

Commune de Sannerville

# P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

*PLU approuvé le 14 décembre 2017*

*Modification n° 1 - Approbation*

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Communautaire en date du 1<sup>er</sup> février 2024*



## 3.2

**Orientation d'Aménagement et de  
Programmation**



## Les Projets d'Urbanisation (Zones 1AU et 1AUG)

Le programme d'aménagement de l'espace et de développement de l'urbanisation de Sannerville se décline en deux vocations principales :

- **L'habitat.** Les secteurs qui lui seront dédiés permettront toutefois, dans un objectif de cohérence du développement territorial, l'installation d'activités compatibles avec l'habitat. Il faut souligner que des orientations ont été réalisées pour des zones de développement de l'urbanisation (zones 1AU et 1AU2),
- **Les équipements.** Le secteur qui lui est dédié est en continuité immédiate du centre-ville et en lien avec la commune de Troarn, avec qui Sannerville mutualise ses équipements et activités dans le cadre de la commune nouvelle Saline.

Les projets d'urbanisation mettront en œuvre le principe de mixité urbaine et sociale, avec des aménagements orientés vers une prise en compte réelle des principes de développement durable : orientations des parcelles, densification, variété de typologies d'habitat, etc.

L'ensemble des programmes présente une multifonctionnalité, une prise en compte réelle de la dimension « mode de déplacements alternatifs ». Une connexion entre l'urbanisation déjà existante et les quartiers à créer est également recherchée. De plus, la gestion des eaux pluviales doit y être intégrée, notamment au travers de mode de gestion alternatifs (noues, noues plantées, zones d'infiltration, bassin d'orage planté...).

Il ne s'agit pas de réaliser de nouveaux secteurs ou programmes immobiliers déconnectés de la vie des quartiers, mais au contraire, de faciliter l'intégration des nouveaux habitants. Ces nouveaux sites devront donc être conçus de façon à s'intégrer à l'urbanisation existante ; ils devront aussi présenter des formes, des typologies d'habitats adaptés, le cas échéant, aux nouvelles demandes : collectifs, social, lots libres.

### **A- Les secteurs consacrés à l'habitat :**

Ces secteurs sont respectivement soumis à un schéma d'aménagement de principe qui fait partie intégrante du document d'orientation et d'aménagement.

- Tout nouveau projet d'aménagement devra faire l'objet de la mise en place d'une démarche de développement durable et devra être suivie d'effets et de concrétisation, concernant l'intégration paysagère des bâtiments, la retenue des eaux pluviales sur la parcelle et la création de noues plantées pour faciliter l'écoulement des eaux vers l'aval et la perméabilité des sols ;
- La création de formes urbaines différentes et la mixité urbaine sera de mise mais toutefois adaptée au contexte local et à la spécificité communale. Les formes architecturales les plus innovantes en matière de développement durable pourront donc être acceptées sous réserve de s'intégrer dans l'environnement naturel et urbain et la démarche de développement durable défini au préalable.

#### Les différentes typologies d'habitat :

- Le logement individuel : cette forme d'habitat permet de répondre au besoin d'une population en recherche d'une autonomie individuelle,
- Le logement groupé peut se définir comme de la maison individuelle accolée (par deux ou trois maisons), de la maison de ville en bande, ou bien du logement intermédiaire (un accès individuel, un espace extérieur privatif égal au quart de la surface du logement et une hauteur maximale de trois étages),
- Le petit collectif reprend les principes du collectif, avec des parties communes (entrées, espaces communs, parking mutualisé ...).

