivité théorique : 9 logements à 11 logements (12 à 14 logements par hectare)

Contexte et localisation

Le secteur visé par les Orientations d'Aménagement est intégré au sein de l'enveloppe bâtie existante. Les tissus pavillonnaires bordent les secteurs Sud et Nord de la zone 1AUa. La route du Londer et les espaces agricoles s'apposent à l'Est de la zone.

Cette zone représente un espace urbanisable de moins de 1 ha, et présente un potentiel d'accueil de nouvelles populations.

Cet espace s'intègre dans la structure bâtie contemporaine du bourg de PERIERS-SUR-LE-DAN.

Les principaux enjeux et objectifs pour ce secteur sont :

- Assurer des interrelations entre les quartiers existants et futurs;
- Qualifier et sécuriser le futur accès collectif sur la Route du Londer;
- Assurer l'intégration de la future frange urbaine, par des plantations le long de la route du Londer;
- Créer une nouvelle poche de stationnement mutualisée (pour les visiteurs et le covoiturage), dont l'accès se fera via la future voie de desserte interne;
- Connecter le futur quartier avec l'espace naturel urbain et récréatif, projeté à l'Ouest (zone NI);
- Prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales;
- Offrir des logements diversifiés et des formes urbaines adaptées;
- Développer le maillage piétonnier entre les quartiers existants et futurs.

Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain de la zone 1AUa devra assurer un **lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux** entre les quartiers pavillonnaires existants et les futurs quartiers.

Une relative compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité nette moyenne comprise entre 12 logements et 14 logements par hectare.

Le projet devra respecter les dispositions du PLH opposable.

Le programme de construction devra mettre en œuvre **une mixité de l'offre en logements**.

Il est imposé la réalisation :

- d'une mixité dans la taille des parcelles ;
- d'au moins 30% de logements intermédiaires – de maisons en bande ou jumelées – de microlots (pour les primo-accédants).

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les principes d'aménagement

❑ Organisation globale du site – principes d'accès et de desserte (principes obligatoires – Cf Schéma de principe)

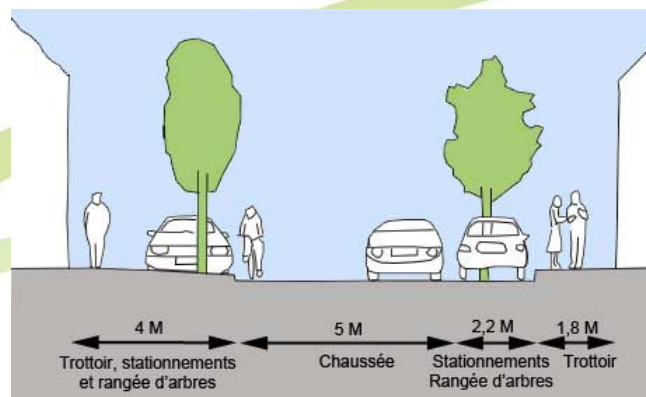
- L'aménagement devra assurer la qualification, la mise en valeur et la sécurisation du nouvel accès collectif depuis la Route du Londel ;
- Les accès privés seront réalisés depuis la future voie de desserte interne ;
- L'emprise de voie sera réduite : en minimisant la surface dédiée à la voiture et en recherchant un équilibre entre les espaces dédiés à la voiture, aux piétons/cycles, au stationnement, aux plantations, à la gestion des eaux pluviales, etc...

❑ Dimensionnement et traitement des voiries internes (principes obligatoires)

Les voies internes devront intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Ces espaces pourront être aménagés en zone de circulation apaisée (des dispositifs favorisant un meilleur partage de la voirie devront être prévus). Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies pourront être plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

Exemple indicatif de profil de voirie :

Lors de toute opération ou aménagement de voirie nouvelle, le passage ou la mise en place de la collecte des déchets sera validée par les services gestionnaires



❑ Le découpage parcellaire (principes obligatoires)

Il conviendra d'éviter le découpage systématique en terrains aux formes et tailles identiques. Les formes trop complexes sont malgré tout à éviter.

Par ailleurs, les parcelles de tailles variées favorisent la mixité sociale et la vie de quartier, et offrent une variété urbaine et paysagère, très éloignée de la monotonie des lotissements résidentiels au parcellaire régulier.

❑ Accessibilité (principes obligatoires)

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

❑ Implantations des constructions (principes obligatoires)

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière et de l'énergie solaire., sous réserve de ne pas entraver l'ensoleillement des constructions environnantes et existantes.

❑ Les stationnements (principes obligatoires)

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais des places extérieures seront prévues en complément pour les visiteurs. L'aménagement de ces places sera simple, et ne gênera ni la circulation, ni les piétons.

Aussi, une poche de stationnement, dédié au covoiturage et au stationnement des visiteurs, devra être créée à l'Est du secteur (5 places minimum) : l'accès à ces places sera à assurer depuis la voie de desserte interne.

Les normes pour la création du stationnement privé pour les vélos sont celles du Plan de Déplacements Urbains de Caen la Mer.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

❑ Gestion des eaux pluviales (principes obligatoires)

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et/ou de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs et des stationnements seront revêtues de matériaux perméables.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) seront réalisés de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin, les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

❑ Gestion des eaux pluviales (recommandations)

Les typologies d'ouvrage de rétention des eaux pluviales recommandées sont les noues dans les espaces verts, les fossés, les prairies inondables, les bandes enherbées, les décaissements légers des stationnements, etc...

