

Département du Calvados

Communauté urbaine

Caen la mer

Modification n°1
du Plan Local d'Urbanisme
de Rots

Pièce n°02b

Orientations d'aménagement et de programmation

Dossier d'approbation

PLU approuvé le 30 juin 2022

Modification n°1
Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communautaire en date
du 22 mai 2025

Introduction

Portée et contenu réglementaire des O.A.P.

L'article L.151-6 du Code de l'urbanisme dispose :

« 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, les déplacements (...) . »

Version en vigueur lors de l'arrêt du projet

Pour leur contenu,

L'article L151-7 du Code de l'urbanisme dispose :

« 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, favoriser la densification 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. »

Version en vigueur lors de l'arrêt du projet

Les différents types d'orientations

Une orientation vise un objectif architectural, urbanistique, paysager ou environnemental.

Elle se distingue d'une règle en cela qu'elle peut être adaptée au contexte du projet (en dimension ou en localisation, ...), dès lors que cette adaptation ne vise pas à contourner l'objectif poursuivi.

On distingue :

1. **des « orientations-cadres »**, qui s'appliquent à tous les secteurs : elles précisent les principes architecturaux, urbanistiques, paysagers ou environnementaux qui doivent fonder les choix de réalisation des différents travaux, aménagements, installations ou constructions. Elles peuvent fixer des objectifs chiffrés à atteindre ou des principes à mettre en œuvre.

auxquelles s'ajoutent :

2. **des orientations particulières** propres à certains secteurs à aménager ou réaménager, qui précisent les objectifs et principes qui leur sont applicables en plus des précédents et en complément des règlements écrits et graphiques. Elles peuvent préciser des modalités d'équipements et de réalisation d'infrastructures (réseaux viaires, etc.), des choix d'aménagement ou de localisation d'espaces ou d'équipements collectifs, des aménagements, des protections paysagères ou des protections environnementales à mettre en œuvre.

Les projets ou travaux concernés par les O.A.P.

La portée juridique des O.A.P. est précisée à l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (...) doivent être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Leurs dispositions s'appliquent conjointement au règlement (graphique et écrit).

OÙ S'APPLIQUENT LES OAP ?

Les orientations cadres s'appliquent sur l'ensemble de la commune.

Les secteurs urbanisables ou à réurbaniser suivants (en zone urbaine ou à urbaniser), font l'objet d'OAP de secteur supplémentaires :

- **Secteur N°1 : ZAC l'Orée d'Ardennes,**
- **Secteur N°2 : Secteur de densification "Chemin des Moulineaux, au Hamel,**
- **Secteur N°3 : Secteur "Route de Caen" à l'ouest de la Mue, Villeneuve,**
- **Secteur N°4 : Secteur de densification "Impasse du Bosq", à Neufmer.**

Orientations

1- O.A.P. pour les zones d'activités

Dispositions générales

Le PLU de la commune nouvelle retient une extension urbaine pour l'accueil d'entreprises, au nord du pôle commercial.

Ce site fera l'objet d'OAP de secteur lors de son ouverture à l'urbanisation.

Les principales orientations du SCOT de Caen Métropole qui lui seront applicables sont rappelées ci-après.

RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT de CAEN METROPOLE CONCERNANT LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Une attention particulière devra être portée à la qualité paysagère, architecturale et environnementale des zones d'activités économiques, notamment le long des entrées de ville,

> plan de composition, implantation des bâtiments, formes, matériaux et couleurs, végétalisation, consommation énergétique des bâtiments, récupération des eaux de pluie, voirie et stationnement, gestion des déchets, etc.

Pour éviter les friches et réinvestir rapidement les bâtiments vacants, les bâtiments seront conçus pour faciliter leur réversibilité ou la déconstruction rapide.

Concernant les destinations autorisées dans les différents parcs d'activités :

N'autoriser les activités logistiques (...) que dans la limite de 30 % de la superficie des zones d'activités économiques existantes ou à créer.

Concernant la recherche de sobriété foncière dans les zones d'activités :

Prévoir des mesures pour favoriser la mutualisation des équipements et la rationalisation du stationnement.

Concernant le recours aux énergies renouvelables :

« Prévoir qu'un bâtiment à usage d'activités portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² devra être raccordé à des dispositifs d'énergie, renouvelable ou valorisable, capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production, un effort devant néanmoins être porté sur ces deux besoins).

A défaut, il devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie.»

Concernant la desserte par les voies et réseaux :

Permettre la mobilité douce dans les zones d'activités (transports publics, aménagements pour les modes actifs).

Garantir l'accès à une offre numérique en très haut débit.

2 - O.A.P. pour l'habitat

La construction et l'aménagement dans le territoire communal, appliqueront les principes généraux listés ci-après :

- pour limiter l'artificialisation des terres,
- pour (re)déployer une riche biodiversité,
- pour contribuer à la réduction des effets du changement climatique, en particulier en réduisant le recours aux énergies carbonées et en favorisant l'utilisation des énergies renouvelables,
- pour gérer de façon économe les ressources naturelles (dont l'eau) et éviter leur pollution (qu'elle concerne l'air, l'eau ou les sols), ...
- pour prendre en compte les risques et nuisances,
- ...

2.1 Densité résidentielle et mixité des types de logements

Application du PLH de CAEN LA MER

Nota : les autorisations de construire ou d'aménager appliquent le PLH en cours, au moment de leur dépôt, ainsi le PLH pris en compte pour le dossier de réalisation de la ZAC de Rots est le PLH.

RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PLH 2019-2024 A PRENDRE EN COMPTE POUR LA PROGRAMMATION DES PARCS DE LOGEMENTS

La commune nouvelle de Rots comprend trois anciennes communes (dites "quartiers") classées différemment par le PLH : Rots est un pôle de proximité de l'agglomération ; Lasso et Secqueville sont comprises dans l'espace rural ou périurbain. Les dispositions qui leur seront applicables peuvent donc différer.