***Logement individuel***



***Logements collectifs***



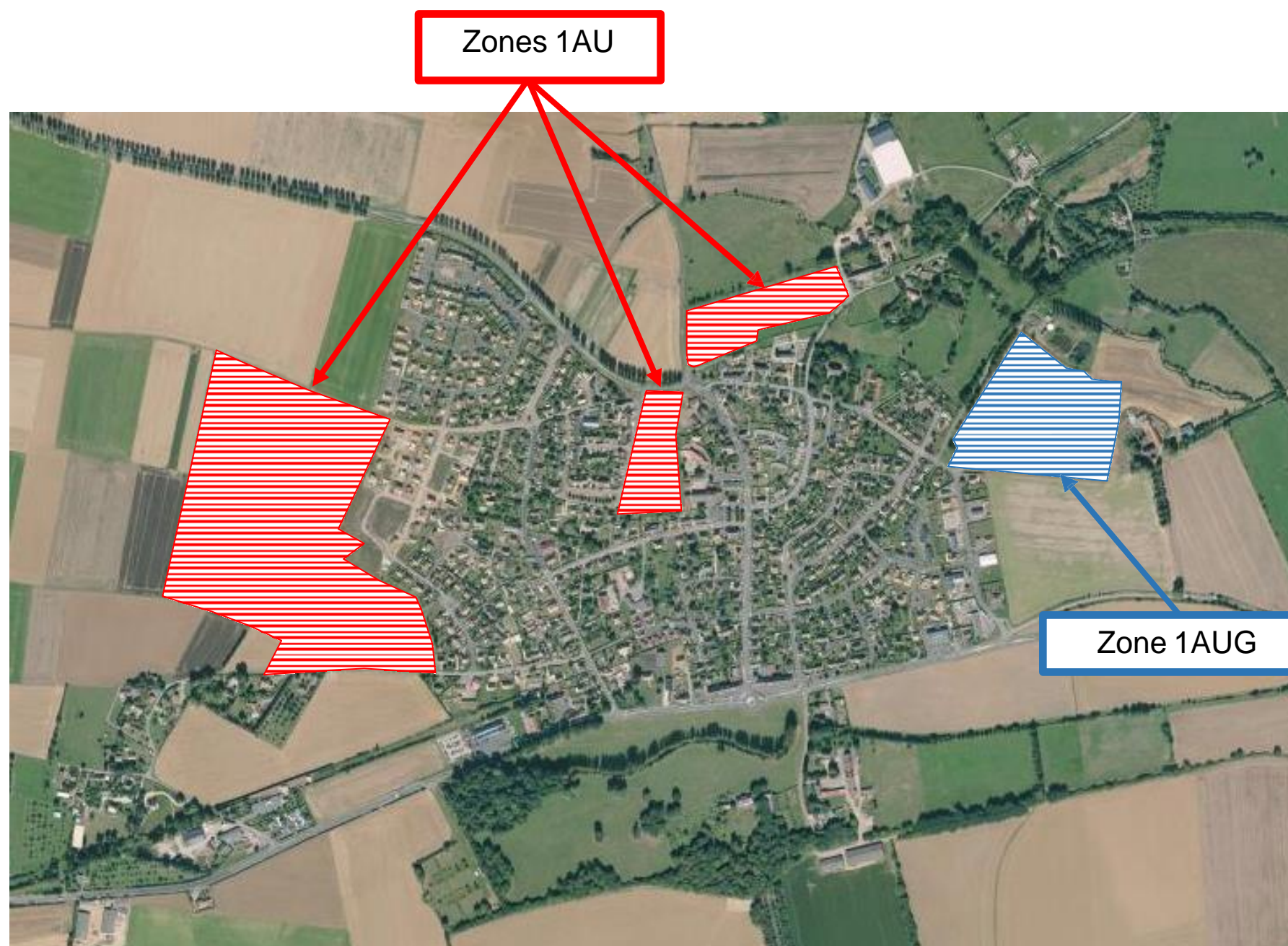
***Logements groupés***



***Logements groupés (Intermédiaires)***



## Localisation du Développement à Sannerville



### CONTEXTE – LOCALISATION

Les zones 1AU sont en continuité immédiate de l'urbanisation existante.

Ces zones ont été choisies sur les critères suivants :

- Continuité de l'urbanisation, d'une entité urbaine définie comme une commune périurbaine proche de Caen Métropole.
- Desserte par les réseaux,
- Non concernée par les risques naturels,

Les zones 1AU sont desservies par des voies de circulation et se situent en proximité directe avec le bourg.