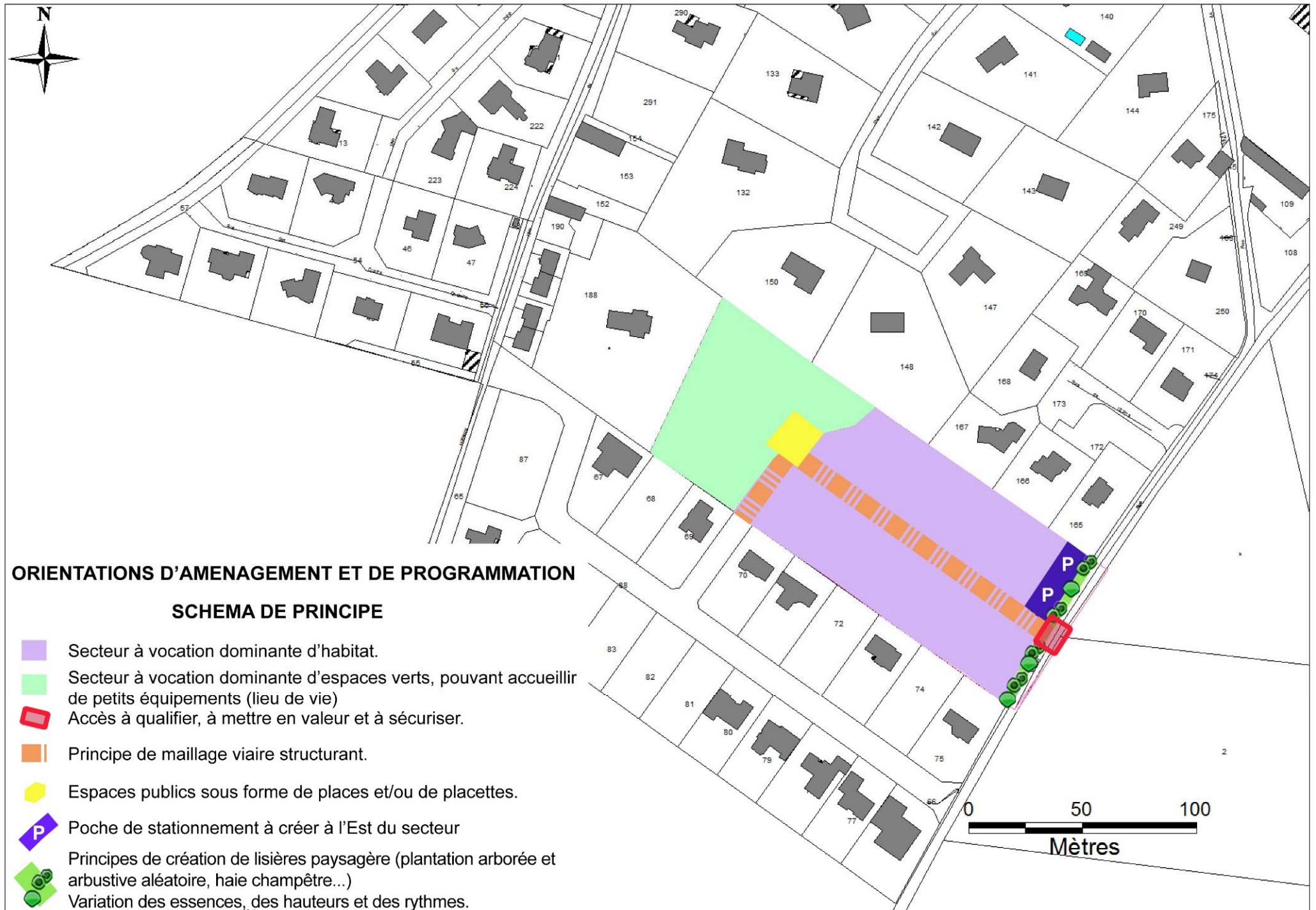
La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

Les opérations d'aménagement prévoiront des dispositifs de stockage et de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts, des jardins, etc...).

❑ Insertion et traitements paysagers (principes obligatoires)

- Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration paysagère de qualité : la nouvelle frange urbaine créée devra être traitée de manière à assurer une transition équilibrée entre les espaces agricoles environnants et le nouveau quartier d'urbanisation. Cette lisière verte offrira une variation des essences, des hauteurs et des rythmes.
- Les espaces communs et espaces verts ne doivent pas être réduits aux espaces résiduels des opérations. Il est nécessaire de concevoir des espaces publics fonctionnels : coulées vertes, bassins, noues, fossés intégrés dans un aménagement paysager. Le traitement des espaces doit être simple (limiter l'utilisation de mobilier, prévoir des matériaux simples, utiliser des végétaux locaux, etc.)
- Cette intégration paysagère sera traitée de façon naturelle : plantations de haies bocagères, d'arbres et arbustes d'essences régionales.
- Les plantations et les aménagements paysagers sont à répartir dans l'espace du projet et sur les parcelles privées, autour du bâti.

