

PIÈCE N°2B

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
O.A.P.



TOURVILLE SUR ODON

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

vu pour être annexé
à la délibération
du conseil communautaire
en date du 3 décembre 2020

le président, Joël BRUNEAU



POS élaboration
POS révision n°1
POS révision n°2

approuvée le 30 mars 1981
approuvée le 10 septembre 1985
approuvée le 27 juillet 1997

PLUi Rives de l'Odon
Modification n°1
Modification simplifiée n°2
Modification n°3

approuvée le 28 février 2008
..... 20.05/2010
..... 20.12/2012
..... 11.03/2014



EN INTRODUCTION DES OAP

RAPPEL DU P.A.D.D.

Favoriser une urbanisation durable

Les nouvelles constructions ou urbanisations concilieront densité maîtrisée et qualité du cadre de vie en proposant des implantations et des aménagements urbains qui prennent en compte, en fonction de leur ampleur et de leur situation, les principes suivants :

- le bon ensoleillement des logements, c'est-à-dire l'étude de l'orientation des constructions les unes par rapport aux autres pour tirer le meilleur parti de l'énergie solaire passive ;
- la protection contre les vents ;
- la gestion douce des eaux pluviales et la limitation des imperméabilisations ;
- la mise en continuité des parcs et jardins et l'adaptation des clôtures pour le développement de la biodiversité ordinaire ;
- le recours aux dispositifs techniques à vocation environnementale : panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, etc.

1 RAPPEL DES DISPOSITIONS DU PLH 2019-2024 DE CAEN LA MER (EXTRAIT DU CAHIER DE PROGRAMMATION)

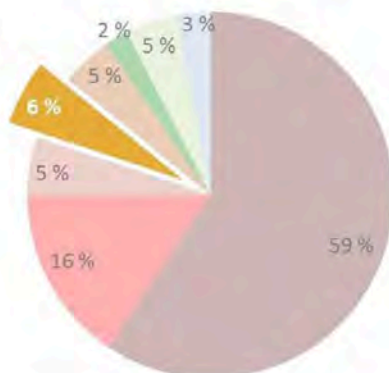
Fiche d'identité 11 communes de la couronne périurbaine proche



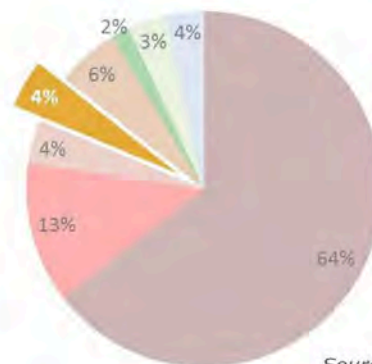
Couronne périurbaine proche



Répartition
des
habitants



Répartition
des
logements



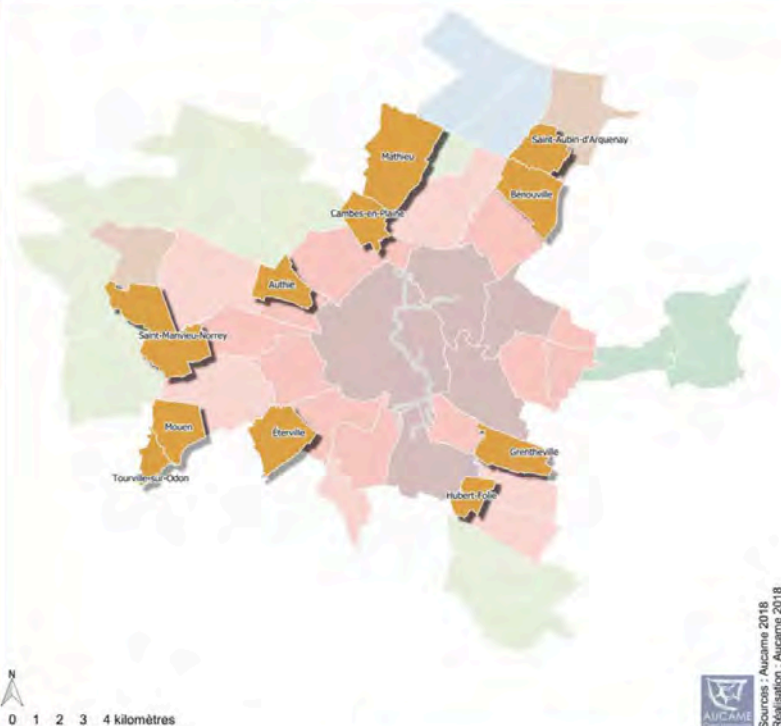
Source : Insee 2014

Etat d'avancement, à titre indicatif, des
projets recensés auprès des communes
(source : Caen la mer)