RÈGLE DE DENSITÉ :

La densité nette résidentielle minimale moyenne pour toute opération d'aménagement ou de construction se déployant sur une superficie supérieure à 5 000 m²* (en extension urbaine ou en tissu urbain existant) sera au moins égale

à :

- 30 logements par hectare au sein du Quartier de Rots,
- 15 logements par hectare au sein des quartiers de Lasso et Secqueville en Bessin.

OBJECTIFS ET RÈGLES DE MIXITÉ SOCIALE POUR LA CONSTRUCTION NEUVE :

Sur l'ensemble de la commune nouvelle, toute opération d'aménagement ou de construction à vocation d'habitat, se déployant sur une superficie supérieure à 10 000 m², devra comprendre :

- au moins 10% de logements en location sociale ou en accession abordable**

Nota : toute opération de plus de 20 logements locatifs sociaux, comprendra au moins 30% de logements de type PLAI dont la moitié seront des petits logements (T1, T2).

** sera prise en compte la taille globale du secteur urbanisable ou constructible.*

*** sont ainsi désignées :*

- l'accession sociale d'un logement = celle dont le prix d'achat du logement est inférieur de 10% au prix plafond de référence pour un Prêt Social pour Location Accession (PSLA),
- l'accession d'un logement à prix maîtrisé = celle dont le prix d'achat est inférieure au prix plafond de référence pour un Prêt Social pour Location Accession (PSLA),
- l'accession d'une parcelle à bâtir à prix maîtrisé = le prix d'achat est inférieur d'au moins 20% à la moyenne des prix des autres terrains à bâtir de l'opération d'aménagement.

2.2 Des quartiers et constructions durables

Nota : Ces orientations s'appliquent aux constructions et opérations d'aménagement à vocation de logements, qui seront autorisées après l'approbation du PLU de la commune nouvelle, sous réserve pour certaines d'entre elles, de seuils précisés dans le texte ci-après.

DES LOGEMENTS AVEC CHACUN UN ESPACE EXTÉRIEUR, PRIVATIF ET ATTENANT

Chaque logement disposera d'un espace extérieur privatif et attenant (jardin, terrasse, loggia, balcon, etc.).

- Pour être pris en compte, il y aura au moins 1,5 m de profondeur disponible pour les loggias et balcons et terrasses sur construction, au moins 5 m pour les autres terrasses et jardins.
- Pour la qualité de vie des habitants, ces espaces privatifs extérieurs au logement, seront étudiés de façon à y limiter les vis-à-vis et les vues plongeantes.

Nota : cette disposition ne s'applique pas aux appartements créés à l'étage d'une construction ancienne réhabilitée.

DES LOGEMENTS ENSOLEILLÉS

Aucun logement ne pourra présenter des pièces de vie uniquement exposées au nord.

De plus, lors du permis d'aménager ou du permis de construire, les logements situés au sein d'opérations de plus de 10 logements ou se déployant sur plus de 5000 m² justifieront :

- d'une implantation des constructions sur le site qui garantisse l'ensoleillement des logements toute l'année (soit en particulier, au moins 1 heure dans la pièce principale le 21 décembre) grâce à une étude d'ensoleillement (héliodon) qui permettra de préciser leur orientation et de limiter les ombres portées entre immeubles.

Nota : cette disposition pourra faire l'objet d'une exception si les conditions urbaines ou constructives ne permettraient pas son application lors de la création d'appartements dans des constructions existantes réaménagées.

DES LOGEMENTS ET HÉBERGEMENTS SOBRES EN ENERGIE

Les choix techniques privilégieront l'atteinte des performances énergétiques en limitant les équipements techniques (pour limiter les coûts de fonctionnement et d'entretien).

POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Dès que possible l'imperméabilisation des sols sera évitée (pour les terrasses, chemins, aires de stationnement, ...);
- L'infiltration sur site sera privilégiée ;
- La gestion douce des eaux pluviales participera à la mise en valeur paysagère des quartiers ;
- La récupération des eaux sera promue dans les quartiers de logements individuels ou intermédiaires.

POUR LA BIODIVERSITÉ ORDINAIRE

- Les constructions seront implantées de façon à favoriser la mise en continuité des jardins et espaces extérieurs (espaces verts ou non imperméabilisés) ;
- Des clôtures écologiquement perméables seront privilégiées ; Elles seront obligatoires en bordure des espaces agricoles ou naturels ;
- Le recours aux essences végétales locales sera privilégié ; les haies mono-spécifiques seront interdites, de même que les essences invasives ou à pousse rapide.

POUR LA GESTION DES DÉCHETS

Le principe est l'enterrement des containers de collecte sur les points d'apports volontaires ; il sera respecté par les nouvelles opérations d'aménagement et de constructions.

Des espaces pour le compostage seront prévus, judicieusement localisés pour éviter les nuisances pour le voisinage (aucun ramassage des déchets verts n'existe actuellement sur la commune).

POUR LA MAÎTRISE DE LA POLLUTION LUMINEUSE

L'éclairage sera adapté aux heures et lieux de fréquentation (pour limiter la pollution lumineuse et la consommation d'énergie) ; l'électricité sera autant que possible issue d'énergies renouvelables.