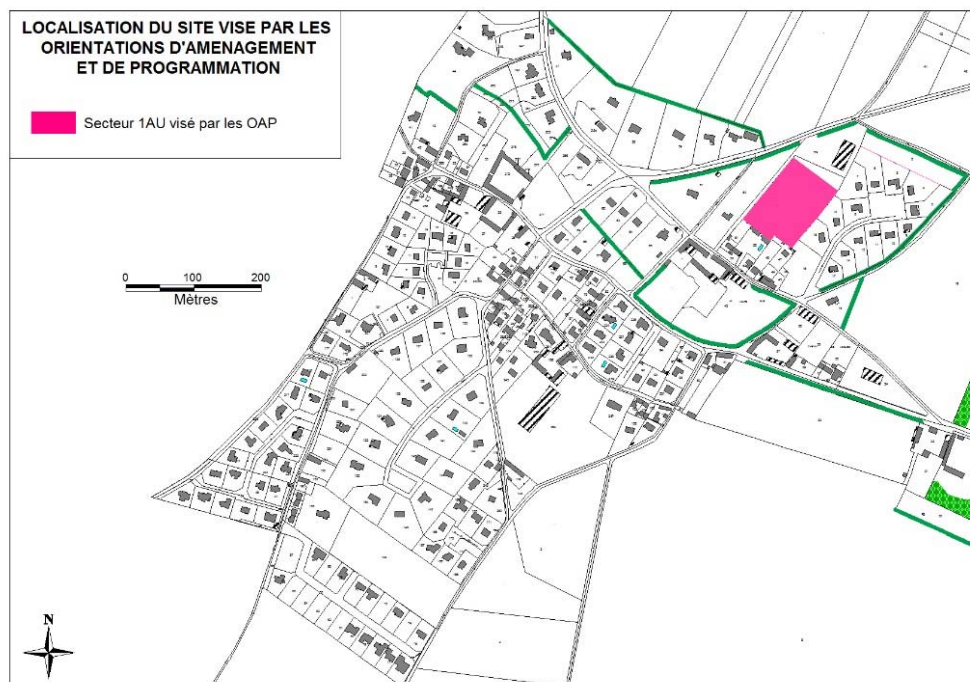
Orientations d'Aménagement et de Programmation



Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR :

La zone 1AU au Nord du bourg



Pour le secteur 1AU :

Surface totale : 0,95 ha

Réceptivité théorique : entre 8 et 10 logements (densité moyenne nette de 12 logements par hectare environ).

Contexte et localisation

Le secteur visé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation est situé au Nord du bourg de PERIERS-SUR-LE-DAN et constitue un ensemble d'environ 1,55 ha, au Sud de la RD220.

La zone est située sur le coteau du plateau.

Les principaux enjeux et objectifs pour ce secteur sont :

- L'insertion paysagère des futures constructions dans le site d'insertion naturelle du village (respect de l'étagement altimétrique de l'urbanisation);
- La sécurisation et l'aménagement qualitatif de cette entrée de bourg;
- Le traitement des nouvelles franges bâties : par la création de lisières paysagères, afin d'assurer une transition végétale équilibrée entre les constructions et les espaces agricoles environnants;
- La cohabitation avec l'activité agricole, présente au Nord;
- Développer le maillage piétonnier entre les quartiers existants et futurs, et notamment vers l'aire de jeux de la Dame.

Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain de la zone 1AU devra assurer un **lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux** entre les tissus existants et le futur quartier projeté.

Afin de respecter le caractère aéré de cette partie Nord du village, une densité nette moyenne d'environ 12 logements par hectare devra être mise en œuvre.

Le projet devra respecter les dispositions du PLH opposable.

Le programme de construction devra mettre en œuvre **une mixité de l'offre en logements**.

Pour favoriser cette diversité, il est imposé la réalisation :

- d'une mixité dans la taille des parcelles ;
- d'au moins 30% de logements intermédiaires – de maisons en bande ou jumelées – de microlots (pour les primo-accédants).

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les principes d'aménagement

❑ Organisation globale du site – principes d'accès et de desserte (principes obligatoires – Cf Schéma de principe)

- Aucun nouvel accès n'est à envisager sur la RD220;
- Un accès est à créer depuis la rue de la Dame
- Les accès privés seront réalisés depuis les futures voies de desserte interne ;
- L'emprise de voie sera réduit : en minimisant la surface dédiée à la voiture et en recherchant un équilibre entre les espaces dédiés à la voiture, aux piétons/cycles, au stationnement, aux plantations, etc...
- Des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même des nouveaux quartiers et de créer des liens avec les quartiers périphériques seront créées.

Lors de toute opération ou aménagement de voirie nouvelle, le passage ou la mise en place de la collecte des déchets sera validée par les services gestionnaires.

❑ Dimensionnement et traitement des voiries internes (principes obligatoires)

Les voies internes devront intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et/ou aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies pourront être plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

❑ Le découpage parcellaire (principes obligatoires)

Il conviendra d'éviter le découpage systématique en terrains aux formes et tailles identiques. Les formes trop complexes sont malgré tout à éviter.

Par ailleurs, les parcelles de tailles variées favorisent la mixité sociale et la vie de quartier, et offrent une variété urbaine et paysagère, très éloignée de la monotonie des lotissements résidentiels au parcellaire régulier.

❑ Accessibilité (principes obligatoires)

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

❑ Implantations des constructions (principes obligatoires)

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière et de l'énergie solaire., sous réserve de ne pas entraver l'ensoleillement des constructions environnantes et existantes.