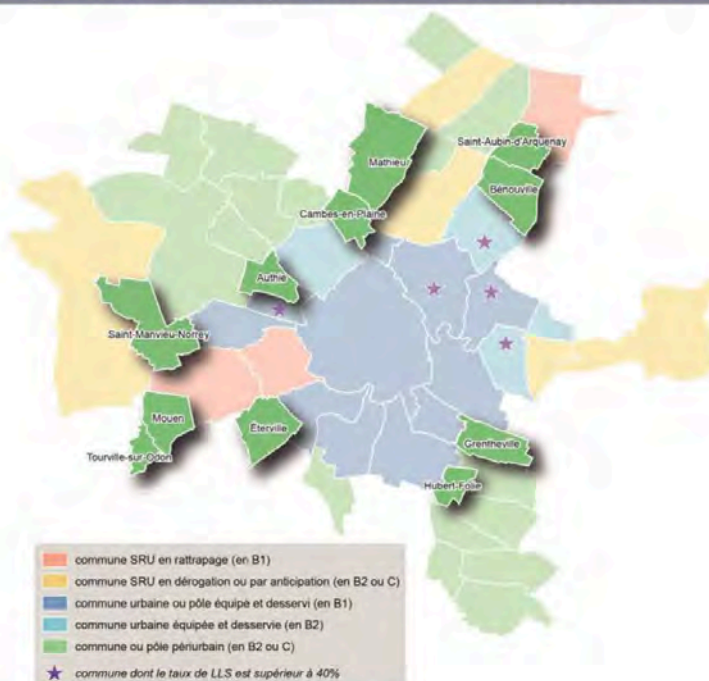
	Nombre de communes	Part des logements recensés		Part des logements en cours, engagés ou phase projet
		En zone U	En zone 1AU	
Couronne périurbaine proche	11	20 %	63 %	64 %

Couronne périurbaine proche : fiche d'identité

Couronne périurbaine proche



Principes de localisation du logement locatif social (Couronne périurbaine proche)



Objectifs et règles des 11 communes de la couronne périurbaine proche



Objectif de production neuve 2019-2024

766 logements sur six ans, soit 128 par an

6 % de l'objectif global de production de Caen la mer



Règle de densité

Densité minimale moyenne en extension urbaine et en tissu urbain existant pour toute opération de plus de 5 000 m² : **20 logements / ha**

Objectifs et règles de mixité sociale dans la production neuve

Objectif à la commune	Règle pour toute opération de plus de 1 ha (extension et tissu urbain existant)				
	Logement locatif social	Accession abordable	Part de LLS et accession abordable	Seuil minimal à respecter	
				Logement locatif social	Accession abordable
Authie, Bénouville, Cambes-en-Plaine, Eterville, Grentheville, Hubert-Folie, Mathieu, Mouen, Saint-Aubin-d'Arquenay, Saint-Manvieu-Norrey, Tourville-sur-Odon	Pas d'objectif mini. ¹	15%	Au moins 10 %	Pas de seuil minimal	Au moins 10 %

¹ Cette production se fera sur la base de critères qualitatifs (cf document d'orientations). Production à compléter avec une offre locative aidée dans le parc privé.

Pour toute opération de plus de 20 logements locatifs sociaux, **30 %** des **logements** seront de type **PLAI** dont **50 % de petits logements** (T1, T2)

2 OAP DE SECTEURS

LEGENDES DES SCHEMAS D'OAP

Contexte

	équipements publics
	bâtiments d'exploitation agricole rayon de recul de 100m
	espaces naturels et agricoles
	zones humides
	cours d'eau
	bati existant
	murs et alignements existants à proximité de la zone à urbaniser

Orientations

	zone d'extension urbaine
	haie à protéger
	haie à créer
	cheminement cyclopédestre à créer (tracé indicatif, liaison impérative)
	aménagement d'un nouveau carrefour
	nouvelle voirie structurante (tracé indicatif, liaison impérative)
	accès à créer
	point de vue sur l'église à conserver

1 O.A.P. / L'ORÉE DU BOCAGE

DESCRIPTION DU SITE

Le site se situe entre la RD 675 et la limite avec la commune de Mondrainville. Sa superficie est de 3,5 ha. Il jouxte une zone occupée par des activités artisanales ainsi que de l'habitat, de densité variable de part et d'autre. Il borde l'espace agricole en limite Nord (commune de Mondrainville).

