

Département du Calvados

Commune de SAINT-AUBIN-D'ARQUENAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

PIECE C

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 28 mars 2019 – 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

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

A decorative graphic consisting of two overlapping, curved brushstrokes in a light green color, starting from the bottom left and extending towards the right side of the page.

Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

D'après l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) «peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.»

Le Plan Local d'Urbanisme de SAINT-AUBIN-D'ARQUENAY fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés U et AU au plan de zonage.

- ❑ Les zones U sont directement urbanisables et ne font pas l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le secteur de la zone U, faisant l'objet d'un permis d'aménager (Les Portes de la Mer), est concerné par une urbanisation en trois tranches (phase 1 : 32 logements – phase 2 : 47 logements – phase 3 : 30 logements).
- ❑ Les zones 1AU :
 - ❑ Pour le secteur situé au Sud-Est du bourg : il représente la finalisation du quartier « Les portes de la Mer », actuellement en cours d'urbanisation : il pourra être urbanisé dès l'approbation du PLU.
 - ❑ Pour le secteur situé au Nord du Cottage Marine, son urbanisation sera réalisée en dernier lieu.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

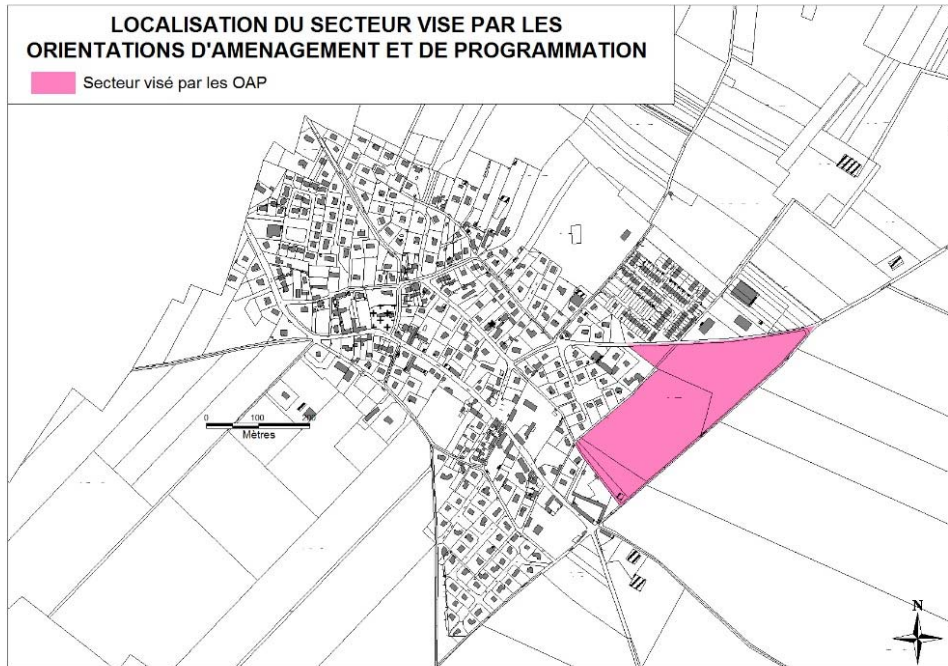
*Les OAP des zones AU, à dominante
résidentielle*

A decorative graphic consisting of two overlapping, curved brushstrokes in a light green color, starting from the bottom left and extending towards the right side of the page.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR :

La zone 1AU au Sud-Ouest du bourg



La zone représentée ci-dessus correspond au projet urbain appelé Les Portes de la Mer:

Surface totale de la zone : 6 ha

Réceptivité théorique : 125 logements

Il est à noter qu'environ 75% du secteur est en cours d'urbanisation (zone 1NA du POS de 4,7 ha). L'autorisation d'urbanisme a été délivrée pour permettre l'implantation de :

- 41 terrains à bâtir;
- 46 logements groupés en accession;
- 22 logements locatifs sociaux.
- Soit un total de 109 logements.

La pointe Nord-Est a été classée en 1AU et permettra l'accueil d'une vingtaine de logements supplémentaires, sur environ 1,3 ha.

Contexte et localisation

Le secteur visé par les Orientations d'Aménagement est sur près de 5 ha en cours d'urbanisation : 109 logements y sont projetés à court terme.

La mise en place d'OAP doit permettre au secteur résiduel, situé au Nord-Est de la zone 1AU, de se voir assurer un aménagement cohérent et de qualité, connecté au projet porté actuellement par la municipalité.

Les abords sont composés :

- de quartiers résidentiels au nord et à l'ouest,
- de la route de Ouistreham au nord/ nord-est derrière laquelle se trouve une petite zone commerciale,
- du chemin de la Maladrerie qui s'ouvre sur la plaine agricole au sud, sud-est.

Les principaux enjeux et objectifs pour ce secteur sont :

- Assurer des interrelations entre les quartiers existants et futurs;
- Qualifier et sécuriser les futurs accès et le carrefour entre la route de Ouistreham et le chemin de la Maladrerie
- Assurer l'intégration de la future frange urbaine, par des plantations;
- 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 1AU 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 de 20 logements par hectare .

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

Cette mixité de l'offre en logement devra être compatible avec le Programme Local de l'Habitat, opposable.

Un nécessaire aménagement entre la RD35 et le chemin de la Maladrerie doit être réalisé, et adapté aux futurs flux. Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements sur le réseau routier départemental devra être prises en concertation avec le Conseil Départemental du Calvados, avant le dépôt des autorisations d'urbanisme.

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 carrefour entre la route de Ouistreham et le chemin de la Maladrerie,
 - et du nouvel accès collectif à créer depuis le chemin de la Maladrerie ;
- Les accès privés seront réalisés depuis la future voie de desserte interne ;

❑ Dimensionnement et traitement des voiries internes (principes obligatoires)

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et 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, et réparties dans l'espace du projet. L'aménagement de ces places sera simple, et ne gênera ni la circulation, ni les piétons.

