

 **VILLONS
LES BUISSONS**




Caen la mer
NORMANDIE
COMMUNAUTÉ URBAINE

Plan Local d'Urbanisme de VILLONS-LES-BUISSONS

Modification n°2

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé le 29 septembre 2014
Modification n°1 approuvée le 29 juin 2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 18 mars 2021,
Le Président,

NEAPOLIS

3 Allée du Green - 14 520 PORT EN BESSIN-HUPPAIN

Tel : 02. 31. 21. 78. 77. - Port : 06. 87. 30. 30. 31. - Courriel : neapolis@orange.fr

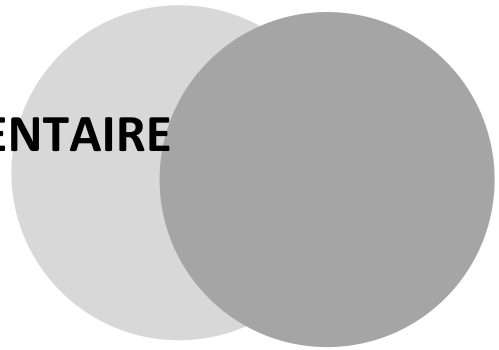
SARL au capital de 5 000€ - SIRET 497 657 916 00027 - APE 742C


neapolis

Sommaire

CADRE REGLEMENTAIRE.....	4
1. ORIENTATION D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR D'EXTENSION DU CIMETIERE	7
1.1. Schéma	9
1.2. Contexte	10
1.3. Orientations.....	10
a) Une extension du cimetière nécessaire à la commune.....	10
b) Une accessibilité au nouveau quartier pour tous les modes.....	11
c) Une offre en logements appropriée à la commune et respectueuse de l'environnement	13
2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR DU PÔLE LOISIRS.....	17
2.1. Schéma	19
2.2. Contexte	20
2.3. Orientations.....	20
a) La création d'un pôle de loisirs structuré	20
b) Une zone d'habitat en lien direct avec le pôle loisirs	22
c) Des mobilités repensées au profit des modes actifs et des fonctions partagées	23
3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR DU VIEUX CAIRON	27
3.1. Schéma	29
3.2. Contexte	30
3.3. Orientations.....	31
a) Un espace public et de stationnement nécessaire à la commune	31
b) Une accessibilité pour tous les modes	33
c) Un habitat qualitatif au cœur d'un paysage rural et patrimonial à préserver	35
d) ... en lisière d'espace agricole	37

CADRE REGLEMENTAIRE



Articles du code de l'urbanisme: Contenu des OAP

Article L151-6

« 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. »

Article L151-7

« 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. »

Article R151-6

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur **définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville** .

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R151-7











« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre **des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs** qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »



1. ORIENTATION D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR D'EXTENSION DU CIMETIERE

1.1. Schéma



-  Limites des Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Extension du cimetière afin d'assurer les besoins des prochaines années
-  Voie d'accroche - Travailler l'intersection entre la future voie de desserte et la route de Cairon
Entrée du hameau des Buissons
-  Nouvelle voirie (tracé indicatif) facilitant l'accès au cimetière et desservant de nouveaux logements :
à traiter en zone de rencontre où la place des modes actifs sera prioritaire.
-  Parking paysager mutualisé, en partie en revêtement perméable, pour les visiteurs du cimetière et
pour les logements environnants
-  Préservation des jardins privés existants
-  Liaisons douces participant au «tour de village» et connectant les nouveaux logements au reste de la
commune, notamment à la future zone de sports et de loisirs, à l'Est.
-  Permettre un habitat plus dense assurant, dans le respect des dispositions du Programme Local
d'Habitat en vigueur, une mixité des typologies (maisons individuelles, logements intermédiaires), en
gamme et en densité, tout en privilégiant les jardins au Sud et des logements plus adaptés au parcours
résidentiel.
-  Transition paysagère adoucie à l'interface entre les nouveaux logements et l'espace agricole
-  Boisement existant à conserver en partie pour participer à la transition paysagère entre les futurs
espaces bâtis et les espaces agricoles environnants.

1.2. Contexte

Le cimetière communal situé au hameau des Buissons devrait arriver prochainement à saturation. Il est donc nécessaire de prévoir une zone d'extension de ce cimetière dans le cadre de la révision générale du PLU. La commune a acquis plusieurs parcelles au nord-ouest du cimetière actuel où elle souhaite l'y étendre.

Son accessibilité est aujourd'hui très contrainte. Le cimetière situé derrière l'église est en surplomb par rapport à la route de Cairon et séparé de celle-ci par un haut mur de pierre. Les services municipaux et des pompes funèbres, faute d'accès direct, sont obligés de passer par-dessus ce mur à l'aide d'une grue, ce qui engendre une complexité technique et des surcoûts d'exploitation.