En 2020, lors de l'approbation de la révision du PLU, son urbanisation se termine.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Densité d'urbanisation et programmation

> en compatibilité avec les dispositions du PLH de CAEN LA MER

En Janvier 2011, la commune a défini, avec le concours du CAUE, des principes d'aménagement en scindant cet espace en 3 vocations situées de part et d'autre d'un axe de perspective central ; cette perspective se prolonge sur le paysage agricole ouvert vers le Nord ; le partie Ouest serait destinée à de l'habitat classique, la partie Est accueillerait du logement spécifique à l'accueil de personnes âgées ; enfin la façade sur la RD 675 aurait une vocation d'activités ou de service.

Principes d'aménagement

> Paysage et cadre de vie

- Réalisation d'un espace public central structurant en accroche sur la route départementale.
- Développement des activités de services à la personne (exemple : maison médicale), des commerces et des équipements publics en entrée d'opération avec la possibilité de mutualiser un espace de stationnement.
- Assurer la transition entre espace urbanisé et espaces naturels en maintenant une ouverture sur le grand paysage et assurer la qualité d'intégration des franges de l'opération avec le tissu existant par un traitement paysager adapté.

> Formes et aspect du bâti à venir

Développer des secteurs d'habitat structurés autour de placettes afin de favoriser les échanges et le lien social entre les habitants du quartier. Un des secteurs d'habitat pourra être réservé à la réalisation d'une opération destinée à l'accueil des personnes âgées.

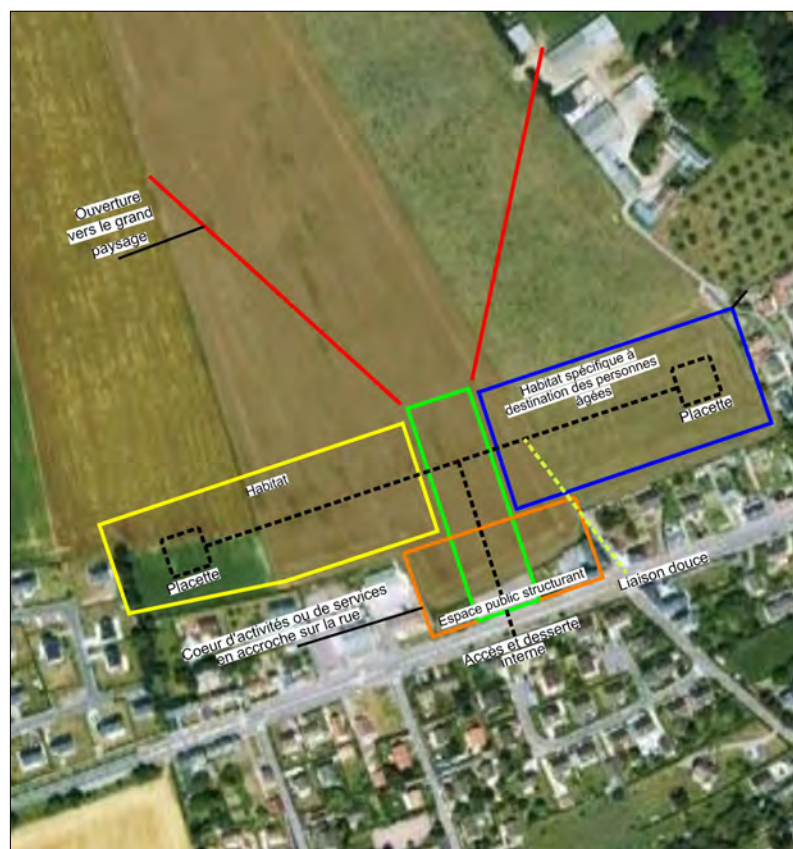
> Desserte automobile

Organiser la zone autour d'un accès routier unique depuis la RD.

> Desserte cyclo-pédestre

Assurer une lisibilité d'accès à l'opération par la création d'une liaison piétonne.

SCHÉMA D'ORIENTATIONS



DESCRIPTION DU SITE

Le site (3 ha) est une parcelle labourée au sud de la Route de Bretagne (RD675). Elle est délimitée par deux chemins ruraux et le vallon du Salbey. Elle borde le village, les bâtiments anciens du hameau du Bas de Tourville et le site du Château.

Le terrain est en pente douce. Il est longé à l'ouest par un chemin (étroit) qui offre une belle vue sur l'église du village et son cimetière ceint de murs en pierres, ainsi que sur le hameau du Bas de Tourville qu'il dessert, et sur le site du Château vers l'ouest. Il permet de rejoindre à pied le quartier du Val d'Odon.