POUR GARANTIR L'ENTRETIEN DES ESPACES VERTS COLLECTIFS (dont les noues) ET L'ACCESSIBILITE DES CHEMINS ET PASSAGES

- La largeur des passages et chemins anticipera l'insertion de mobiliers, lampadaires, poteaux, etc. afin qu'ils ne viennent pas réduire à postériori les largeurs nécessaires aux déplacements des personnes à mobilité réduite.
- Les aménagements paysagers devront permettre l'entretien mécanique. Ainsi, les noues auront une largeur et des pentes en conséquence ; elles ne pourront recevoir de poteaux, lampadaires, arbres, etc. ;
- Des essences rustiques à faible entretien seront privilégiées ;
- Pour la pérennité des arbres, la taille des fosses de plantation et la distance avec les constructions respecteront les normes professionnelles en usage (recul au moins égal à 2m avec les limites séparatives, au moins égale à 0,75m avec les chaussées, au moins égal à la moitié de la taille à l'âge adulte avec les constructions, ...).

DÉFINITION DE LA DOMANIALITÉ et des conditions d'entretien des espaces extérieurs

Pour faciliter l'appropriation des espaces extérieurs (espaces verts, aires de stationnement, voies cyclables ou cyclo-pédestres), pacifier leur fréquentation et assurer leur entretien à long terme, leur domanialité (gestion et entretien publics, collectifs ou privés) et l'aménagement des espaces ouverts à la circulation publique (type de clôtures, type de plantations, cheminements, etc.) seront précisés.

Une même infrastructure ne pourra être divisée entre plusieurs propriétaires (par exemple : une noue).

2.3 Dispositions supplémentaires par secteur

voir ci-après

Légende pour les secteurs 2, 3 et 4.



O.A.P. Secteur 1 - ZAC L'Orée d'Ardennes

1- Périmètre des OAP

Les OAP qui suivent s'appliquent à une partie du périmètre de la ZAC L'orée d'Ardennes, qui se déploie entre la Rue Froide et la rue de la Croix Vautier.

Elles se fondent sur le dossier de réalisation approuvé le 5 mars 2019.

Suite à l'enquête publique du PLU, la troisième phase de réalisation de la ZAC initialement prévue, n'est pas prise en compte par le présent PLU

2- Programme

La ZAC avait vocation à accueillir environ 385 logements sur près de 18 ha. Le projet porté par le PLU ne retient que les deux premières phases, soit environ 270 sur 13,4ha, dont un hectare sera réservé à l'accueil d'équipements publics (sur un ou plusieurs sites).

Il comprendra ainsi un cœur de quartier (au nord du pôle public actuel), qui pourra accueillir, dans un second temps, des commerces, services ou équipements, en particulier, au niveau des carrefours principaux.

Typologie des logements :

- Au plus 40% d'habitat individuel
 - Environ 40% d'habitat intermédiaire
 - Au moins 20% d'habitat collectif
- dont au moins 20% de logements locatifs sociaux en application du PLH applicable lors de l'approbation du dossier de réalisation.

3- Phasage de l'urbanisation

La production de logements sera échelonnée sur 3 PLH, de façon à éviter toute saturation des équipements publics communaux, en compatibilité avec le rythme d'urbanisation qu'ils retiendront.

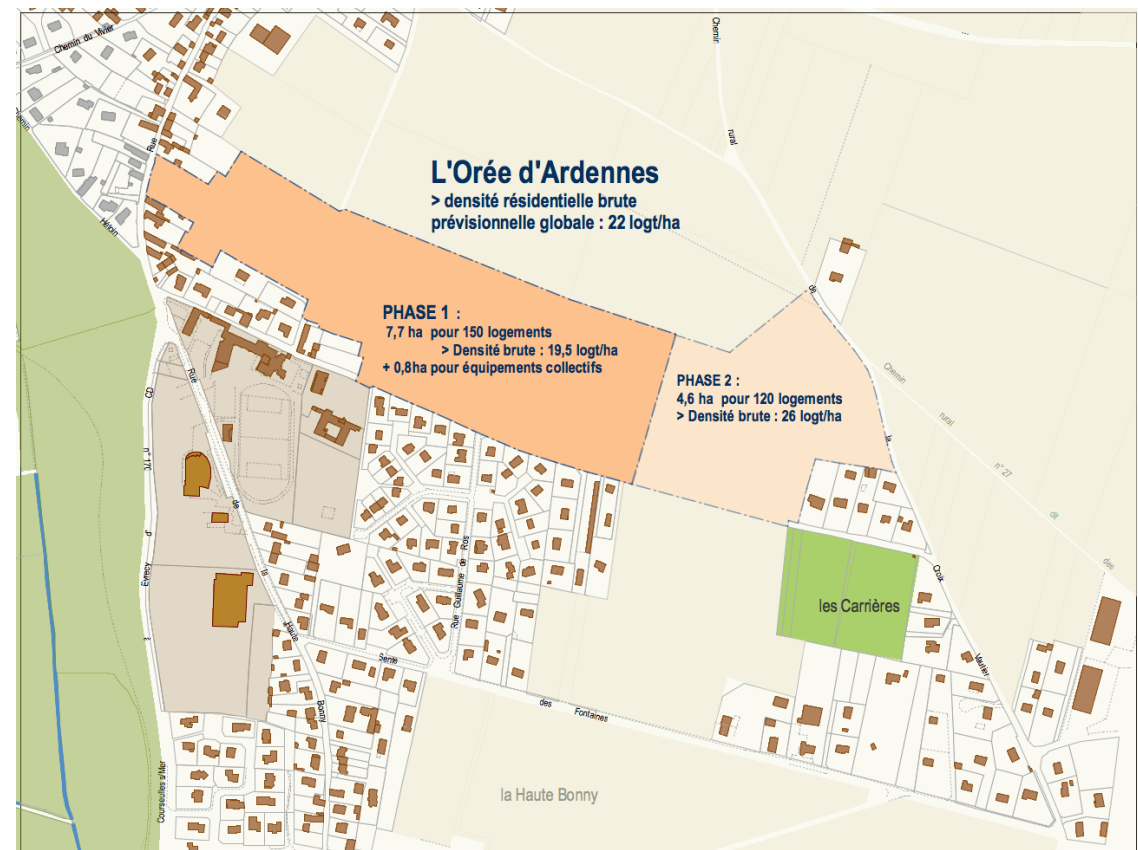
Deux objectifs majeurs pourront conduire à adapter le périmètre de ces phases d'urbanisation (tel qu'envisagé dans le schéma ci-contre) :

- le raccordement de la voie principale est/ ouest, à la rue de la Croix Vautier pour engager la réalisation de la seconde phase de production des logements,
- la mise en réserve d'espaces d'accueil pour des constructions recevant des commerces, services ou équipements au cœur du quartier.