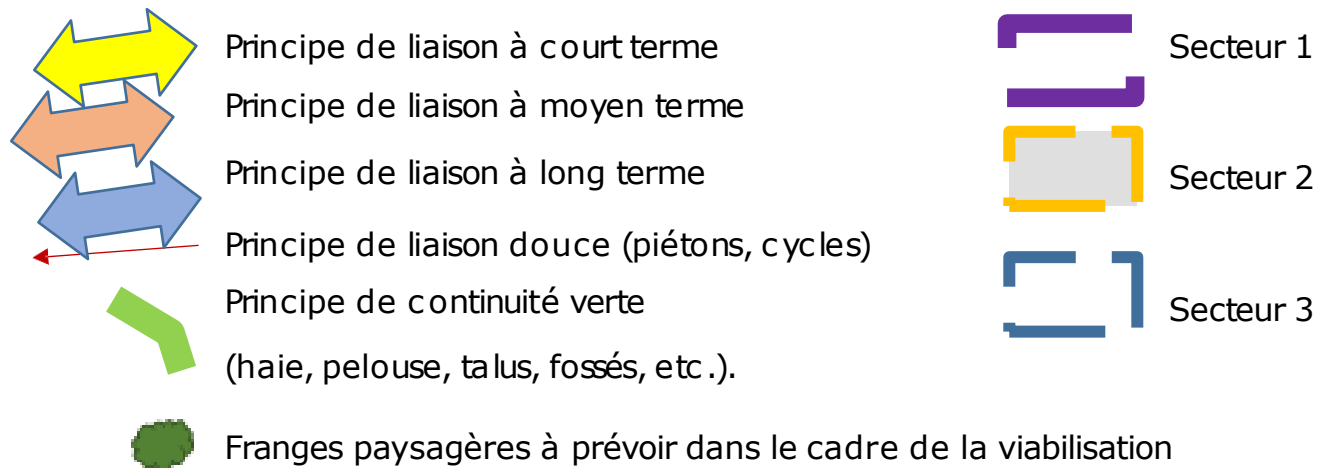
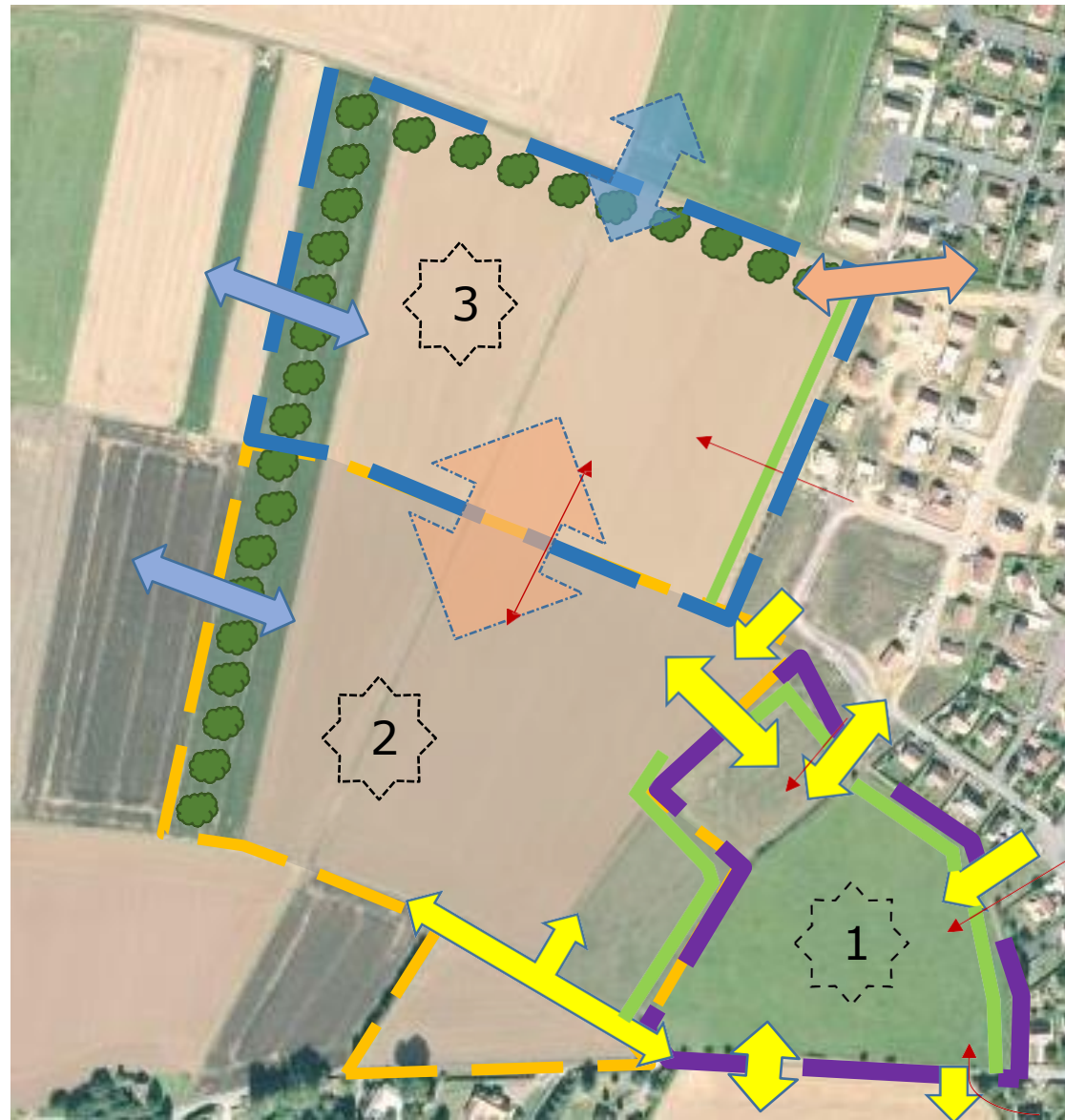
La zone 1AUG est en continuité immédiate de la commune de Sannerville et crée le lien avec la commune de Troarn avec qui Sannerville, dans le cadre de la commune nouvelle, mutualise les équipements et activités.

### Dispositions techniques générales

La largeur des bandes roulantes des voiries nouvelles créées dans les secteurs des OAP tiendront compte du passage des bus et des véhicules de déchets ménagers :

- 5,50m de large pour le passage d'un bus,
- 6m minimum pour une bande roulante accueillant à double sens les véhicules de collecte en porte à porte pour les déchets ménagers
- 3,70 pour l'accueil de véhicules de collecte des déchets ménagers à sens unique.

## Zones 1AU à l'ouest : 17,1 ha



(Ces tracés restent un principe. Ils seront à adapter en fonction de la réalité du projet, notamment leur position exacte)

Cette orientation d'aménagement et de programmation fait l'objet d'un phasage dans le temps.

Le secteur noté 1 est le secteur prioritaire d'urbanisation.

L'urbanisation du secteur noté 2 est planifiée dans un deuxième temps, lorsque l'urbanisation du premier secteur sera réalisée à hauteur de 70% environ.

L'urbanisation du secteur noté 3 est planifiée dans un troisième et dernier temps, lorsque les deux conditions suivantes sont réunies :

- l'urbanisation du deuxième secteur devra être réalisée à hauteur de 70% environ ;
- l'opération du secteur 1AU2 devra être démarrée.

Cette zone représente environ 17,1 ha de développement pour la commune (3 ha environ pour le secteur noté 1 ; 7,5 ha environ pour le secteur noté 2 et 6,6 ha environ pour le secteur noté 3).

En ce qui concerne les logements, cette zone accueillera une mixité bâtie avec environ :

- 60 % minimum du nombre de logements créés dédiés au logement collectifs, groupé (semi collectif, maison en bande ou accolées) ou intermédiaire
- 20% du nombre de logements seront des logements locatifs sociaux.

La densité minimale moyenne ne devra pas être inférieure à 20 logements par hectare (calculée sur l'ensemble du périmètre de l'OAP).