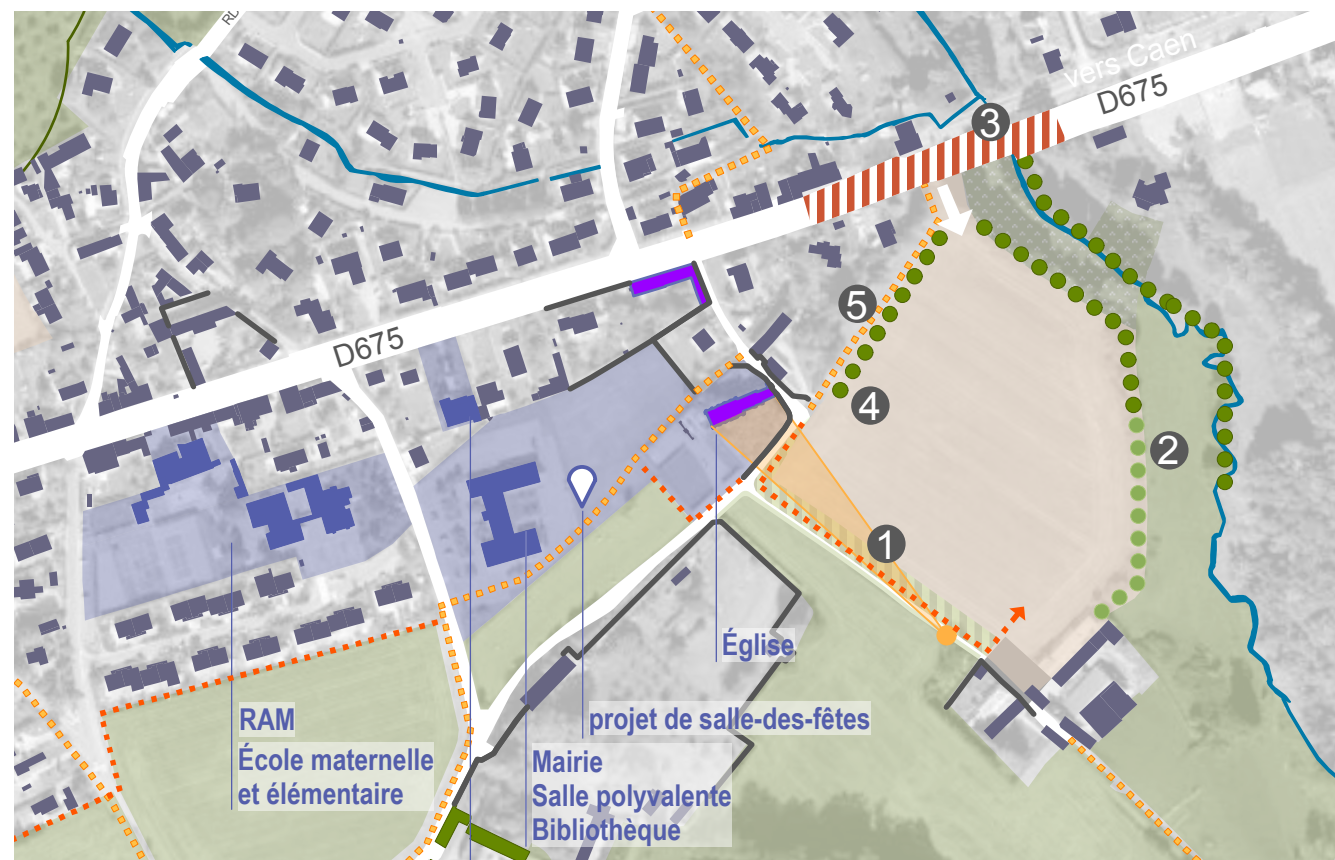
Ce site est très proche des équipements publics de la commune (mairie, salle polyvalente et école). Il est relié à la route de Bretagne en deux endroits :

- par l'étroite rue de l'église qui est bordée de constructions anciennes et sur laquelle les croisements de véhicules sont difficiles ;
- par un accès rural à l'entrée est du village.

ENJEUX D'AMÉNAGEMENT

- > **Desservir le site dans le respect de la capacité du réseau viaire actuel au sud du village ;**
- > **Faciliter les déplacements sans voiture vers les équipements et services du village ;**
- > **Insérer les constructions dans le paysage de qualité qui l'entourne.**

SCHÉMA D'ORIENTATIONS



(5) Chemin creux en lisière sud du village



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Densité d'urbanisation et programmation

> en compatibilité avec les dispositions du PLH de CAEN LA MER

Principes d'aménagement

> *Paysage et cadre de vie*

(1) Un aménagement paysager (*voir coupe de principe*) sera réalisé le long du chemin de l'Église (CR19) pour disposer d'une lisière de qualité en bordure des espaces formant le patrimoine paysager de la commune. Il préservera ainsi les points de vue sur l'église et le hameau du Bas de Tourville. Réalisé sur les espaces communs de l'opération d'aménagement, il s'accompagnera de clôtures adaptées au paysage rural environnant, toutes identiques ; elles seront disposées sur les lots à venir, par l'aménageur.