La mairie profiterait des aménagements liés à l'extension du cimetière et de l'amélioration de son accessibilité (stationnement, voirie nouvelle) pour créer une nouvelle zone d'habitat qui contribuerait à la production de logements neufs nécessaires pour atteindre 900 habitants en 2030.

C'est pourquoi dans le cadre de la révision du PLU la mairie souhaite que ce secteur stratégique fasse l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

1.3. Orientations

a) Une extension du cimetière nécessaire à la commune

Localisation, superficie

L'extension du cimetière sera le plus proche possible du cimetière actuel, afin de former un ensemble cohérent. Ainsi, ces dernières années la commune a acquis trois parcelles. Pour mener à bien son projet elle doit acquérir une quatrième parcelle limitrophe aux deux premières. Le POS actuel prévoit déjà cette acquisition par l'emplacement réservé n°3. Celui-ci sera donc maintenu sur cette dernière parcelle à acquérir. La superficie totale de l'extension sera comprise entre 800 et 900 m².

Accessibilité (+ voir 1.3.b)

Le cimetière actuel possède uniquement un accès piétonnier. Une nouvelle voirie sera créée depuis la route de Cairon (cf. schéma page précédente) et desservira également l'extension du cimetière ainsi qu'un parking pour les visiteurs (davantage d'explications ci-après).

Les accès seront dimensionnés pour les véhicules des services techniques communaux ainsi que ceux des pompes funèbres. Le revêtement au sol et les pentes devront permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite.

b) Une accessibilité au nouveau quartier pour tous les modes

Une nouvelle voirie d'accès au cimetière

Cette voirie permettra l'accès à l'extension du cimetière ainsi qu'à la zone de stationnement et aux habitations neuves. Elle reprendra en partie le tracé du chemin rural n°12 « les bas marquets » avant de bifurquer vers l'Est.

La chaussée, à double sens aura une largeur comprise entre 4m et 5m. Elle sera partagée, il n'y aura donc pas de séparation entre les modes actifs et les véhicules à moteurs. La vitesse de ces derniers sera par contre fortement réduite.

Les accès aux habitations de type maisons individuelles se feront par des entrées charretières. Elles devront être dimensionnées pour permettre le stationnement d'au moins 1 véhicule sans dépasser sur le trottoir.

La chaussée sera longée en son point bas d'une noue enherbée et/ou paysagère participant à la gestion des eaux pluviales sur le domaine public. La réalisation de cette noue sera conditionnée à l'avis du service gestionnaire des eaux pluviales, à savoir Caen la Mer (direction du cycle de l'eau).



Chemin rural des « bas marquets » sur lequel doit passer la future voirie

Un travail sur l'entrée de ville

L'intersection entre la nouvelle voirie et la route de Cairon devra faire l'objet d'une requalification afin d'améliorer sa qualité et la sécurisation des différents modes de déplacement. C'est en effet à la fois l'entrée du nouveau quartier et l'entrée Ouest de la commune depuis Cairon.

Un traitement spécifique du carrefour sera réalisé, avec notamment un revêtement différencié du reste de la voie (couleur, matériaux). Un aménagement sera mis en place pour assurer la qualification et la sécurisation du croisement entre la route de Cairon et le chemin rural des Bas Marquets.

Stationnement

Aucun stationnement sur voirie ne sera autorisé. Il se fera soit sur les parcelles privées, soit dans le parking groupé créé pour les visiteurs du cimetière. Celui-ci sera en effet mutualisé pour le cimetière, son extension et les habitations neuves créées dans le cadre de l'OAP.

La zone de stationnement groupé comprendra au moins 20% de places en revêtement perméable (dalles alvéolées engazonnées, pavés drainants, graviers, gazon, etc.). Ces places seront celles qui seront les plus éloignées de l'accès véhicules et donc les moins utilisées.

Le parking sera également planté d'un arbre d'essence locale pour 4 places de stationnement.



Exemple de stationnement groupé perméable et planté (société Sol-Aire)

Le développement des modes actifs

Un cheminement piéton sera créé entre le nouveau secteur d'habitat et la rue des Buissons pour rejoindre directement le pôle de loisirs (voir OAP n°2). Il devra être accessible à tous les modes actifs (piéton, vélo, rollers, etc.) ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite et devra être perméable aux eaux de pluie. Il sera paysager côté habitation et laissé libre côté espace agricole, de la même manière que le chemin de Cairon à côté de la mairie (photo ci-dessous).