### INSERTION PAYSAGERE

Les secteurs feront l'objet d'une réflexion paysagère globale.

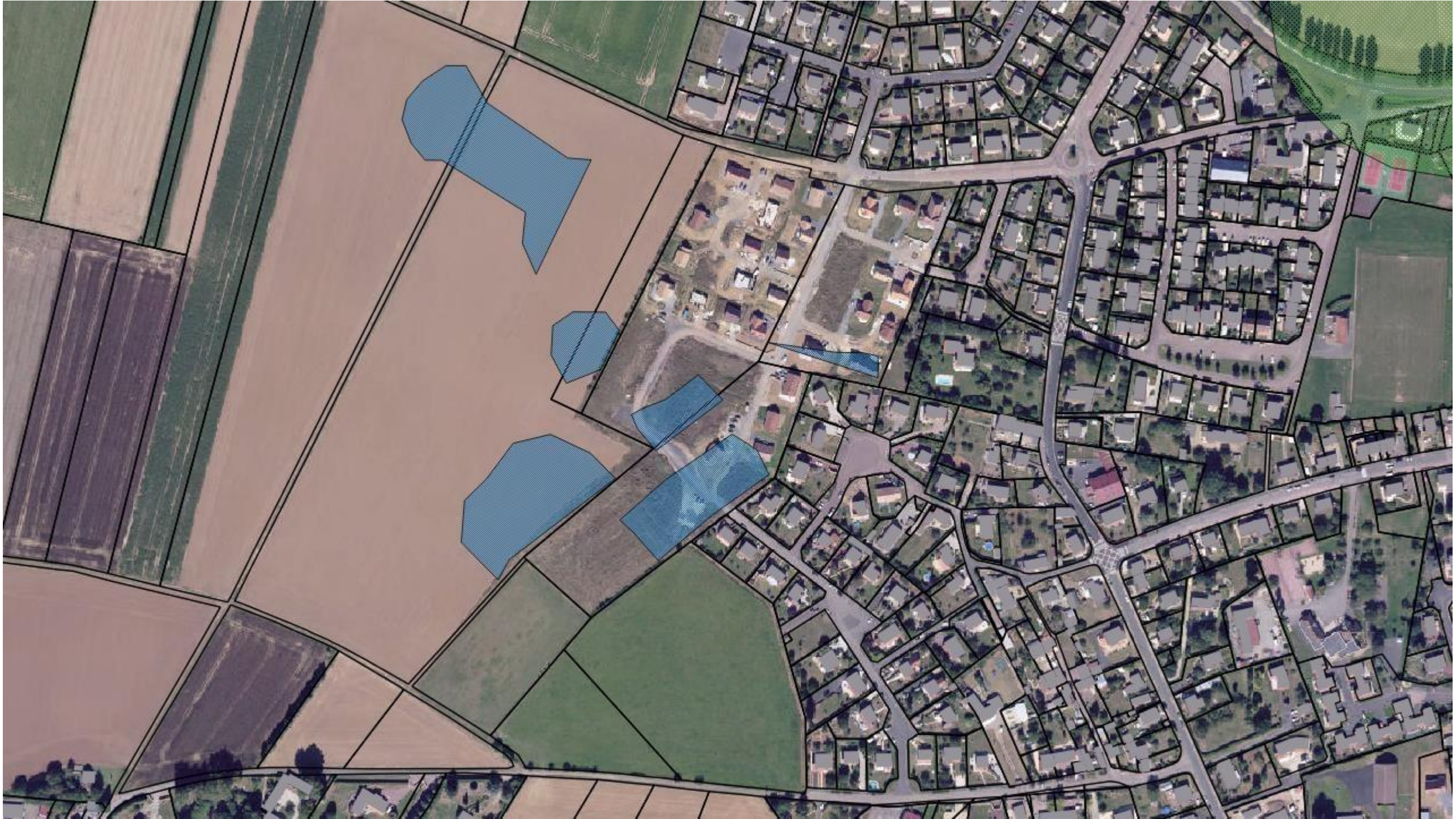
Des franges paysagères seront aménagées afin d'assurer des transitions entre les différents secteurs urbanisés, les haies prévues seront plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site. Cette haie pourra être avantageusement remplacée par des massifs plus ornementaux notamment en lien avec le parc paysager.

Les portions de pistes cyclables aménagées en « site propre » feront l'objet d'un traitement paysager et, dans la mesure du possible, accompagnées de plantations.