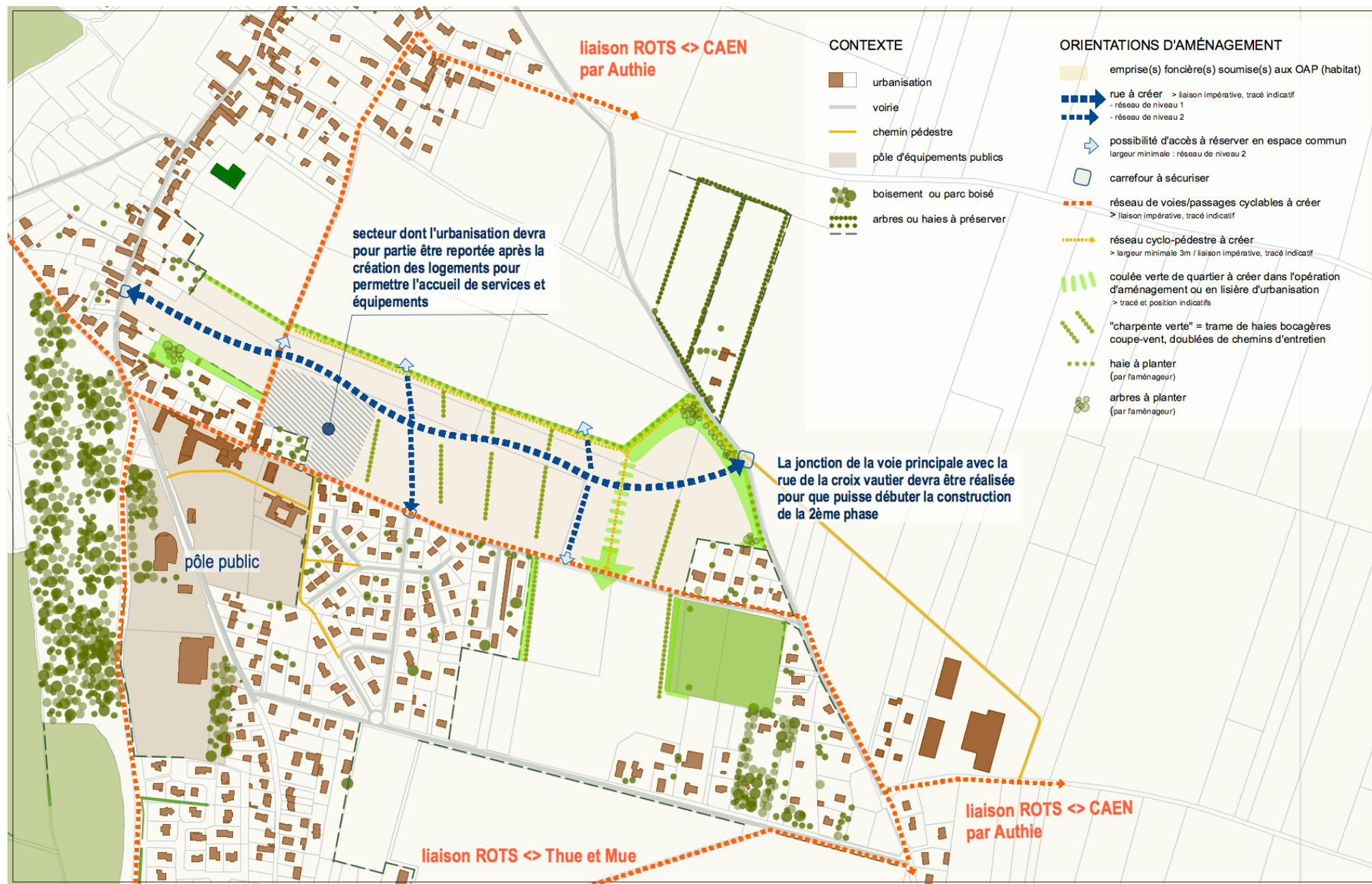
4- Densité d'urbanisation

En application du dossier de réalisation de la ZAC, la densité résidentielle brute moyenne prévisionnelle est de 22,6 logements /ha.

Elle pourra varier suivant les unités résidentielles et programmes pour être dans la continuité de celle des quartiers existants autour de la ZAC ou pour réaliser des formes urbaines plus denses au cœur du quartier ou à ces entrées.



5- Orientations d'aménagement



5.1 - LES ESPACES COLLECTIFS

Au cœur du quartier, des espaces seront réservés au croisement entre la voie principale "la rue du village" et le réseau viaire secondaire la reliant au Chemin des Écoles et ainsi, au pôle d'équipements collectifs. Ils auront vocation à recevoir, dans une seconde étape d'urbanisation, des équipements et services d'intérêt collectif (qui pourront être implantés en rez-de-chaussée d'immeubles de logements). Ils occuperont les espaces stratégiques au carrefour du nouveau réseau, pour contribuer à l'animation du futur quartier.