Chemin de Cairon

Du stationnement vélo sera implanté au sein de ce nouveau quartier.

c) Une offre en logements appropriée à la commune et respectueuse de l'environnement

Un habitat adapté au parcours résidentiel de la commune et répondant aux attentes du PLH en vigueur

Les logements neufs construits devront respecter les prescriptions du PLH en cours en termes de typologie, de densité, de gamme.

Cette diversité de l'offre permettra de répondre favorablement au parcours résidentiel de la commune : à la demande endogène et à l'arrivée de personnes extérieures à la commune.



Habitat intermédiaire



Habitat individuel

Un habitat responsable et source de confort de vie

Le bâti sera implanté et orienté de manière à bénéficier du maximum d'ensoleillement en journée : bâti d'Ouest en Est afin d'avoir les jardins et les pièces de vie au Sud.

Les terrasses, jardins et autres espaces extérieurs devront être protégés des vents dominants par des haies, alignements d'arbres ou arbustes.

Le projet urbain évitera les vis-à-vis et les vues plongeantes.

Les constructions pourront avoir recours aux énergies renouvelables pour la production d'électricité et de chaleur (panneaux solaires photovoltaïques et thermiques, géothermie, etc.). Ces dispositifs devront être intégrés au bâti et devront avoir une teinte se rapprochant de la partie de la construction dans laquelle ils s'insèrent (façades, toitures).

Les jardins des habitations existantes seront conservés en partie ou en totalité dans le respect du schéma de l'OAP.

Un habitat s'inscrivant dans son environnement urbain et paysager

Les constructions nouvelles devront respecter les gabarits et hauteurs du bâti environnant avec toutefois une souplesse de plus ou moins un étage. Elles seront situées dans le périmètre de protection modifié des monuments historiques de l'église des Buissons et devront donc respecter les prescriptions induites. Les matériaux utilisés pour les constructions et les clôtures devront avoir une teinte couleur pierre locale.

L'interface entre les fonds de jardins et l'espace agricole devra être plantée d'une haie d'essences locales. Au Nord de l'opération, cette interface doit correspondre à un espace non cessible d'une largeur de 5 à 6 mètres, suffisamment densément planté et accompagné d'un cheminement d'entretien de la haie, permettant d'assurer la mise en place d'une ceinture verte structurante au contact de l'espace agricole conformément aux orientations définies dans le SCoT de Caen Métropole.

Le hangar agricole existant devra être détruit pour la construction de logements neufs.

Une gestion alternative de l'eau pluviale

Une gestion alternative des eaux pluviales permettra d'éviter la saturation du réseau d'assainissement.

Ainsi les toitures terrasses seront acceptées à la condition qu'elles soient végétalisées. Ces toits verts participent à la réduction des retombées d'eau sur la parcelle mais aussi au confort thermique des bâtiments.



Toiture végétalisée

Les cuves de récupération des eaux pluviales seront obligatoires. Elles devront être partie intégrante de la construction ou être enterrées. Un coefficient minimal de surface perméable sera imposé.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (bassins, noues, fossés...) seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