❑ Les stationnements (principes obligatoires)

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais des places extérieures seront prévues en complément pour les visiteurs. L'aménagement de ces places sera simple, et ne gênera ni la circulation, ni les piétons.

Les normes pour la création du stationnement privé pour les vélos sont celles du Plan de Déplacements Urbains de Caen la Mer.

❑ Liaisons douces (principes obligatoires)

Le maillage des liaisons douces sera développé, en respectant l'esprit du schéma de principes.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

❑ Gestion des eaux pluviales (principes obligatoires)

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et/ou de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs et des stationnements seront revêtues de matériaux perméables.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) seront réalisés de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin, les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

❑ Gestion des eaux pluviales (recommandations)

Les typologies d'ouvrage de rétention des eaux pluviales recommandées sont les noues dans les espaces verts, les fossés, les prairies inondables, les bandes enherbées, les décaissements légers des stationnements, etc...

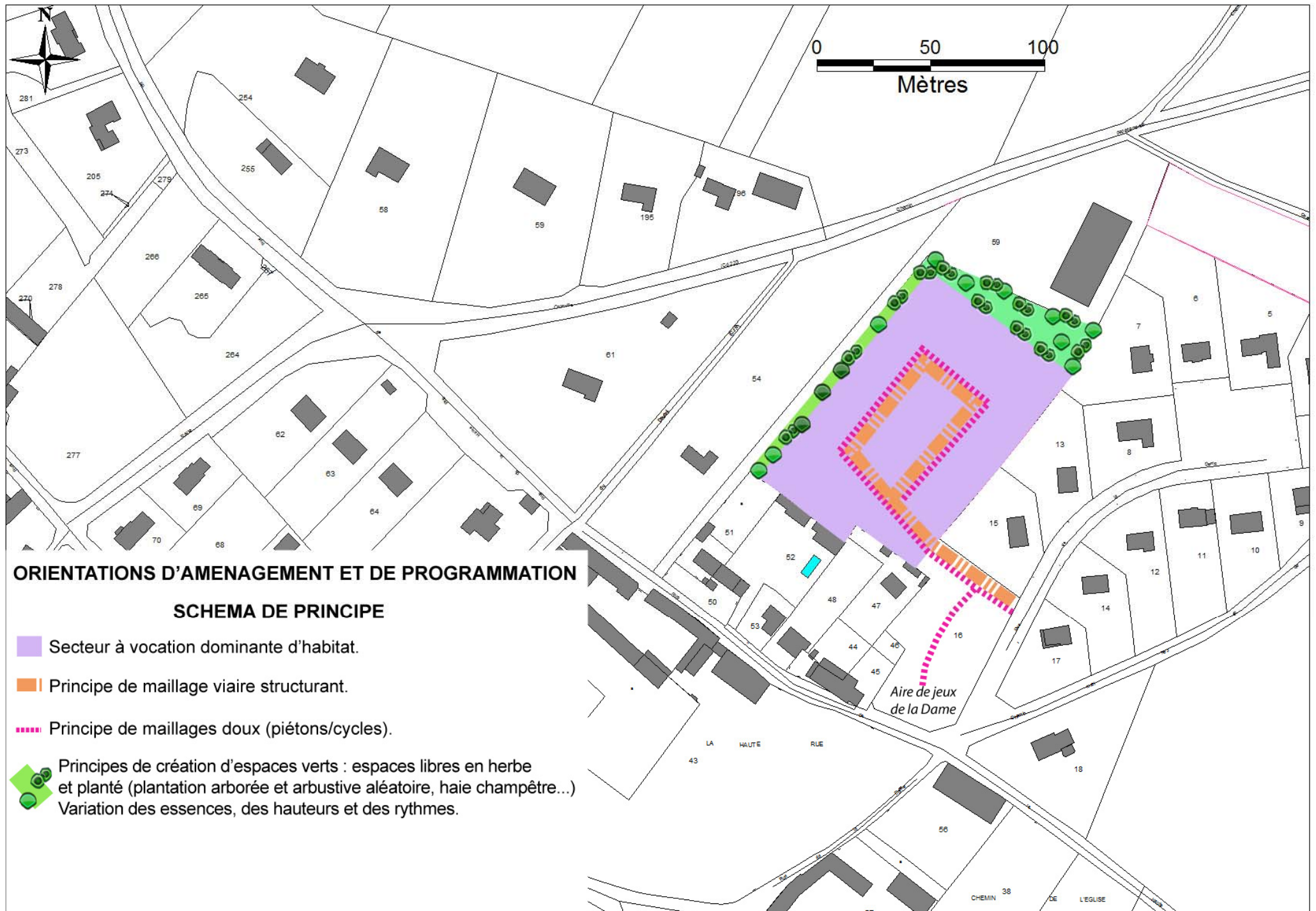
La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

Les opérations d'aménagement prévoiront des dispositifs de stockage et de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts, des jardins, etc...).