5.2 - LE RESEAU VIAIRE

Le réseau viaire du quartier sera composé d'une voie structurante reliant la Rue Froide à la Rue de la Croix Vautier sur laquelle s'organisera le reste du réseau secondaire (puis local) avec des connexions aux rues et venelles existantes pour les connexions inter-quartiers. Ce maillage accordera une large place aux déplacements sans voiture.

SCHEMA D'ORIENTATIONS DE LA DESSERTE VIAIRE :

- seul le réseau de rues de niveau 1 et 2 fait l'objet d'une orientation ;
- au niveau des 3 accès potentiels à réserver vers le nord (flèche bleu clair), la largeur d'une rue de niveau 2, sera préservée ;
- la jonction de la voie principale avec la rue de la Croix Vautier devra être réalisée pour que puisse débuter la construction des logements prévue pour la seconde phase d'urbanisation de la ZAC.

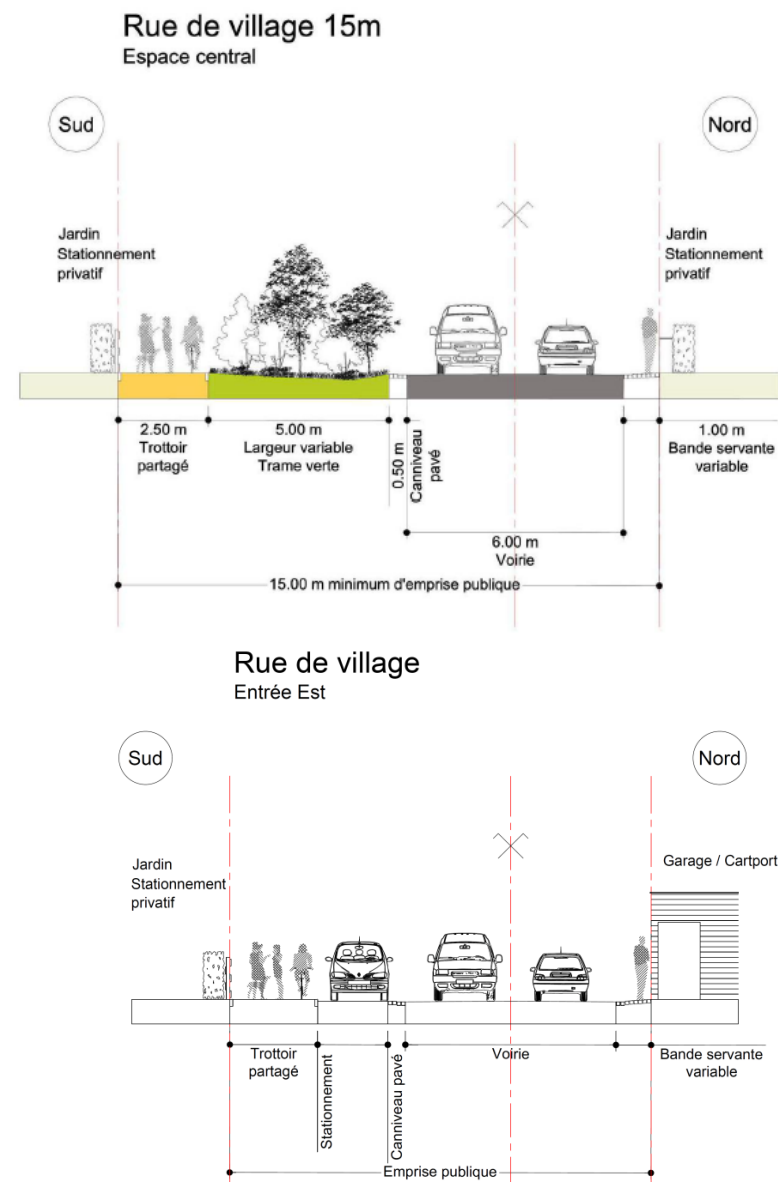
COUPES DE PRINCIPE

Les coupes de principes ci-après sont extraites du dossier de réalisation de la ZAC. Elles présentent les fonctionnalités et proportions attendues pour les infrastructures à réaliser. Leur profil pourra être ponctuellement adapté sous réserve du maintien global de ces fonctionnalités.

1- La rue du village (voie de niveau 1)

- Elle connecte la rue froide à la rue de la Croix Vautier ;
- Ses deux extrémités seront aménagées pour matérialiser l'entrée dans le quartier où une circulation à faible vitesse est attendue ;
- Elle aura une emprise moyenne au moins égale à 12m ;
- Elle recevra les bus et véhicules de collecte des ordures ménagères ;
- Sur le carrefour est, le raccordement à une nouvelle voie de liaison vers le pôle commercial devra être anticipé.

Extrait du dossier de réalisation / coupe de principe



≈≈

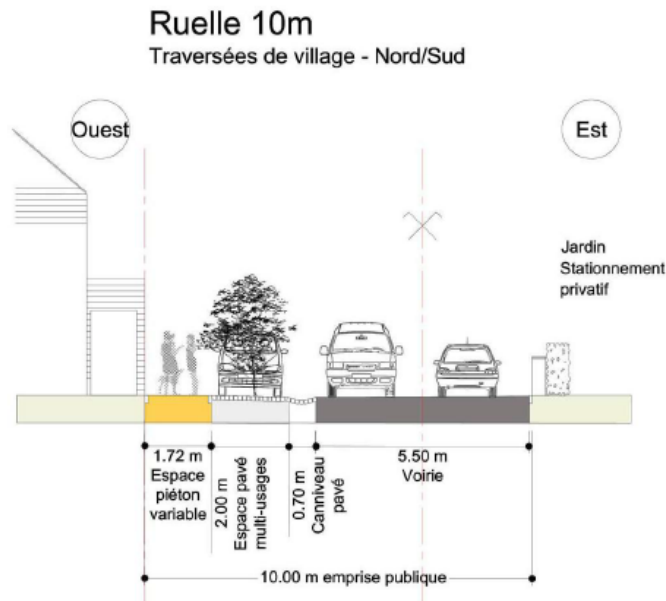
2- Les rues de quartiers (voie de niveau 2)

- Elles auront une emprise moyenne au moins égale à 10m ;
- Elles assureront des liaisons nord-sud et connecteront le nouveau quartier au réseau secondaire existant dans les quartiers riverains ;
- Elles pourront être empruntées par les véhicules de collecte des ordures ménagères.

