

CASTINE-EN-PLAINE

ROCQUANCOURT

MODIFICATION du

PLAN LOCAL D'URBANISME

n°1

Orientation d'Aménagement et de
Programmation

Plan Local d'Urbanisme
approuvé le 24 juillet
2014

Vu pour être annexé à la délibération du 30 janvier 2020



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

Commune rurale située sur l'axe Caen-Falaise, Rocquancourt bénéficie d'un territoire attractif pour l'accueil d'une nouvelle population. Afin de répondre aux demandes, la Municipalité souhaite impulser un projet d'urbanisation de qualité répondant à la fois aux objectifs de mixité sociale, développement durable et cadre de vie avec une attention particulière portée sur l'intégration de la zone et son environnement.

Dans ce cadre, le PLU propose trois secteurs de développement programmés sur une vingtaine d'années :

- Le secteur de développement principal est une zone de 4ha au Nord Est du bourg. Son aménagement se réalisera en deux tranches de réalisation.
- Le second secteur au Sud, de taille plus modeste et limitée par le PPRM, vise à rendre cohérente l'urbanisation de ce secteur. Celle-ci s'inscrit dans l'enveloppe globale du village.
- Le troisième secteur est une petite zone 1AU de 2500m² au sein du tissu urbanisé (ouverte à l'urbanisation par la modification n°1 du PLU)

3 - Atouts du projet

Le choix des zones 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 :

- La situation de la commune aux abords de la 2*2 voies RN158 (future A88) et une vingtaine de minutes de l'agglomération caennaise rend le territoire très attractif pour bon nombre d'actifs.
- Le respect des densités mentionnées dans le Schéma de Cohérence Territoriale et l'identification de zones en prolongement de l'espace urbanisé permet de concilier développement urbain et respect des espaces agricoles.
- Le site de développement principal est éloigné des zones à risques.
- La création d'un boisement en entrée de bourg et d'une lisière en limite de l'espace urbanisé permettent d'améliorer la qualité des franges urbaines et l'intégration du village dans son environnement.

4 – Principes généraux d'aménagement des zones à urbaniser

Comme l'exprime le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune souhaite promouvoir une urbanisation plus durable et respectueuse de son environnement. Cette démarche se traduit par la définition de grands principes d'aménagement régissant l'urbanisation des zones 1AU qui seront à préciser dans le cadre de la réalisation des opérations.

Orientations d'aménagement et de programmation

Celles-ci pourront être réalisées en plusieurs tranches sous condition de respecter les principes généraux suivants ainsi que les schémas d'orientation afférent à chaque zone.

- **La densité**

Un des objectifs important de la commune est de limiter l'étalement urbain en construisant différemment et de façon plus dense de manière à limiter la consommation des espaces agricoles qui caractérisent la commune. Dans ce cadre, les opérations devront respecter une densité minimum de 12 logements à l'hectare

- **La forte présence du végétal et des espaces publics**

Pour atténuer la sensation de densité, le recours à une forte présence végétale et des espaces publics et de loisirs de grande qualité est impérative. Le quartier durable, moindre consommateur d'espace, tisse une relation forte avec le paysage et la nature, ce qui implique une attention particulière pour la végétation existante et l'utilisation des essences locales dans les plantations nouvelles

- **La diversité de l'habitat :**

La commune souhaite pouvoir offrir des logements adaptés aux besoins de chacun. Dans le secteur principal, il est ainsi proposé d'avoir une offre de logements locatifs dont la typologie sera adaptée notamment aux besoins de personnes âgées mais également de jeunes ménages.

- **L'incitation aux déplacements doux**

La création d'un quartier durable invite à une réflexion approfondie sur les déplacements et notamment les solutions alternatives à l'usage exclusif de l'automobile. Les opérations devront donc intégrer des principes de hiérarchisation de la voirie et des surfaces de stationnement adaptées. L'organisation du quartier créé doit permettre et inciter l'usage des différents modes de déplacements notamment les déplacements doux.

- **Le respect du cycle de l'eau**

La gestion des eaux pluviales est un élément déterminant dans le fonctionnement de la zone tant au niveau de leur récupération que de leur infiltration. Ainsi 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. Des dispositifs de noues paysagères pourront être envisagés. De la même façon, les opérations devront limiter les surfaces imperméabilisées.