### PRECONISATIONS TECHNIQUES

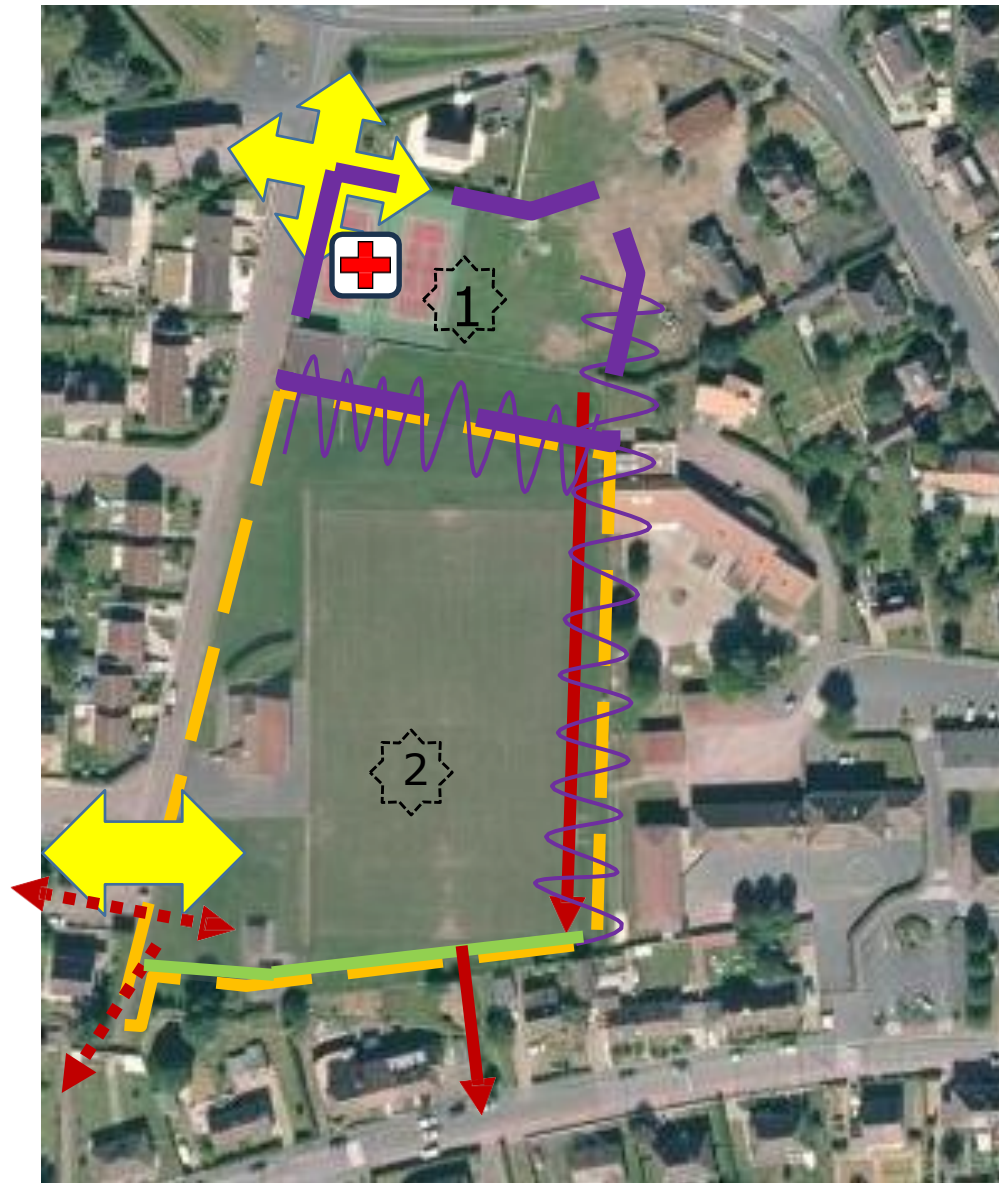
- Les conditions d'assainissement des eaux usées et pluviales sur la zone tiendront compte du projet de périmètre de protection du forage de Lirose, quand elles seront définies.
- L'aménagement devra assurer une gestion des eaux pluviales de telle manière que le débit de fuite après réalisation de l'opération soit au plus égale au débit de fuite du terrain antérieur (cette disposition ne s'applique qu'en cas d'absence d'un zonage spécifique d'assainissement des eaux pluviales ou en cas d'absence de préconisations particulières, en accord avec la police de l'eau. Si un tel zonage ou de telles préconisations existent, ce sont eux qui s'appliquent.)
- Cette gestion des eaux devra être appréciée sur l'ensemble des secteurs de l'OAP en même temps.
- Compte tenu des vents d'Ouest constatés sur le site, la frange paysagère à l'Ouest du site sera étudiée pour maximiser l'effet « brise vent ». L'aménageur étudiera par ailleurs les implantations les plus judicieuses pour les constructions futures vis-à-vis de cette contrainte.
- Pour toute opération de construction, qu'elle soit individuelle ou sous forme d'une opération d'ensemble, les orientations bioclimatiques doivent être privilégiées.








## Zones 1AU à l'ouest : 17,1 ha



Nb. Le site est concerné par plusieurs zones où il existe une suspicion relative aux remontées de nappes phréatiques (se référer aux annexes informatives). Le Maître d'Ouvrage et le Maître d'œuvre tiendront compte de ce risque et prendront toutes les dispositions techniques et réglementaires nécessaires.


## Zone 1AU - dans le bourg : 1,7ha




-  Principe de liaison à court terme
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles)
-  Lien urbain avec le secteur des écoles et le secteur 1
-  Principe de continuité verte (haie, pelouse, talus, fossés, etc.).
-  Maison médicale
-  Secteur 1
-  Secteur 2

(Ces tracés restent un principe. Ils seront à adapter en fonction de la réalité du projet, notamment leur position exacte)

Cette orientation d'aménagement et de programmation fait l'objet d'un phasage dans le temps.

Le secteur noté  est le secteur prioritaire d'urbanisation.

L'urbanisation du secteur noté  est planifiée dans un deuxième temps, lorsque l'urbanisation du premier secteur sera réalisée à hauteur de 70% environ.

Cette zone représente environ 1,7 ha de développement pour la commune (0,4 ha environ pour le secteur noté 1 et 1,3 ha environ pour le secteur noté 2.)