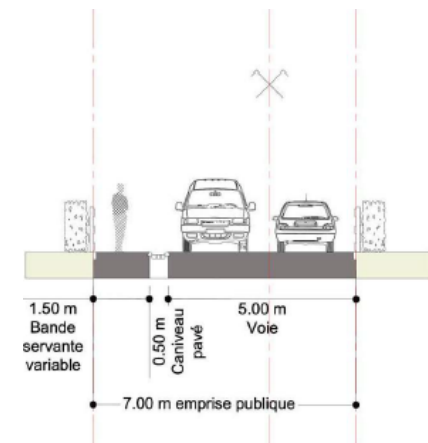
3- Les venelles de quartier (desserte locale)

- Elles auront une emprise au moins égale à 7m ;
- Ce sont des voies partagées de desserte locale.

Extrait du dossier
de réalisation



Extrait du dossier de réalisation



4- Les chemins pédestres et voies cyclables

- Le réseau viaire du quartier intégrera le tracé du réseau cyclable structurant qui vise à développer la part des déplacements en vélo, au sein de l'aire urbaine caennaise, vers les lieux de travail, d'enseignement ou de loisirs ;
- Au niveau des unités résidentielles, un réseau dense de chemins et passages cyclo-pédestres le complètera, pour faciliter les déplacements à pied et en vélo au sein du quartier et vers le pôle d'équipements publics.

Rappel du règlement : Ils auront une emprise au moins égale à 3m.

5.3 - LA TRAME D'ESPACES VERTS D'INTERET ECOLOGIQUE ET PAYSAGER

Le quartier comprendra de nombreux espaces verts où s'inséreront les ouvrages de gestion douce des eaux pluviales, les haies coupe-vent, les lisières d'urbanisation avec l'espace agricole et les espaces récréatifs de quartier.

Cette trame s'organisera autour de trois éléments :

1- La lisière nord

- Elle assure la transition avec la plaine agricole.
- Elle se compose d'une haie bocagère discontinue, doublée d'une noue et d'un chemin sur une largeur minimale de 5m.
- Des percées visuelles pourront être préservées vers le patrimoine bâti et naturel environnant.
- Elle pourra être élargie de vergers, d'aires de loisirs ou de jardins partagés pour renforcer ce "tour de village" d'intérêt paysager, écologique et récréatif.

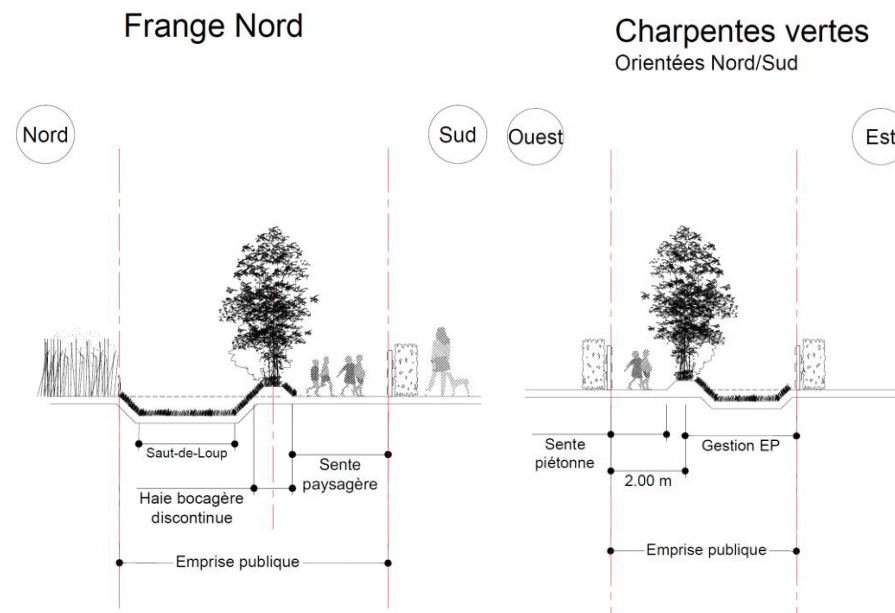
2- Les charpentes vertes

- Ce sont des haies bocagères orientées N/S (plus ou moins) ayant une fonction coupe-vent.
- Elles seront doublées de chemins (pour les loisirs et l'entretien mécanique).
- Cette trame verte pourra recevoir les ouvrages de gestion des eaux pluviales.

3- Les autres espaces verts collectifs

- Les autres espaces verts collectifs de proximité, lieux de vie et de rencontre pour les habitants seront équipés d'installations de jeux pour enfants, de terrains de pétanque ou recevront des jardins et/ou vergers partagés.
- La végétation sera d'essences locales et rustiques pour les haies bocagères et le bosquet à l'entrée Nord-Est du quartier ; elle sera plus horticole pour les rues, les autres bosquets, arbrisseaux et massifs arbustifs.