❑ Insertion et traitements paysagers (principes obligatoires)

- Une bande inconstructible sera maintenue au Nord du secteur pour prendre en compte la sensibilité paysagère de la frange Nord du bourg, et assurer l'intégration des futures constructions dans le site d'insertion naturelle. Cet espace pourra être rendu fonctionnel par un aménagement spécifique au profit de la gestion des eaux pluviales.
- Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration paysagère de qualité : les nouvelles franges urbaines créées devront être traitées de manière à assurer une transition équilibrée entre les espaces agricoles et naturels environnants et le nouveau quartier d'urbanisation. Ce traitement devra notamment être assuré au Nord du secteur, ainsi que le long du chemin rural du Clos du Devant. Ces lisières vertes offriront une variation des essences, des hauteurs et des rythmes.
- Cette intégration paysagère sera traitée de façon naturelle : plantations de haies bocagères, d'arbres et arbustes d'essences régionales.
- Les plantations et les aménagements paysagers sont à répartir dans l'espace du projet et sur les parcelles privées, autour du bâti.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi, seront préconisées les clôtures végétales (haies bocagères libres et d'espèces variées).
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

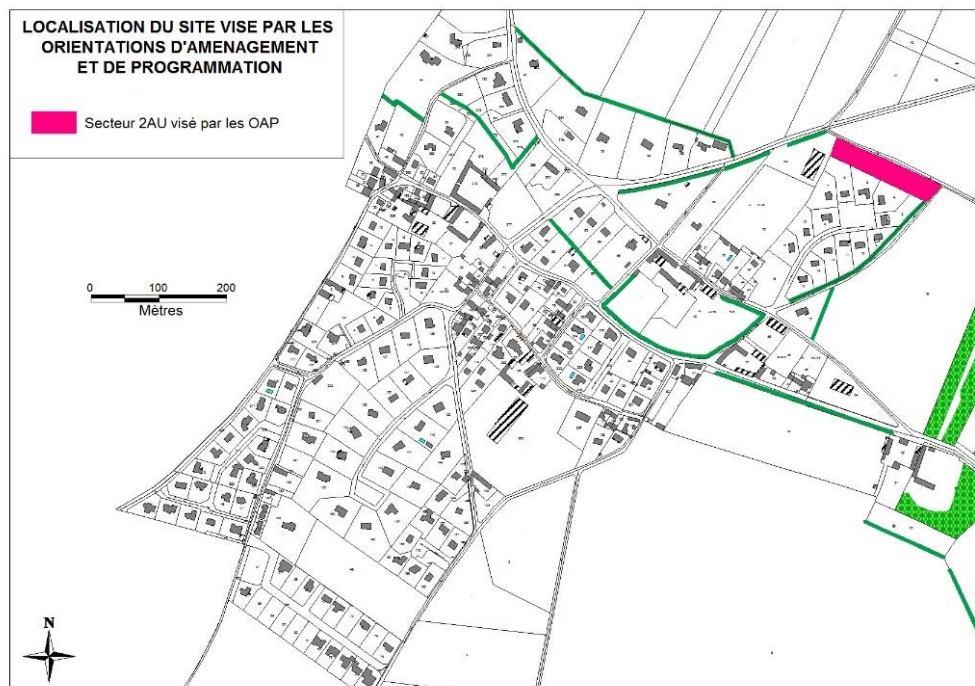
Orientations d'Aménagement et de Programmation



Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR :

La zone 2AU au Nord-Est du bourg



Pour le secteur 2AU :