Cette zone a vocation à accueillir outre des logements, des équipements (maison médicale...) et a donc un objet mixte.

En ce qui concerne les logements, cette zone accueillera une mixité bâtie avec environ :

- 60 % minimum du nombre de logements créés dédiés au logement collectifs, groupé (semi collectif, maison en bande ou accolées) ou intermédiaire
- 20% du nombre de logements seront des logements locatifs sociaux.

La densité minimale moyenne ne devra pas être inférieure à 20 logements par hectare (calculée sur l'ensemble du périmètre de l'OAP).

### INSERTION PAYSAGERE

Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité.

Des franges paysagères seront aménagées afin d'assurer les transitions entre les différents secteurs urbanisés, les haies prévues seront plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site. Cette haie pourra être avantageusement remplacée par des massifs plus ornementaux notamment en lien avec le parc paysager.

Des liaisons douces assureront le lien entre le nouveau quartier et les espaces riverains.

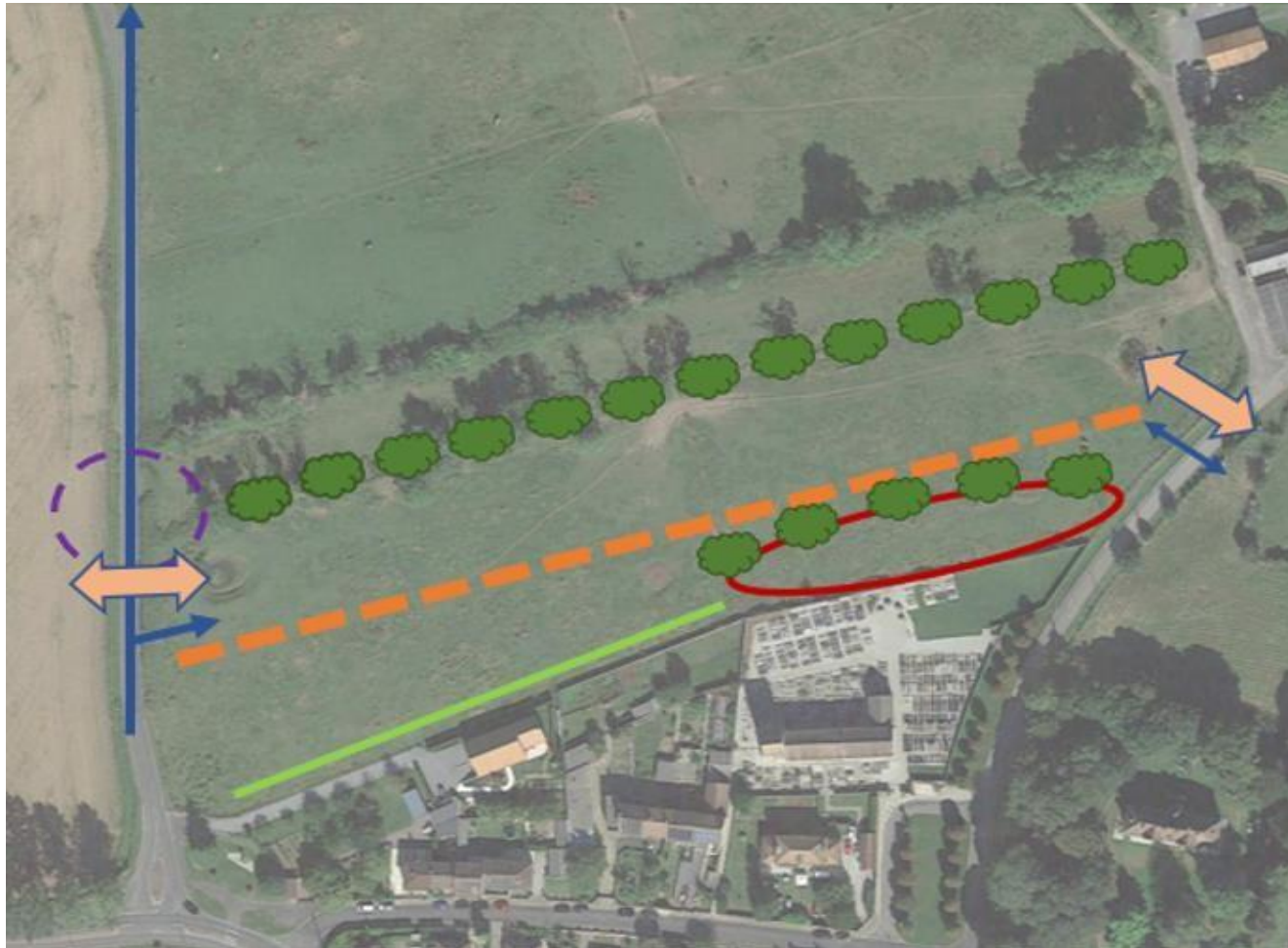
### PRECONISATIONS TECHNIQUES









-L'aménagement devra assurer une gestion des eaux pluviales de telle manière que le débit de fuite après réalisation de l'opération soit au plus égale au débit de fuite du terrain antérieur (cette disposition ne s'applique qu'en cas d'absence d'un zonage spécifique d'assainissement des eaux pluviales ou en cas d'absence de préconisations particulières, en accord avec la police de l'eau. Si un tel zonage ou de telles préconisations existent, ce sont eux qui s'appliquent.)

