

Plan Local d'Urbanisme de SAINT-MANVIEU-NORREY

Modification n°2

2b. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2015,
Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 21 décembre 2016.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 16 mai 2024,

Le Président,

Article L123-1-4 – contenu des O.A.P.

«Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

(...)

1- En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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 comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. (...)

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. (...)»

Nota : Les deux dernières dispositions ne sont obligatoires que pour les PLUI.



HABITAT

1.1 DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

Les opérations d'aménagement à vocation d'habitat seront compatibles avec les orientations du S.Co.T. de Caen Métropole ;

Des dispositions renforcées sont cependant prévues sur certains secteurs : Voir paragraphe 1.2

Rappel des Orientations du SCOT de Caen METROPOLE

DIVERSITE DES PARCS DE LOGEMENTS

Les opérations d'aménagement organiseront la diversification des parcs de logements pour répondre aux objectifs de mixité sociale et générationnelle du PADD. Ils comprendront ainsi, en compatibilité avec les orientations du SCoT (et en l'absence de PLH communautaire) :

- **au moins 40% de logements collectifs ou intermédiaires ;**
- **au moins 20% de logements locatifs sociaux ;** Cette disposition sera applicable sous réserve de l'attribution des financements nécessaires à sa mise en œuvre.

DENSITE DES PARCS DE LOGEMENTS

La densité d'urbanisation moyenne nette (au sens du SCoT) sera au moins égale à **20 logements par hectare**. Cette disposition sera modulable en fonction des secteurs et des parcs de logements, dès lors qu'à chaque nouvelle opération la densité moyenne réalisée sur les parties précédemment urbanisées de la zone, est au moins égale au seuil ci-dessus. Pour les opérations portant sur un terrain d'une superficie n'excédant pas un hectare, la taille des parcelles des logements individuels ne pourra pas excéder 500m² en moyenne.

ÉQUIPEMENT POUR LES VÉLOS

Les opérations de logements de plus de 5000m² de surface de plancher comprendront un espace adapté au stationnement des vélos.

OUVRAGES DE GESTION DES RUISSELLEMENTS ET EAUX SUPERFICIELLES :

Chaque projet d'aménagement intégrera les ouvrages nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales. Une attention particulière sera portée à leur intégration dans le projet paysager de l'opération.

S'il est fait le choix d'une gestion douce des eaux pluviales, alors les ouvrages seront préférentiellement intégrés aux lisières vertes aménagées en bordure avec l'espace naturel ou agricole (le cas échéant). De plus, si des noues d'infiltration sont aménagées alors elles seront étudiées pour permettre leur entretien mécanique.

1.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR SECTEUR

LÉGENDE

-  QUARTIERS URBANISÉS
-  dont ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
-  VERGER
-  PARC OU BOISEMENT
-  ESPACE AGRICOLE
-  BÂTIMENT AGRICOLE
-  ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Orientations d'aménagement :

-  PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION
-  ESPACES VERTS À CRÉER OU À CONSERVER
-  RUE à créer lors de l'aménagement
tracé indicatif / liaison impérative
-  LIAISON PÉDESTRE à créer lors de l'aménagement
tracé indicatif / liaison impérative
-  AMÉNAGEMENT CYCLABLE programmé
-  BASSIN D'EAUX PLUVIALES



A- Norrey – Allée du Bois (est)/ Les maronniers (ouest)

Ces secteurs sont destinés à l'extension de l'habitat sur le village de Norrey. Situé à moins de 500m (à vol d'oiseau) de la halte ferroviaire de Bretteville-Norrey, **ils seront urbanisés avec une densité renforcée**. Le premier au sud-est a une superficie d'environ 1,7ha ; Le second à l'ouest a une superficie d'environ 1,6ha, dont près d'un demi hectare sont inconstructibles du fait du passage de lignes haute tension.

→ **Forme urbaine, qualité du cadre de vie et densité d'urbanisation**

Ils recevront un parc de logement diversifié pour répondre aux objectifs de mixité sociale et générationnelle du PADD, soit en compatibilité avec les orientations du SCoT :

- au moins 40% de logements collectifs ou intermédiaires ;
- au moins 20% de logements locatifs sociaux (sous réserve de l'attribution des financements nécessaires).

Leur densité d'urbanisation moyenne nette (au sens du SCoT) sera au moins égale à 25 logements par hectare. De plus, pour une occupation judicieuse de l'espace qui contribue à la qualité du cadre de vie, les espaces verts prévus par le règlement, pourront être aménagés :

SECTEUR EST : ou au nord du secteur, sur la parcelle (en prairie) qui sépare le secteur des constructions de la coopérative agricole, ils seront alors plantés d'arbres pour constituer un masque arboré entre le quartier d'habitat et le site économique, ou à l'est du secteur, dans la continuité des espaces aménagés pour la gestion des eaux pluviales.