Surface totale : 0,5 ha

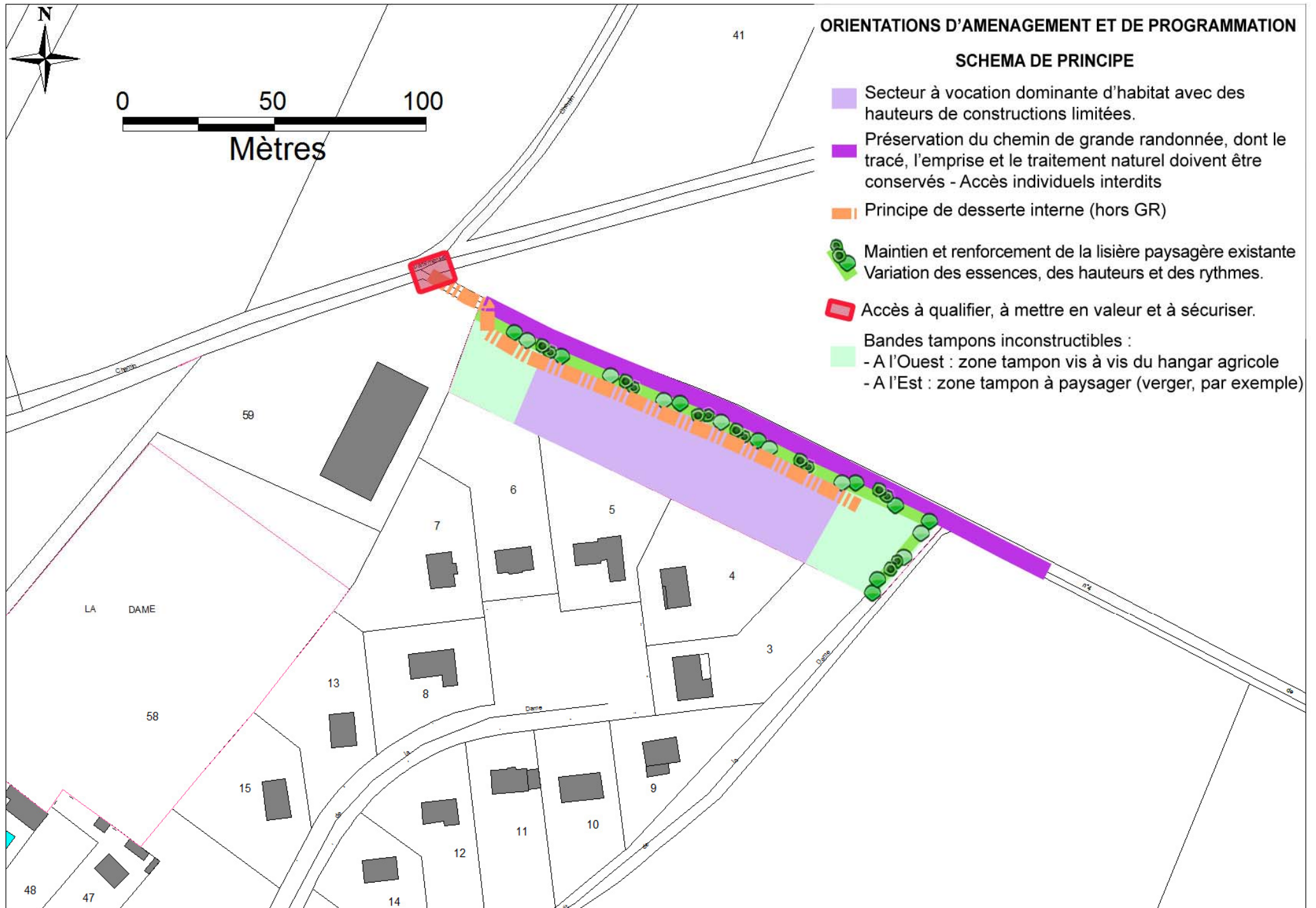
Réceptivité théorique : 2 logements

Les objectifs de l'aménagement

La commune prévoit une extension urbaine, au Nord-Est du bourg. Dans l'optique de ce projet urbain, la commune souhaite que :

- l'urbanisation soit maîtrisée et intégrée à la topographie du secteur. Ainsi, afin de respecter l'étagement altimétrique de l'urbanisation et consécutivement de poursuivre la bonne intégration paysagère des futures constructions dans le site d'insertion naturelle : leur gabarit sera limité à un RDC + combles.
- L'urbanisation nouvelle n'impacte pas le chemin de Grande Randonnée. Ainsi, un accès collectif unique sera à envisager au Nord-Ouest de la parcelle, et une desserte interne sera à mettre en place sur l'emprise de la parcelle du projet. L'objectif est ainsi de préserver le tracé, l'emprise et le traitement naturel du chemin de Grande randonnée.
- L'urbanisation nouvelle n'impactera pas la couronne bocagère existante, et au contraire, la renforcera (colmatage de brèches – remplacement de sujets vieillissants).