- **La diminution de la consommation énergétique et l'utilisation d'énergies renouvelables**

La sobriété énergétique des constructions doit être un des objectifs des projets proposés. Pour tendre vers des bâtiments peu énergivores voire en totale autonomie, des réflexions doivent être menées sur l'implantation du bâti notamment au regard de la topographie, l'exposition au soleil, aux vents dominants et par rapport aux bâtis voisins. L'opportunité de l'utilisation d'énergies renouvelables doit être appréciée.

- **L'architecture durable**

La réflexion sur la construction elle-même est une composante importante de la sobriété énergétique recherchée. Ainsi les matériaux performants voire innovants, mais aussi les matériaux naturels, ou ayant un faible impact sur l'environnement seront privilégiés.

- **La mixité sociale**

La réalisation de ces opérations doit permettre d'offrir une gamme de logements diversifiés afin de favoriser la mixité sociale.

Orientations d'aménagement et de programmation

5 – Principes d'aménagement de la zone nord

L'objectif de cet aménagement, est de proposer une offre de logements diversifiée dans un cadre de vie privilégié et paysager. Dans cette optique, l'aménagement de la zone qui se réalisera en 2 temps repose sur plusieurs principes :



Orientations d'aménagement et de programmation

Une offre de logements diversifiée :

Cette opération devant assurer le développement de la commune pour les 20 ans à venir, doit permettre de répondre à l'ensemble des besoins en logement. Dans ce cadre, elle comprend une offre de logements locatifs de type T2 et T3 adaptés d'une part aux personnes âgées et d'autre part à de jeunes ménages d'une superficie maximum de 75m². Les logements à loyers conventionnés ou à caractère social seront privilégiés. Ces logements doivent être réalisés au cœur de l'opération de part et d'autre de la place centrale.

Des espaces publics et paysagers :

L'objectif de cet aménagement est de valoriser le cadre de vie. L'opération comprend donc plusieurs éléments structurants :

- Une large place centrale offrant un espace de convivialité générateur de lien social. Celle-ci pourra être aménagée de façon à proposer à la fois un espace vert et des possibilités de stationnement.
- Un mail vert en limite Ouest de la zone qui assurera à la fois la transition avec l'urbanisation existante mais devra offrir également un espace de jeux et de déplacement doux au sein de la zone et plus généralement au sein du territoire communal par un cheminement piétonnier et cyclable permettant de rejoindre la future salle des fêtes au nord.
- Une frange paysagère en limite Est composée d'un merlon planté, ayant pour objet non seulement l'intégration paysagère de la zone mais également la création d'un rideau végétal de protection contre le bruit émanant de la RN158.

Une gestion de l'espace :

L'ensemble de la zone devra répondre à une densité minimum de 12 logements à l'hectare. Pour y arriver, un travail sera réalisé sur l'occupation du bâti sur la parcelle en privilégiant des implantations en limite séparative et des faibles retraits par rapport aux voies. Sur l'espace central, les constructions devront être implantées de façon à assurer une continuité du bâti autour de la place afin d'affirmer le cœur de quartier.

Une hiérarchie des déplacements :

La zone sera traversée par une voie partagée qui portera l'ensemble du trafic. La chaussée fera l'objet d'un traitement différencié de la chaussée au niveau de la place centrale. L'accès aux parcelles se réalisera par des voies secondaires d'emprise plus faible adaptées à une vitesse réduite.

La place publique et le mail vert contribueront au développement des déplacements doux. Ce dernier accueillera un cheminement dédié à cet effet qui pourra être emprunté à la fois pour se déplacer au sein de la zone mais également pour rejoindre le futur projet de salle communale au Nord.

Une conception respectueuse de son environnement

Des bandes d'implantation pour le bâti ont été définies afin de proposer une situation optimum de la construction au sein de la parcelle au regard de l'ensoleillement et ainsi proposer un maximum d'espace exposé au Sud.

Un point de collecte de tri sélectif conforme au cahier des charges du gestionnaire devra être prévu sur la zone et faire l'objet d'une intégration paysagère.

L'opération intégrera éventuellement une bêche de récupération des eaux pluviales pour la défense incendie.