Extrait du Dossier de réalisation / schéma de principe provisoire



O.A.P. Secteur 2

Chemin des Moulineaux / le Hamel

LE SITE

Ces parcelles viennent terminer l'urbanisation au nord du Hamel sur le Quartier de Rots.

Leur urbanisation est organisée afin que soit aménagée l'entrée du village depuis le nord, sachant que la lisière Ouest du Hamel a vocation à recevoir la circulation agricole et cyclable.

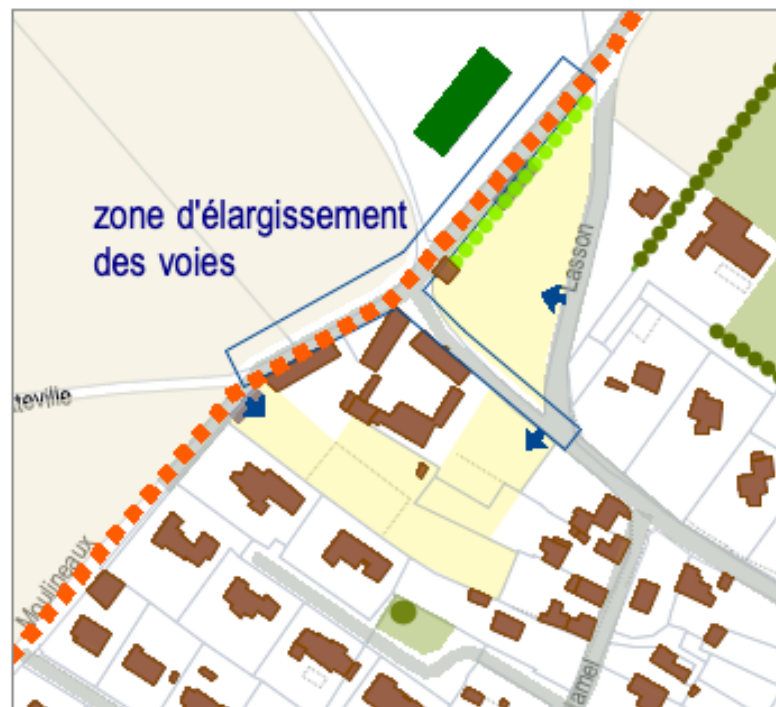


SUPERFICIE :

- 0,42 + 0,35 ha (hors élargissement des voies riveraines)

DENSITE RESIDENTIELLE :

- unité foncière au nord : au moins 4 logements ;
- unité foncière au sud : au moins 6 logements ;



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

MODALITES D'AMENAGEMENT :

Chaque ilot fera l'objet d'un aménagement global, après prise en compte des élargissements programmés.

Les constructions qui seront implantées dans celui le plus au nord seront desservies à partir de la Route de Lassel ; Celles de l'ensemble foncier au sud du Chemin de Secqueville pourront l'être soit sur ce chemin, soit sur celui des Moulineaux. Les parties d'unités foncières comprises dans la zone constructible autour du corps de ferme ne pourront pas être enclavées (pour préserver la possibilité de densifier).

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La limite avec l'espace agricole, au nord-ouest sera plantée d'une haie.

O.A.P. Secteur 3 – Route de Caen / Villeneuve

LE SITE

Ces parcelles viennent terminer l'urbanisation au sud de la Route de Caen (ancienne RN13) et au nord de l'actuelle (RN13 en 2x2 voies). Elles se déploient à l'ouest de la vallée de la Mue :

- à plus de 100m de l'axe de la RN13, mais au sein de la zone de bruit de la circulation ;
- à l'écart de la zone d'expansion des crues, qui sera préservée en zone verte et où sera créé un chemin par la commune pour accéder en toute sécurité à l'arrêt de bus situé plus au sud.

SUPERFICIE : 0,38 ha (y compris le chemin d'accès)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

DENSITE RESIDENTIELLE : aucune orientation spécifique

MODALITES D'AMENAGEMENT : Projet d'aménagement sur l'ensemble du site, afin que l'urbanisation ne soit possible que sous réserve que soit organisée la viabilisation de l'ensemble des unités foncières. Elle devra prévoir la desserte routière et les réseaux de toutes les unités foncières constructibles depuis l'accès actuel sur la RD613. Aucun accès automobile ne sera possible depuis les abords de la vallée de la Mue.

Rappel : l'aménagement de l'accès sur la RD613 devra faire l'objet d'une concertation avec les services du Conseil Départemental, préalablement à la construction.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Un merlon sera réalisé en limite sud du site (voir schéma d'orientations) afin de limiter l'incidence du bruit de la circulation dans les jardins. Il sera planté d'arbustes ou d'arbres.

Une lisière verte est inscrite dans la zone de recul le long de la RN13 (100m de l'axe en application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme) ; elle ne pourra donc recevoir d'annexes



≈≈

O.A.P. Secteur 4 – Impasse du Bosq / Neufmer

LE SITE

Ces parcelles viennent terminer l'urbanisation au nord du hameau de Neuf Mer. Elles présenteront donc une lisière plantée avec la plaine agricole.