Orientations d'Aménagement et de Programmation

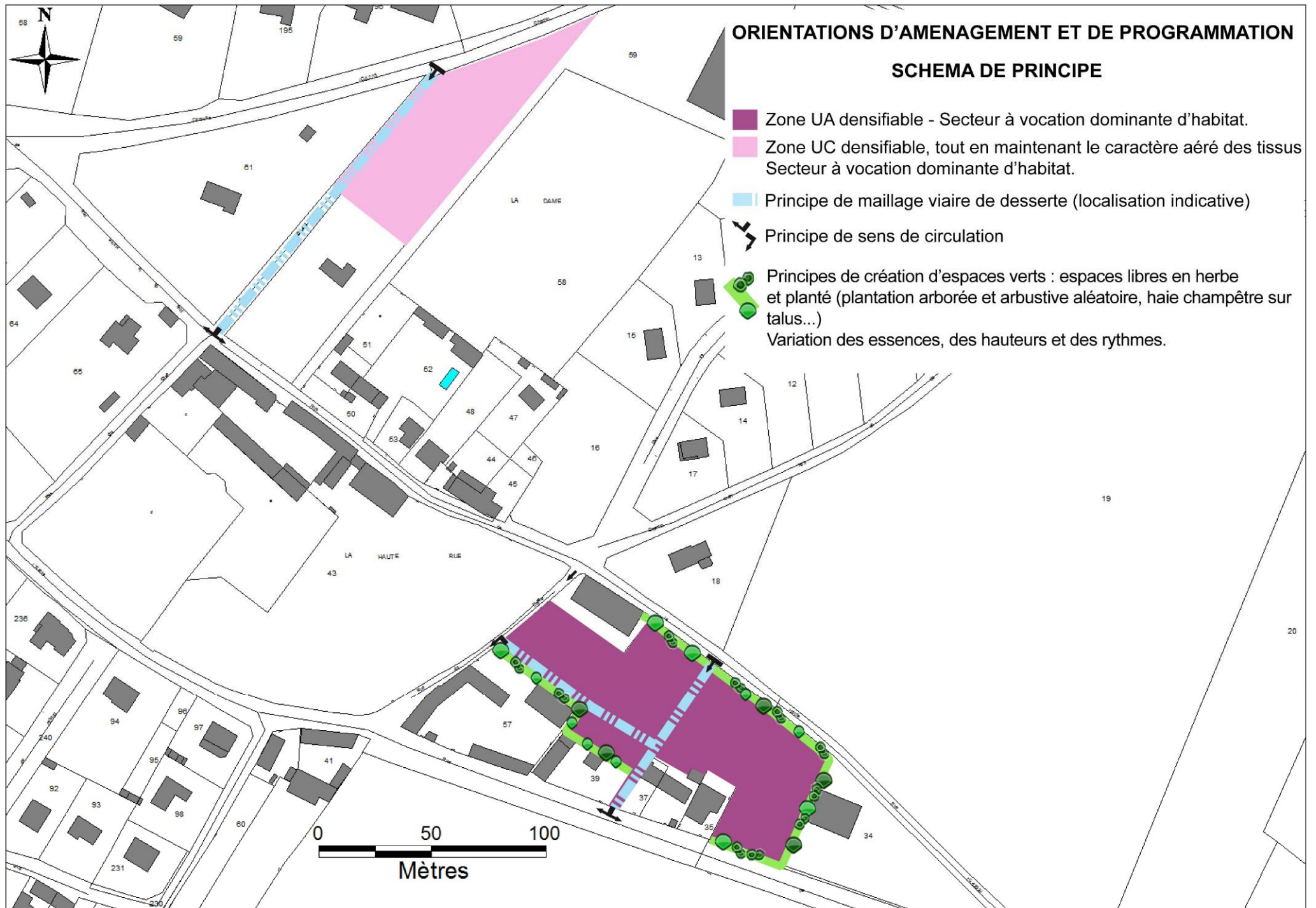


Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Les OAP des zones urbaines, présentant
des enjeux de densification*

Decorative green wavy lines at the bottom of the slide.

Orientations d'Aménagement et de Programmation



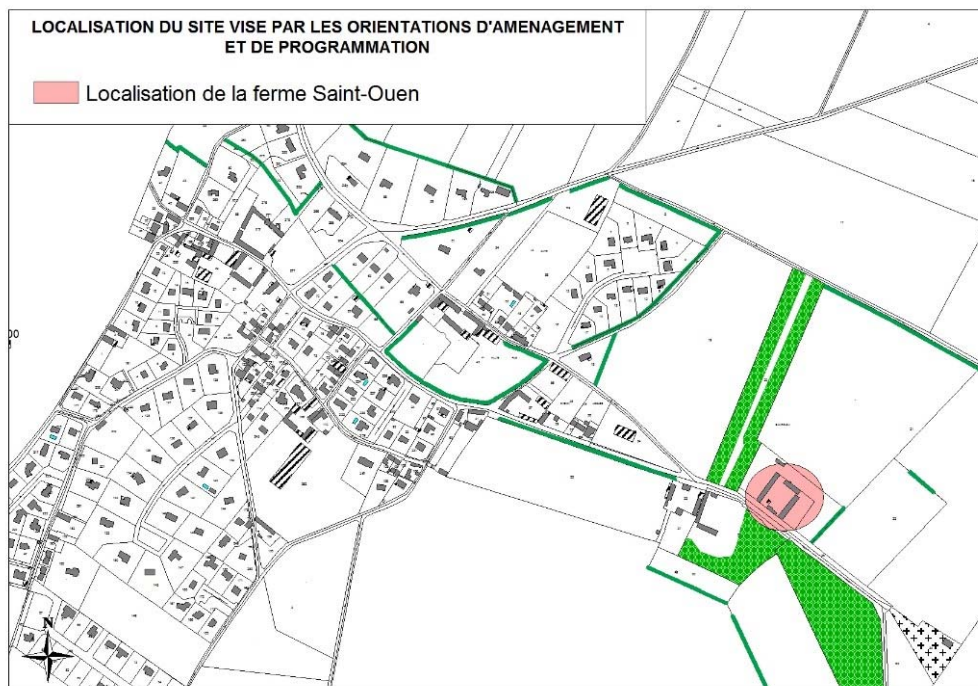
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP des ensembles bâtis mutables

A decorative graphic element consisting of two overlapping, curved, light green brushstrokes that sweep from the bottom left towards the right side of the slide.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR : La ferme Saint-Ouen



Situation cadastrale : AB 27

Contexte et localisation

Comme le permet l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, des bâtiments ont été identifiés au sein des zones agricoles et naturelles du PLU afin d'autoriser leur changement de destination.

L'ancienne ferme Saint-Ouen est concernée par cette identification. La commune souhaite encadrer les mutations via la mise en place de principes d'aménagement. En effet, certaines spécificités doivent être conservées dans le cadre d'une éventuelle mutation ou mise en valeur.

Il ne s'agit pas de figer l'évolution de l'édifice par des mesures de protection systématiques et générales, mais plutôt de conserver un patrimoine architectural de qualité et une construction importante pour l'histoire de la commune, Il s'agit donc de permettre à la ferme Saint-Ouen d'évoluer sans renier son histoire.

Les objectifs généraux

❑ Mutation / réhabilitation

La mutation ou la réhabilitation de ce patrimoine bâti doit avant tout préserver sa valeur patrimoniale et tenir compte des caractéristiques techniques spécifiques des matériaux qui le composent et leurs mises en œuvre.

L'implantation et la volumétrie générale des bâtiments seront conservées.

Les huisseries seront de couleur blanche.

Le changement de destination s'opèrera au profit de la destination « habitation » et/ou « commerces et activités de service ».

Dans le cas d'une mutation vers l'habitation, le projet ne devra pas impliquer la réalisation de plus de 6 logements.