L'aménagement se terminera par une placette devant les constructions du hameau qui permettra le retournement de véhicules.

(2) Une lisière d'intérêt écologique et paysager sera créée entre le nouveau quartier et le vallon du Salbey. Elle intégrera les zones humides (qui seraient déterminées après sondages). Elle pourra recevoir les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales du quartier.

Les haies et/ou alignements d'arbres seront conservés au sein de l'urbanisation .

> *Formes et aspect du bâti à venir*

Vu le cadre paysager alentour, les constructions qui seront en lisière sud-ouest du site ne pourront comprendre plus de deux niveaux droits. Elles seront principalement couvertes par des toitures à deux pans en ardoise (ou matériaux d'aspect et couleur similaires). Une identité architecturale globale sera définie par l'opération d'aménagement pour prévenir une trop grande diversité de constructions source de dissonance et de banalisation du paysage.

> *Desserte automobile*

(3) Le site sera desservi par un nouvel accès sur la Route de Bretagne au nord, qui supposera l'aménagement du carrefour et l'élargissement de l'emprise actuelle (en concertation avec les services du Conseil départemental).

L'aménagement de cet accès est indispensable pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

(4) Un accès secondaire reliera le réseau viaire du nouveau quartier à la Rue de l'église, dans le cadre du plan de circulation qui sera mis en place par la commune pour préserver la quiétude et la sécurité des déplacements au sud du village.

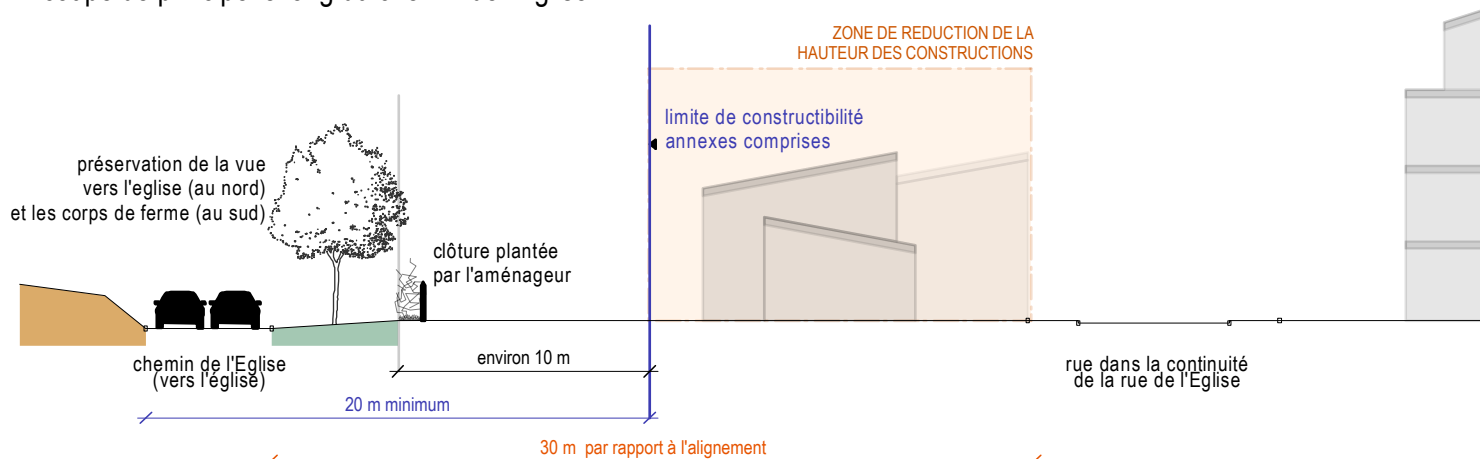
Aucun accès automobile privatif ne sera créé sur les chemins ruraux qui bordent le site ; Un accès secondaire pourra être créé au niveau du hameau sous réserve de la mise en place d'un plan de circulation (avec boucle en sens unique).

> *Desserte cyclo-pédestre*

(5) Le chemin creux qui forme l'actuelle lisière sud du village sera réservé aux déplacements cyclo-pédestres.

Aménagement paysager de la lisière sud-ouest

> coupe de principe le long du chemin de l'Eglise



(1) Point de vue vers le hameau du Bas de Tourville



(1) Point de vue vers l'Église



(1) Point de vue vers le mur du château