Un phasage dans le temps

L'opération se réalisera en deux phases. L'aménagement débutera par le Sud tandis que la deuxième phase ne pourra débuter que 4 ans minimum après la première.

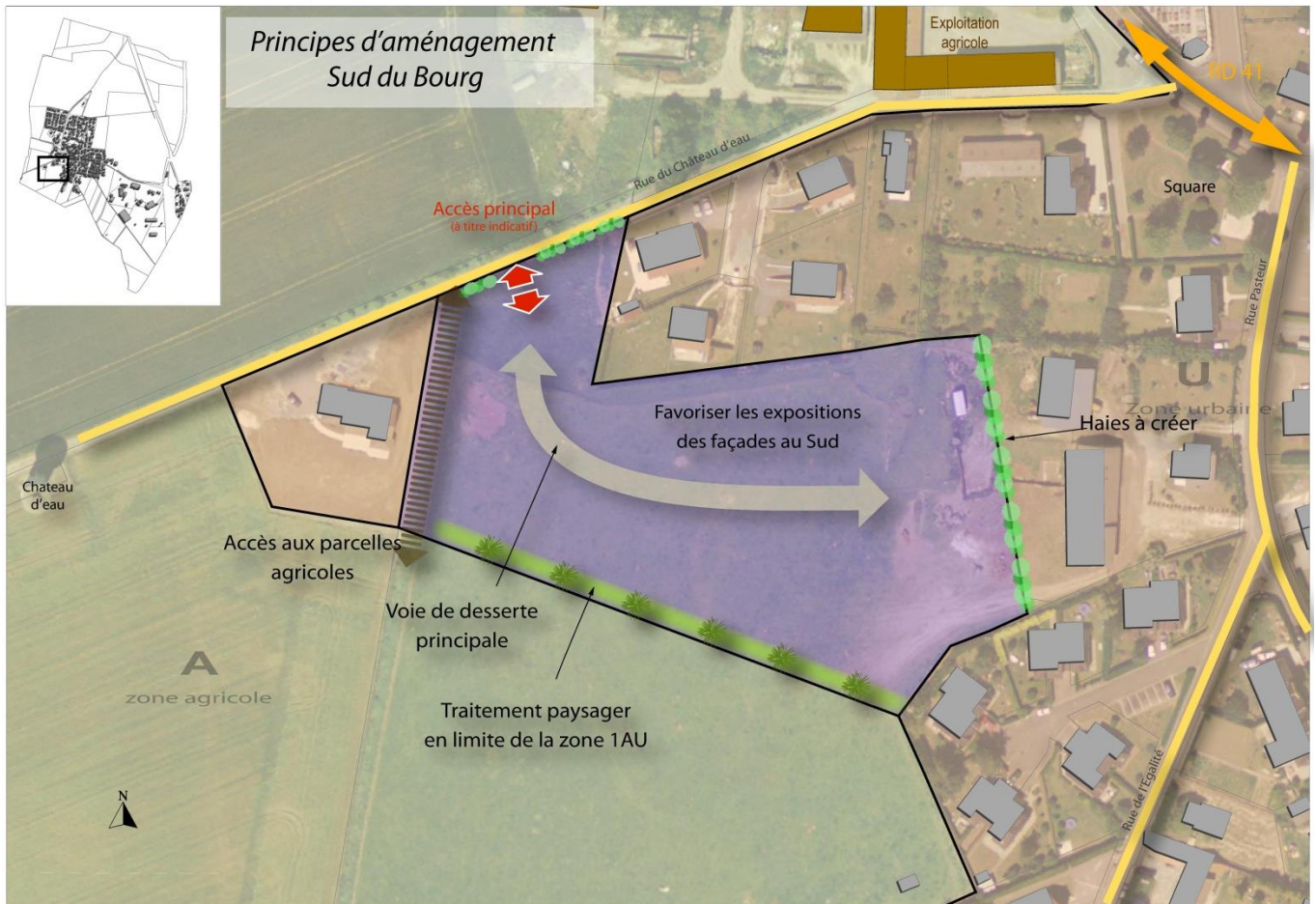
6 – Principes d'aménagement de la zone Sud

La zone 1AU proposée au Sud du bourg a pour objectif d'homogénéiser l'urbanisation de ce secteur limitée dans son extension par les risques miniers. L'urbanisation de cette zone devra répondre aux principes généraux d'aménagement précédemment cités (chapitre 4).