SUPERFICIE :

- 0,45 ha (y compris le chemin d'accès)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

MODALITES D'AMENAGEMENT :

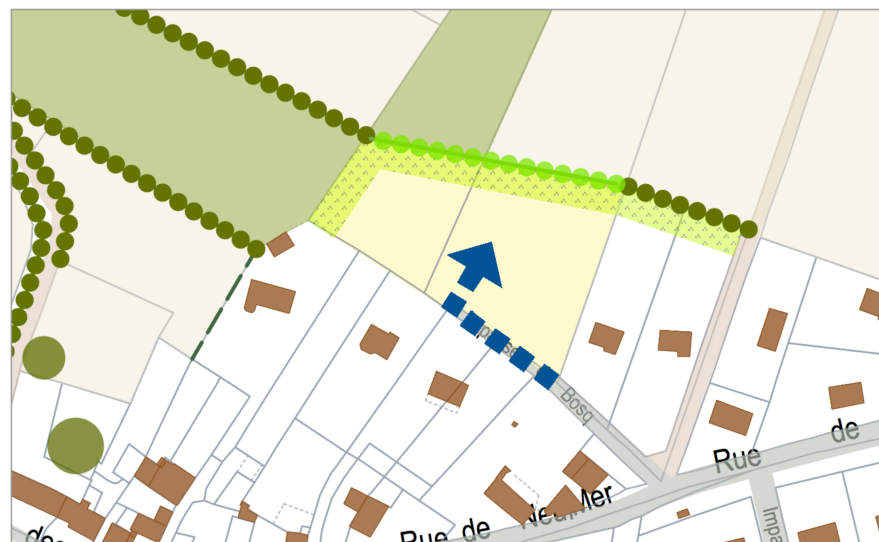
- Aménagement d'ensemble afin que soit organisé depuis le chemin actuel dit "impasse du Bosq", la desserte routière et les réseaux de l'ensemble du foncier constructible.
- Cette voie d'accès sera prolongée au moins jusqu'à la seconde parcelle (existante avant aménagement) et élargie à au moins 6m.

DENSITE RESIDENTIELLE :

- création d'au moins 5 logements

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- en limite avec l'espace agricole, une lisière verte sera créée au nord et à l'ouest du secteur, sur une largeur d'au moins 10 m.
- Elle sera plantée au nord d'une haie en limite avec l'espace agricole.
- Elle ne pourra pas recevoir d'annexes.



O.A.P. Secteur 5 – Rue Saint-Germain

LE SITE

La parcelle est à la jonction entre une zone d'équipements (gymnase « imposant ») et de services (pôle médical) au Nord, et un lotissement résidentiel « Le Domaine du Parc » assez récent au Sud. Elle est desservie par la Rue Saint-Germain à l'Ouest. Des boisements présents à l'Est et au-delà de la rue Saint-Germain à l'Ouest lui confère un cadre de vie attrayant.

SUPERFICIE : 0,9 ha

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

MODALITES D'AMENAGEMENT :

Le site comportera deux entités :

- Un projet de résidence intergénérationnelle, dont l'accès se fera par la Rue Saint-Germain; il intégrera des espaces de stationnement nécessaires au projet comprenant des capacités de recharge pour tous les types de véhicules électriques
- Une petite zone d'habitat individuel, qui sera desservie par la Rue Saint-Germain (en commun avec celui de la résidence intergénérationnelle), et via la voirie interne du Domaine du Parc

Les accès se feront de la manière suivante :

- L'accès à la rue Saint-Germain sera aménagé pour sécuriser la circulation des véhicules. Le nouvel accès donnera priorité aux usagers de la RD170. Des aménagements ont déjà été réalisés dans le but de sécuriser les liaisons pour les piétons et cyclistes utilisant la Rue Saint-Germain. Ces aménagements devront être entretenus par la collectivité afin d'assurer une visibilité et une sécurité des usagers.
- Des liaisons douces permettront de relier le projet de résidence intergénérationnelle, d'une part vers le cheminement doux longeant la rue Saint-Germain, d'autre part vers le gymnase communal situé au Nord du projet.

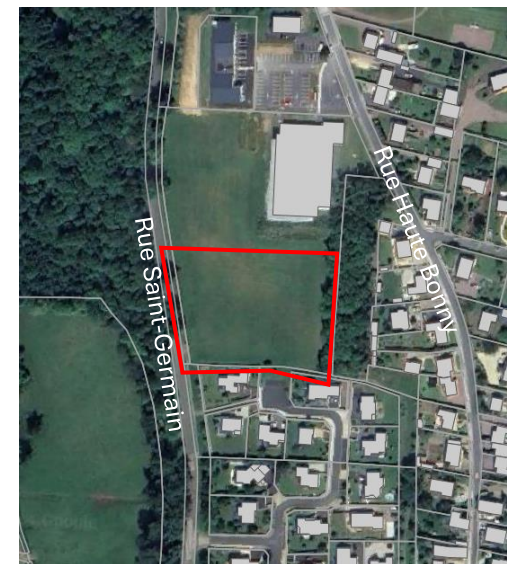
Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront nécessairement se conformer à la DUP des périmètres de protection du forage du Vauculey et aux prescriptions spécifiques sur les aspects qualitatifs et quantitatifs figurant au zonage d'assainissement des eaux pluviales opposable.

DENSITE RESIDENTIELLE :

- Création d'habitat collectif accueillant au moins 70 logements pour le projet de résidence intergénérationnelle
- Création d'au moins 3 logements pour la zone d'habitat individuel

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Des haies arbustives d'essences locales seront implantées en bordure Ouest (en limite avec la voie de mobilité douce), en bordure Nord, et en limite résidence intergénérationnelle / zone d'habitat pavillonnaire;
- Pour le projet de résidence intergénérationnelle :
 - Les aires de stationnement devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et seront accompagnées de plantations d'arbres et/ou d'arbustes pour favoriser l'ombrage des véhicules;
 - Les espaces verts recevront des petits aménagements de type jardin partagé, composteur ;
 - Les bâtiments devront s'insérer dans leur environnement architectural de telle sorte à créer une transition entre le gymnase au Nord et l'habitat individuel au Sud, notamment en termes de hauteur.



- Projet de résidence intergénérationnelle
- Habitat individuel
- Arbres ou haies à préserver
- Haies arbustives à planter
- Accès au site
- Liaison douce :
 - Existante
 - À créer (emplacement à titre indicatif)
- Carrefour à aménager