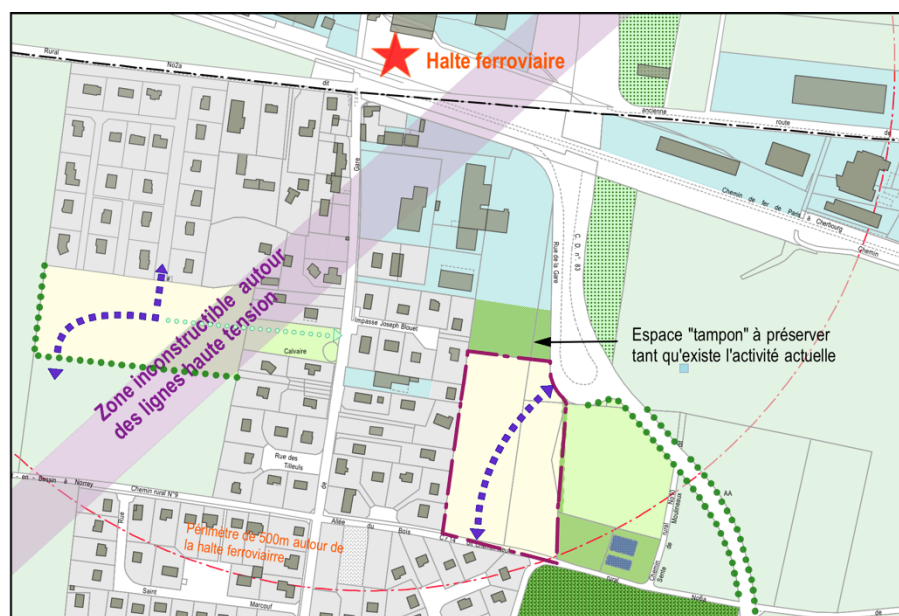
SECTEUR OUEST : dans la zone qui ne pourra pas recevoir d'habitat, par prévention prudente, de part et d'autres des lignes haute tension.

→ **Desserte automobile**

SECTEUR EST : il sera desservi à partir d'une nouvelle rue qui reliera la rue de la Gare à l'allée du Bois. Cette dernière sera ainsi prolongée et élargie dans la continuité de la section déjà aménagée, au droit de la zone d'urbanisation future.

La création de cette rue, ne préjuge pas du plan de circulation qui sera mis en place pour la bonne gestion de la circulation depuis la RD83.

SECTEUR OUEST : il sera desservi par le prolongement d'au moins une des rues présentes au nord (son prolongement sera prévu au sud) et sera relié à la rue de la Gare par une voie cyclo-pédestre.



B- Norrey - Rue des Moulineaux

Ce secteur, d'une superficie d'environ 1,7ha est situé au sud de Norrey. Il comprend une somme de parcelles qui prolongent les constructions anciennes et qui ont une desserte par les infrastructures et une forme inadaptées à une occupation économe de l'espace.

En conséquence, leur urbanisation ne sera possible que dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble qui mettra en oeuvre les infrastructures et aménagements ci-après et qui sera compatible avec les orientations du SCoT (Voir chapitre 1.1). Le détachement de lot à bâtir en limite de secteur sera donc proscrit.

→ **Forme urbaine et desserte**

Pour permettre la création de logements, ce secteur fera l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble, qui conduira à la création d'une nouvelle rue dans le prolongement de celles existantes dans le lotissement qui le borde au sud.

Aucun accès ne sera autorisé sur la RD83.

La jonction avec la rue des Moulineaux, ne préjuge pas du plan de circulation qui sera mis en place dans le quartier, en fonction de son occupation.

→ **Qualité du cadre de vie et aménagement paysager.**

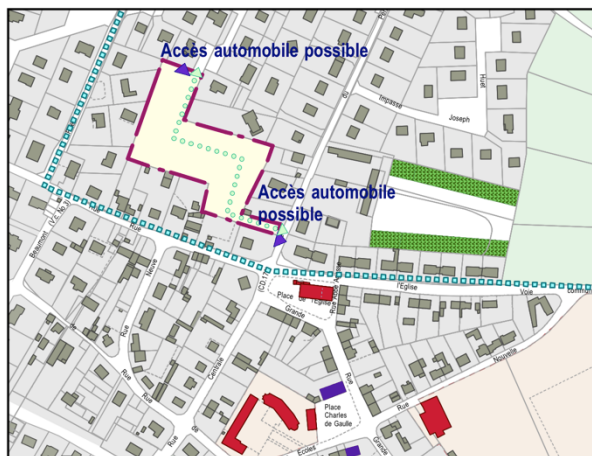
L'alignement d'arbres le long de la RD83 sera préservé. La lisière Est sera aménagée de la même façon que dans le lotissement qui le jouxte au sud.