-Le secteur est concerné par un indice de présence de cavité souterraine (se référer au règlement ainsi qu'aux annexes informatives).

-Pour toute opération de construction, qu'elle soit individuelle ou sous forme d'une opération d'ensemble, les orientations bioclimatiques doivent être privilégiées.

## Zone 1AU2 nord : 2,1ha



-  Principe de liaison
-  Principe de liaison douce ((piétons, cycles)
-  Principe de continuité verte (haie, pelouse, talus, fossés, etc.).
-  Franges paysagères
-  Protection des vues de part et d'autre du cimetière et respect d'un recul obligatoire avec les habitations.
-  Principe de desserte ouest-est avec un respect d'orientation des constructions
-  Aménagement d'une entrée de ville qualitative
-  Extension du cimetière existant à intégrer au projet

*(Ces tracés restent un principe. Ils seront à adapter en fonction de la réalité du projet, notamment leur position exacte)*

Cette zone représente environ 2,1 ha de développement pour la commune.

En ce qui concerne les logements, cette zone accueillera une mixité bâtie avec environ :

- 60 % minimum du nombre de logements créés dédiés au logement collectifs, groupé (semi collectif, maison en bande ou accolées) ou intermédiaire
- 20% du nombre de logements seront des logements locatifs sociaux.

La densité minimale moyenne ne devra pas être inférieure à 20 logements par hectare (calculée sur l'ensemble du périmètre de l'OAP).

Cette zone a également vocation à accueillir une extension du cimetière existant. Celle-ci sera réalisée dans une phase différente de l'opération d'aménagement mais dans le respect d'un plan d'ensemble.

### INSERTION PAYSAGERE

Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité. Le traitement des clôtures sur rue sera –à titre d'exemple- envisagé de manière harmonieux et uniforme.

Des franges paysagères seront aménagées afin d'assurer les transitions entre les différents secteurs urbanisés, les haies prévues seront plantées d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site. Cette haie pourra être avantageusement remplacée par des massifs plus ornementaux notamment en lien avec le parc paysager. La mise en place des franges paysagères sera à la charge de l'aménageur et celle située au Nord de la zone fera au minimum 10 m de large.

Des liaisons douces et espaces partagés assureront le lien entre le nouveau quartier et les espaces riverains. La mare située au nord-ouest du site fera l'objet d'une mise en valeur paysagère.

### PRECONISATIONS TECHNIQUES

-Le secteur étant situé dans un périmètre de protection éloignée d'un forage (servitude F2), l'aménageur prendra en compte l'ensemble des dispositions réglementaires qui y sont attachées, ainsi que les incidences de l'aménagement sur les rejets potentiels en sous-sol. Le projet (et en particulier l'extension du cimetière) devra être étudié sous l'angle de l'impact sur la ressource souterraine, et conditionné à la réalisation d'une étude hydrogéologique (en concertation avec les services de l'ARS).

-L'aménagement devra assurer une gestion des eaux pluviales de telle manière que le débit de fuite après réalisation de l'opération soit au plus égale au débit de fuite du terrain antérieur (cette disposition ne s'applique qu'en cas d'absence d'un zonage spécifique d'assainissement des eaux pluviales ou en cas d'absence de préconisations particulières, en accord avec la police de l'eau. Si un tel zonage ou de telles préconisations existent, ce sont eux qui s'appliquent.)

-Des ouvrages hydrauliques pourront être implantés sur les espaces libres dans le périmètre de l'orientation particulière d'aménagement. Ils devront s'intégrer eux aussi dans la zone, par le biais d'aménagements paysagers (les noues seront plantées d'arbustes, les bassins seront plantés d'au moins 3 arbres tiges).