Orientations d'aménagement et de programmation

Quelques précisions peuvent être néanmoins apportées :

- Cette zone bénéficie d'un accès et de réseaux présents au droit de la parcelle. Un accès aux parcelles agricoles devra être préservé.
- Compte tenu de sa configuration et sa superficie (1.1ha), un seul accès est prévu sur la Rue du Château d'eau.
- Afin d'intégrer cette nouvelle urbanisation, l'opération devra faire l'objet d'un aménagement de qualité afin :
 - D'assurer la transition avec le bâti existant de proximité notamment les anciens bâtiments agricoles à l'Est
 - Proposer une frange paysagère de qualité identifiant le Sud du bourg et la limite d'urbanisation.
- Une liaison piétonne permettra à terme de rejoindre le square face à la mairie



7 – Principes d'aménagement de la zone 1AU en cœur de bourg

Bien que de taille limitée (2500 m²), la parcelle doit répondre à un schéma d'organisation permettant d'assurer les grands principes régissant son aménagement qui seront à préciser dans le cadre de la réalisation de l'opération dans les objectifs du SCOT, du PLH de Caen la Mer et du PLU et notamment :

- L'aménagement d'un cadre de vie de qualité (intégration du projet avec le tissu urbain existant, optimisation des qualités thermiques des constructions, adaptation des espaces collectifs pour en faire de véritables vecteurs de vie sociale...)
- L'intégration des ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales au projet paysager et leur contribution au maintien d'une biodiversité riche
- La qualité environnementale et paysagère

Orientations d'aménagement et de programmation

- Le respect des orientations en termes de programmation et maîtrise de consommation d'espace. Il est à noter que la parcelle étant inférieure à 5000m², elle n'est pas soumise aux objectifs de densité toutefois son aménagement s'inscrira dans les objectifs globaux préconisés pour la commune.
- La maîtrise de l'ensemble des déplacements par le renforcement du réseau viaire et le développement des déplacements doux.



L'aménagement de la zone doit ainsi respecter les principes suivants :

- Afin d'assurer une gestion économe de l'espace, le projet devra comporter au moins 4 parcelles destinées à l'habitat d'une superficie de 400 à 600m² pour atteindre une densité nette d'environ 15 log/ha.
- Une parcelle en entrée de zone pourra être traitée en espace vert et accueillir quelques places de stationnement.
- L'accès de la zone se fera par l'accès unique existant dans le respect de la voirie et des réseaux actuels.
- Le hangar existant sera démoli.
- Un traitement paysager accompagnera la définition des parcelles notamment en limite de l'espace privé et l'exploitation agricole voisine.
- La gestion des eaux pluviales devra être traitée avec soin. Il conviendra de limiter les surfaces imperméabilisées. La gestion à la parcelle par infiltration naturelle sera privilégiée.
- Le fonctionnement de la zone ainsi que les constructions devront avoir un objectif de développement durable. Les implantations du bâti devront tenir compte de la topographie, l'exposition au soleil, aux vents dominants et par rapport aux bâtis voisins afin de proposer des constructions économes en énergie.

Orientations d'aménagement et de programmation

8 – Principes d'aménagement de la zone Uc

La commune a souhaité trouver un emplacement afin de permettre à une petite activité commerciale et artisanale de proximité de s'installer sur la commune. N'ayant pas de locaux disponibles dans le bourg, elle a défini un petit secteur (0.3ha) en entrée de bourg permettant quelques constructions dédiées à cet effet.

La zone située au Sud étant vouée à l'aménagement de l'extension du cimetière, l'objectif est de mutualiser les stationnements et la voirie d'accès. Un seul accès est donc prévu depuis la RD41 tandis qu'un secondaire pourra être proposé depuis la Rue de l'Avenir.

Il est à noter par ailleurs que cette zone bénéficiera de l'aménagement de la traversée du bourg et par conséquent de la bande cyclable.

Les activités accueillies devront être compatibles avec la proximité de l'habitat à savoir non polluantes et non bruyantes. Une haie bocagère sera dans ce sens plantée entre la zone et le bâti existant.