➔ **Forme urbaine et densité d'urbanisation**

Vu la forme de l'urbanisation environnante, les nouvelles constructions auront une hauteur limitée à deux niveaux droits.

Deux accès automobiles seront possibles : sur la rue du Perron et/ ou sur la rue du Colombier. Quelque soit la solution retenue, une liaison pédestre reliera ces deux accès.



D – Marcelet – Le Hameau du Roy

Ce secteur, d'une superficie d'environ 3ha est destiné à la densification du centre du Hameau de Marcelet.

Il regroupe un ensemble de parcelles situées entre les constructions qui bordent la Route de Caumont (RD9) et le reste du hameau.

Vu sa situation, la forme du parcellaire et la faible capacité du réseau viaire existant, son urbanisation ne sera possible que dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble qui mettra en oeuvre les infrastructures et aménagements ci-après.

Le détachement de lot à bâtir en limite de secteur sera donc proscrit.

➔ **Forme urbaine et desserte**

Ce secteur fera l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Il recevra un parc de logements diversifié en cohérence avec les Orientations du SCoT (Voir chapitre 1.1).

➔ **Desserte**

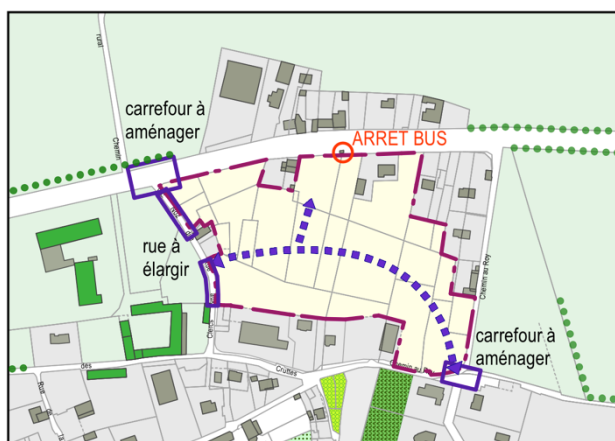
Il sera desservi par une nouvelle rue qui reliera la Rue aux Clercs à l'ouest, au Chemin au Roy, à l'est.

Cette nouvelle voie permettra la mise en place d'un plan de circulation depuis la RD9 : l'entrée du hameau, depuis Caen, se fera depuis la Rue aux Clercs, la sortie vers Caen, depuis le Chemin au Roy (dont la section à l'est du secteur pourra être mise en sens unique).

En bordure du quartier, l'emprise des rues existantes sera élargie (à au moins 8m), sauf la section Est du chemin au Roy.

Aucune création d'accès privatif ne sera autorisée sur la RD9.

Un accès pédestre sera aménagé à travers le nouveau quartier, depuis le centre du hameau vers l'arrêt de bus présent sur la RD9.



La zone 1AU est localisée à l'Ouest du Marcelet, et représente une surface de 3.25 ha. Elle est encadrée :

- Au Sud et à l'Ouest par la RD147a,
- Au Nord par la RD9 et une petite polarité commerciale,
- Et à l'Est par des tissus résidentiels.

Compte tenu des enjeux liés à la consommation d'espace, la commune a instauré un **Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global** sur le secteur. Une partie de la zone 1AU est concernée par l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, compte tenu de la présence à moins de 75 mètres de la RD9, route classée à grande circulation. Les conditions d'aménagement devront donc intégrer les dispositions prévues dans l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme, et faire l'objet d'une étude complémentaire.