❑ 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.
- 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 : les nouvelles franges urbaines créées devront être traitées 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 : placettes, 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

DEPARTEMENT DU CALVADOS

COMMUNE DE SAINT-AUBIN-D'ARQUENAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-  Secteur à vocation dominante d'habitat.
-  Accès à qualifier, à mettre en valeur et à sécuriser.
-  Principe de maillage viaire structurant.
-  Principe de maillage viaire secondaire (en partie représenté).
-  Espaces publics sous forme de places et/ou de placettes.
-  Principe de maillages doux (piétons/cycles).
-  Principes de création d'une lisière verte (plantation arborée et arbustive aléatoire, haie champêtre...)
Variation des essences, des hauteurs et des rythmes.



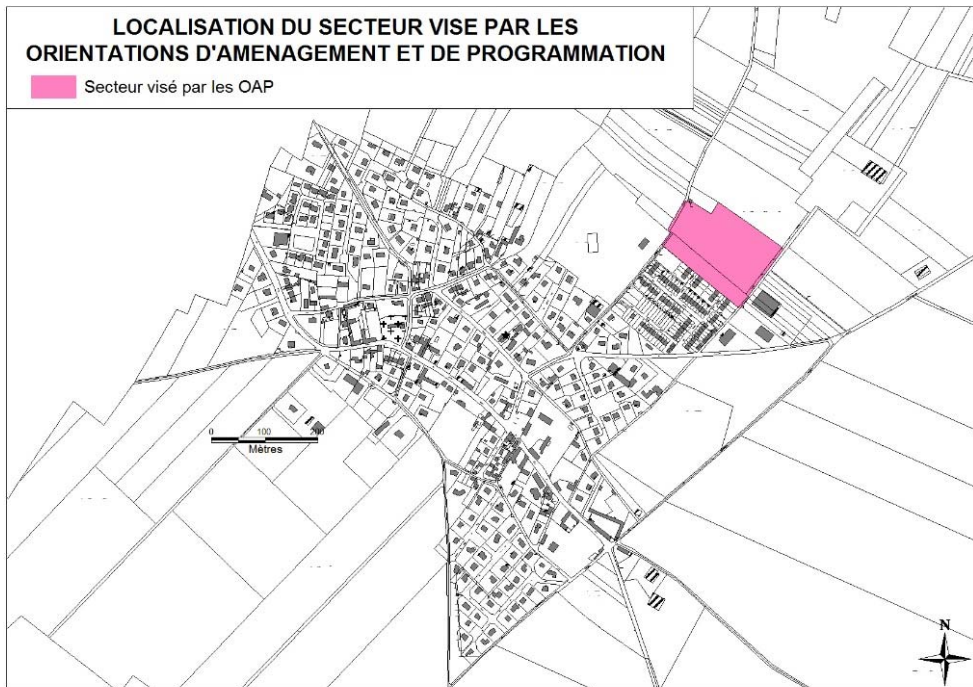
Réalisation :
NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme
3 Allée du Green
14520 PORT EN BESSIN - HUPPAIN
neapolis@orange.fr



Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR :

La zone 1AU au Nord du bourg



Pour le secteur 1AU :

Surface totale : 2,5 ha

Réceptivité théorique : 40 logements (densité moyenne nette de 20 logements par hectare).

Contexte et localisation

Le secteur visé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation est situé au Nord du bourg de SAINT-AUBIN-D'ARQUENAY, dans le prolongement du quartier du Cottage Marine et constitue un ensemble d'environ 2,5 ha.

La zone est située à proximité des équipements sportifs et de loisirs, et du futur groupe scolaire souhaité par la commune.

Les principaux enjeux et objectifs pour ce secteur sont :

- L'insertion paysagère des futures constructions dans le site d'insertion naturelle du bourg (création d'une ceinture bocagère);
- 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;
- Développer le maillage piétonnier entre les quartiers existants et futurs.

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.

Une densité nette moyenne de 20 logements par hectare devra être mise en œuvre.

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

Cette mixité de l'offre en logement devra être compatible avec le Programme Local de l'Habitat, opposable.

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)

- Les voies de desserte interne seront hiérarchisées selon le schéma de principe : en réalisant un traitement différent de leur type;
- Une desserte résidentielle principale pour ces nouveaux quartiers sera créée : cette voie répondra à une desserte locale et proposera un usage mixte pour les piétons, cyclistes et véhicules motorisés (cheminements piétons/cycles pouvant être intégrés ou distincts).
- Ce maillage routier principal pourra être complété par une desserte interne secondaire (venelles ou allées de riverains, en partie représentées sur le schéma de principes).

❑ Dimensionnement et traitement des voiries internes (principes obligatoires)

Les voies internes structurantes 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/ou cheminements doux.

❑ 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.

❑ Liaisons douces (principes obligatoires)

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

❑ 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)

- Des bandes tampons inconstructibles devront être réalisées, et resteront sur le domaine public :
 - Au Nord, au contact des zones cultivées, 10 mètres inconstructibles sont définis pour assurer la cohabitation avec l'activité agricole ;
 - A l'Ouest, les lisières forestières du Bois du Caprice seront préservées via le maintien d'un espace non bâti à dominante végétale, sur une largeur de 20 mètres depuis la lisière - Cet espace pourra être rendu fonctionnel par un aménagement spécifique au profit de la gestion des eaux pluviales ou d'un aménagement paysager.
 - Au Sud, une bande tampon inconstructible sera à maintenir sur une largeur de 5 mètres.
- 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 et à l'Est du secteur. 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 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