❑ Le traitement des espaces libres

Il doit permettre la mise en valeur du bâtiment par un aménagement adéquate, tout en assurant sa desserte, et en offrant des possibilités de stationnement.

Les possibilités de stationnement seront à créer dans les bâtiments existants : il sera exigé deux places de stationnement par logement créé.

Les parcelles situées aux abords extérieurs des bâtiments devront être préservées de toute nouvelle urbanisation : leur caractère végétal devra être préservé voire renforcé. Elles seront par exemple le siège de jardins d'agrément, pouvant être cernés de haies champêtres/bocagères (d'essences locales).

❑ L'accès

Dans le but de conserver les dispositions d'origine spécifiques à l'ensemble bâti de la ferme Saint-Ouen, les deux accès pourront être conservés.

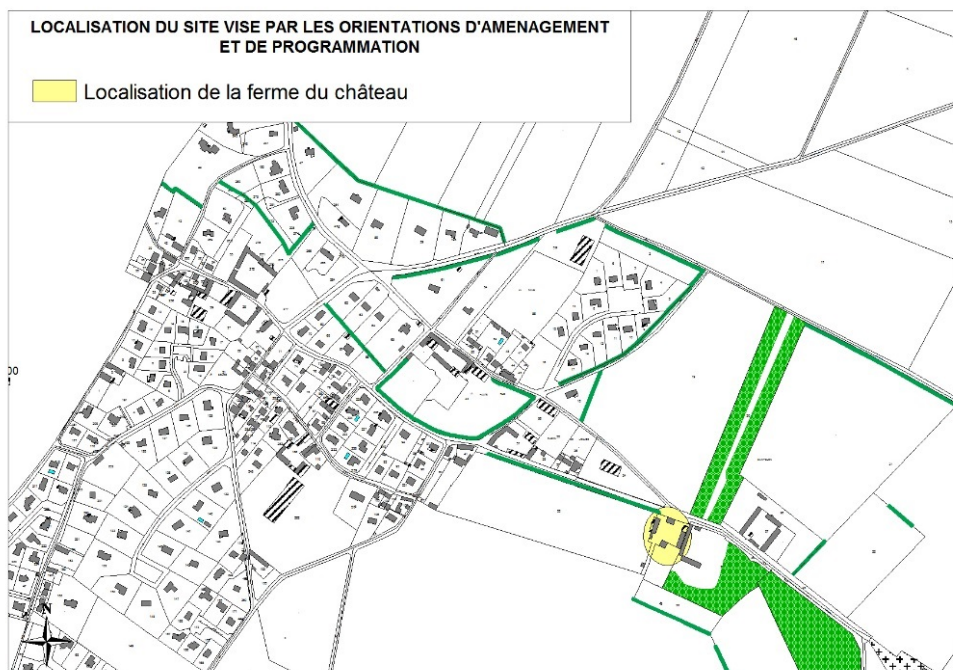
Tout projet d'évolution du bâtiment ne devra pas impliquer la création de nouvel accès.

Les accès seront sécurisés et aménagés spécifiquement.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR :

La ferme du château



Situation cadastrale : AB 32

Contexte et localisation

Comme le permet l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, des bâtiments ont été identifiés au sein des zones agricoles et naturelles du PLU afin d'autoriser leur changement de destination.

L'ancienne ferme du château est concernée par cette identification. La commune souhaite encadrer les mutations via la mise en place de principes d'aménagement. En effet, certaines spécificités doivent être conservées dans le cadre d'une éventuelle mutation ou mise en valeur.

Il ne s'agit pas de figer l'évolution de l'édifice par des mesures de protection systématiques et générales, mais plutôt de conserver un patrimoine architectural de qualité et une construction importante pour l'histoire de la commune,

Il s'agit donc de permettre à la ferme du château d'évoluer sans renier son histoire.

Les objectifs généraux

❑ Mutation / réhabilitation

La mutation ou la réhabilitation de ce patrimoine bâti doit avant tout préserver sa valeur patrimoniale et tenir compte des caractéristiques techniques spécifiques des matériaux qui le composent et leurs mises en œuvre.

Les huisseries seront de couleur blanche.

Le changement de destination s'opèrera principalement vers la destination « commerces et activités de service », sous condition de ne pas générer de nuisances et de pollutions.

Néanmoins, la destination « habitation » sera autorisée pour envisager le logement principal de l'entrepreneur, et la réalisation de 2 à 3 logements occasionnels de type gîtes et/ou chambres d'hôtes.

❑ Le traitement des espaces libres

Il doit permettre la mise en valeur du bâtiment par un aménagement adéquate, tout en assurant sa desserte, et en offrant des possibilités de stationnement.

Les éléments de clôture donnant sur l'emprise publique sont identitaires pour l'histoire de la commune : ils devront être préservés et mis en valeur :



Le secteur est en partie soumis au risque de débordement de nappes en période de fortes pluies : l'aménagement des espaces libres devra assurer le libre écoulement des eaux (réseau de noues végétalisées – fossés – surfaces végétalisées, etc...)

❑ Prise en compte du risque d'inondation par débordement de nappes :

Le projet ne devra pas prévoir de travaux en excavation.

Les sous-sols sont interdits.

Un bien détruit par inondation (sinistré à plus de 50%) n'est pas reconstructible.

La réfection, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes impliqueront une surélévation des planchers de 0,5 m par rapport à la côte du terrain naturel.