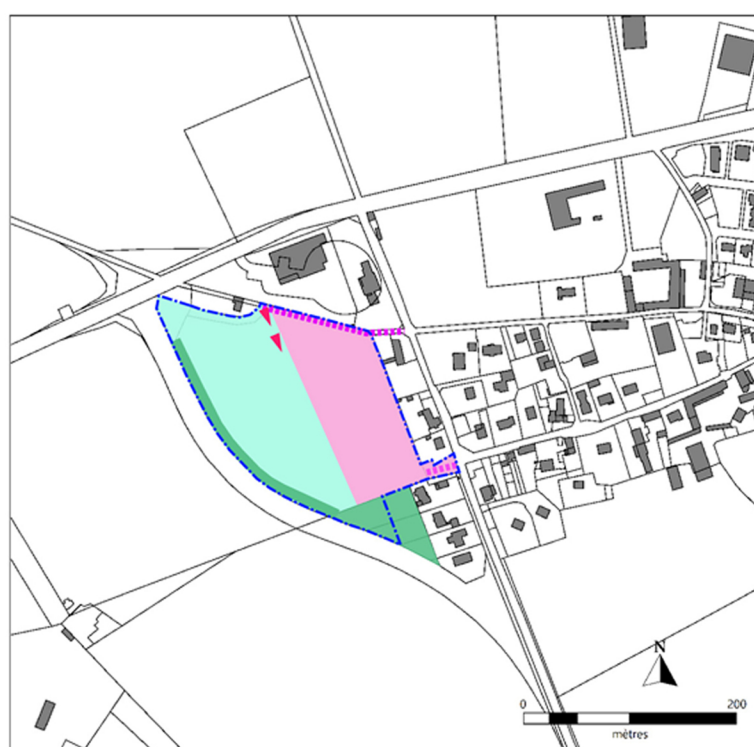
Vocation de la zone

- Le principe de mixité spatiale et fonctionnelle est à retenir pour cet espace, conformément aux orientations du PADD. Le carrefour commercial de la route de Caumont sera conforté via le développement économique d'une partie du secteur. L'autre partie sera dédiée à l'habitat, et assurera un éloignement des futures constructions du réseau routier départemental.
- Les constructions à destination de logements ne sont pas autorisées dans le secteur économique.

La commune de SAINT-MANVIEU-NORREY est définie dans le SCoT de Caen Métropole «commune de l'espace rural ou péri-urbain» avec une densité minimale attendue de 15 logements à l'hectare. En terme de mixité, la commune est considérée comme «commune rurale ou pôle péri-urbain» dans le PLH en vigueur. Les principes de répartition du logement social s'appliqueront comme défini dans le PLH en vigueur.

Desserte de la zone

- La future desserte interne du site sera raccordée sur la rue des commerces. Ce raccordement sera distant du giratoire d'au moins une cinquantaine de mètres (distance calculée à compter de l'aménagement cyclable prévu par la municipalité autour du rond-point).
- L'accessibilité du site par les modes doux sera développée.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Schéma de principes

- Périmètre concerné par l'OAP - Principe de mixité spatiale et fonctionnelle de la zone 1AU
- Secteur à destination économique (logements interdits)
- Secteur à destination d'habitat en compatibilité avec les dispositions du Programme Local de l'Habitat en vigueur
- Principe d'accès / sortie au Nord du secteur (raccordement sur la rue des commerces)
- Principe de lisières urbaines : plantations à créer et/ou à conserver
- Principe de liaisons douces à développer



ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

2.1- Extension du pôle communautaire de Cardonville

→ **Desserte et viabilisation**

Ce site sera aménagé dans le cadre de l'extension du Pôle d'activités communautaire de Cardonville.

Il sera desservi par le nord, par prolongement de la voie existante et des réseaux existants sur la commune ou sur la commune voisine. Il sera ouvert à l'urbanisation, lorsque ces réseaux seront disponibles.

→ **Aménagements paysagers**

Pour la qualité du paysage perçu depuis la voie ferrée, un traitement paysager de la lisière masquera depuis la voie les aires de stockages ou de stationnements.

2.2- Dispositions applicables sur l'ensemble de la commune

Rappel des Orientations du SCoT de Caen Métropole

Ces dispositions sont rappelées pour mémoire. Elles pourront cependant trouver d'application sur la commune, dans la première phase de mise en oeuvre du PLU que dans le cadre de projets de démolition/ reconstruction, vu les surfaces restant disponibles à l'aménagement.

LIMITATION DE L'EMPRISE AU SOL DES AIRES DE STATIONNEMENT

En application des orientations du SCoT, la réalisation de stationnement en ouvrage sera prévue pour tout ensemble commercial portant sur une surface de plancher de plus de 5 000 m².

Les opérations d'aménagement proposeront des solutions regroupant les aires de stationnement afin d'en réduire l'emprise en les mutualisant ou en les juxtaposant sans les clore.

AUTONOMIE ENERGETIQUE

En application des dispositions du SCoT, les bâtiments à usage d'activités portant sur une SHON de plus de 10000m² devront justifier de la mise en œuvre des dispositifs permettant la couverture de leurs besoins énergétiques, d'ici 2025.