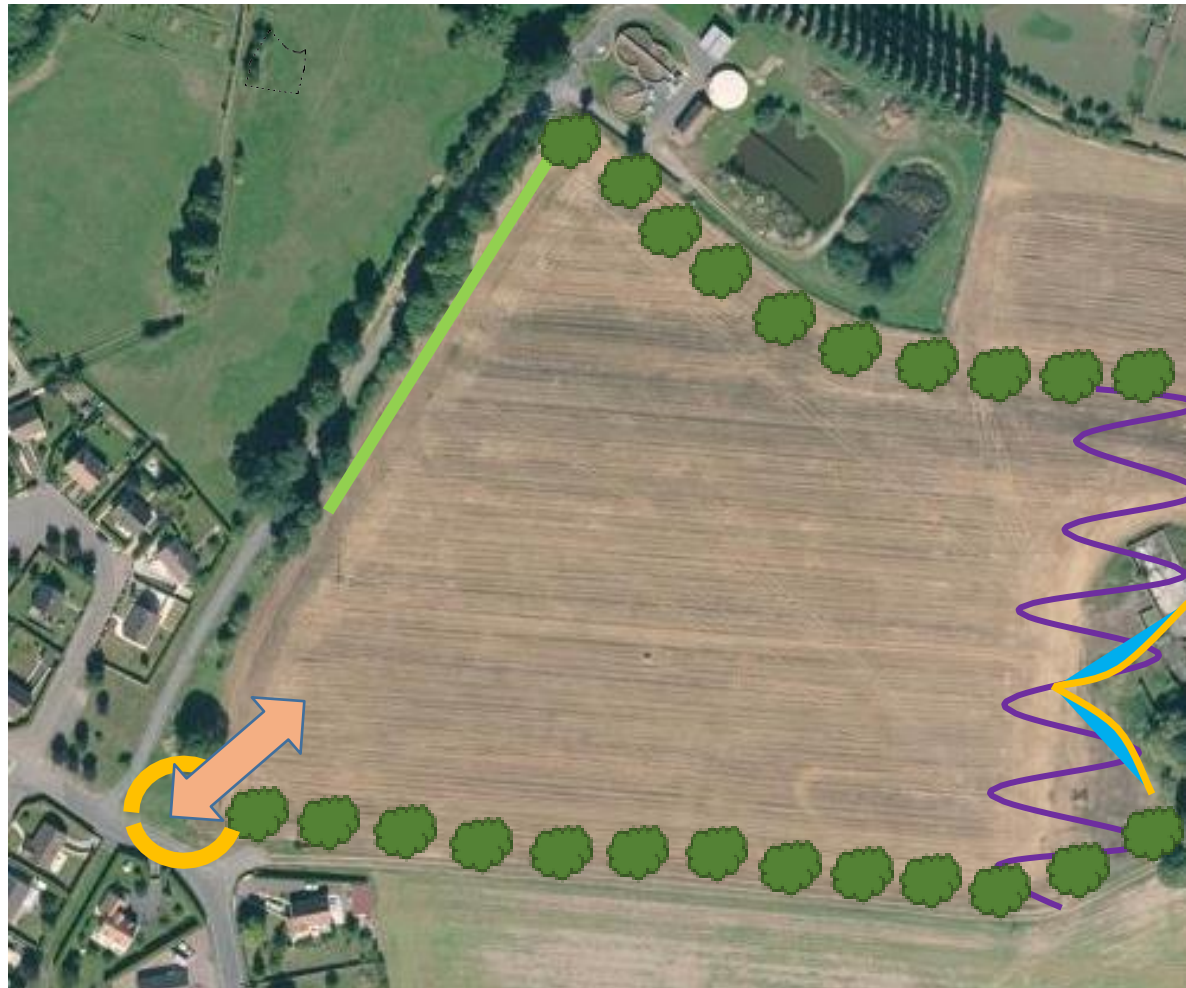
Le secteur est concerné par un indice de présence de cavité souterraine (se référer aux annexes informatives), le demandeur s'assurera de la nature et de l'importance du risque en menant les études géotechniques adéquates, et adaptera son projet au risque, si le projet s'avère techniquement réalisable.

-Les aspects routiers du raccordement de la zone sur la route départementale devront faire l'objet d'un traitement spécifique en concertation avec les services du Département. Les aménagements nécessaires à la sécurisation de la desserte ne pourront être mis à la charge du département. Toutes les dispositions nécessaires (concertation, conventions à conclure) devront être prises avant le dépôt des demandes d'urbanisme.

-Pour toute opération de construction, qu'elle soit individuelle ou sous forme d'une opération d'ensemble, les orientations bioclimatiques doivent être privilégiées.

**B/ Les secteurs consacrés aux équipements :**

## Zone 1AUG : 5,5 ha



Principe de liaison

Aménagement d'un carrefour sécurisé

Principe de continuité verte (haie, pelouse, talus, fossés, etc.)

Franges paysagères

Préservation du point de vue

Lien fonctionnel avec la zone AG

*(Ces tracés restent un principe. Ils seront à adapter en fonction de la réalité du projet, notamment leur position exacte)*

Cette zone représente environ 5,5ha de développement pour la commune. Cette zone a pour vocation d'accueillir des équipements collectifs d'intérêt général.

### INSERTION PAYSAGERE

Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité.

Des franges paysagères seront aménagées afin de créer des zones tampons entre les différents secteurs urbanisés, les haies prévues seront plantées d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site. Cette haie pourra être avantageusement remplacée par des massifs plus ornementaux notamment en lien avec le parc paysager

Les portions de pistes cyclables aménagées en « site propre » feront l'objet d'un traitement paysager et, dans la mesure du possible, accompagnées de plantations.

### PRECONISATIONS TECHNIQUES

-Les aires de stationnement seront plantées à minima d'un arbre tige pour 5 places de stationnement.

-Les dispositions opposables visant à limiter les espaces voués au stationnement, figurant au sein du Plan de Déplacements Urbains (PDU) en vigueur, sont à respecter.

-L'aménagement devra assurer une gestion des eaux pluviales de telle manière que le débit de fuite après réalisation de l'opération soit au plus égale au débit de fuite du terrain antérieur (cette disposition ne s'applique qu'en cas d'absence d'un zonage spécifique d'assainissement des eaux pluviales ou en cas d'absence de préconisations particulières, en accord avec la police de l'eau. Si un tel zonage ou de telles préconisations existent, ce sont eux qui s'appliquent.)

-Les ouvrages hydrauliques seront « à ciel ouvert ». Ils pourront être implantés sur les espaces libres dans le périmètre de l'orientation particulière d'aménagement. Ils devront s'intégrer eux aussi dans la zone, par le biais d'aménagements paysagers (les noues seront plantées d'arbustes, les bassins seront plantés d'au moins 3 arbres tiges).

-Pour toute opération de construction, qu'elle soit individuelle ou sous forme d'une opération d'ensemble, les orientations bioclimatiques doivent être privilégiées.