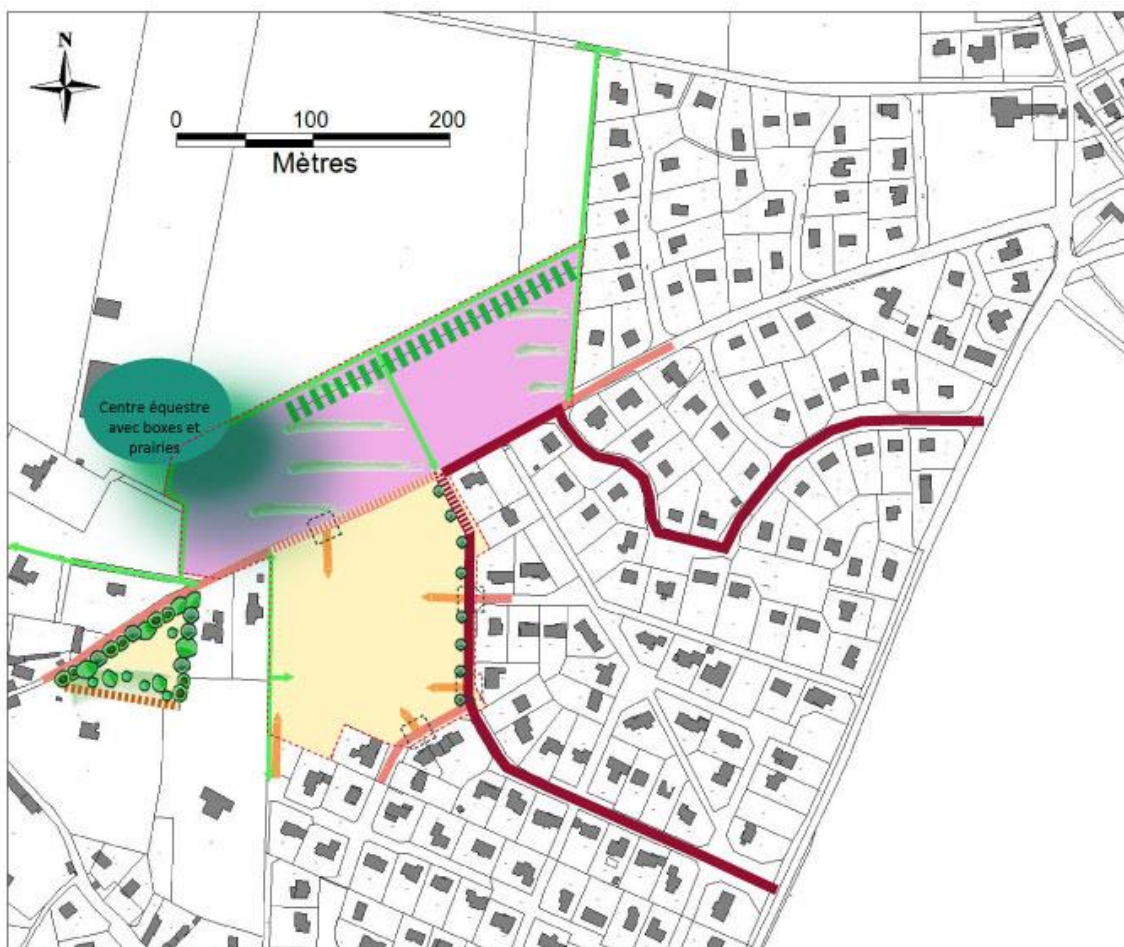



Noue dans un espace paysager

2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR DU PÔLE LOISIRS















2.1. Schéma



 Limites des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Un nouvel espace de vie sociale pour les Villonnais comprenant :

-  Un centre équestre et ses prairies environnantes, possédant une emprise dans la partie Ouest de la zone 1AUe
-  Un pôle d'équipements et de loisirs, agrémentés d'espaces de stationnement et d'espaces paysagers
-  Permettre un habitat diversifié, dans le respect des dispositions du Programme Local d'Habitat en vigueur, tout en privilégiant les jardins au Sud et des logements plus adaptés au parcours résidentiel.
-  Faciliter les déplacements actifs dans et autour du village par des cheminements dédiés
-  Voies à requalifier permettant par des aménagements, un partage sécurisé de la voirie pour les véhicules et les piétons ainsi qu'une amélioration du cadre de vie et le renforcement de ce nouveau quartier, notamment par le paysagement des abords et la plantation d'arbres en alignement
-  Voirie structurante principale permettant d'éviter la traversée du hameau des Buissons
-  Principe d'entrée du nouveau quartier qui nécessite la création de voirie intégrant des circulations douces et assurant la perméabilité entre les quartiers
-  Travailler les intersections entre les nouvelles voiries et celles existantes
-  Espace inconstructible et légèrement paysager permettant la préservation de vues directes sur la plaine de Caen
-  Espaces paysagers à préserver ou créer - Au sein de la zone 1AUe : faciliter le stationnement des riverains et visiteurs des équipements par la création d'un parking partiellement perméable et paysager
-  Haies et alignements d'arbres à préserver, à renforcer ou à créer - Pour les arbres existants repérés : ils sont à préserver en totalité dans les espaces paysagers, et au maximum dans les espaces à vocation d'habitat en privilégiant, si besoin, l'abattage sécuritaire et sanitaire au profit des sujets remarquables
-  Murs de clôture en pierre à maintenir et à restaurer

2.2. Contexte

La commune souhaite définir une nouvelle polarité qui assure et termine la greffe entre les deux hameaux historiques de Villons et des Buissons. C'est un lieu de vie, d'échanges, de renforcement des liens sociaux, à l'interface entre tissu urbain et espace agricole. Sa vocation principale est d'accueillir des logements et des espaces / équipements de loisirs.

Cette OAP compte une grande partie des logements neufs nécessaires sur la commune d'ici 2030 et permet de définir et formaliser un projet d'ensemble à l'échelle d'un quartier plutôt que la construction de logements au coup par coup.

Elle intègre les éléments programmatiques de la mairie en termes d'habitats, d'équipements de loisirs et sportifs, de mobilité et d'environnement.

2.3. Orientations

a) La création d'un pôle de loisirs structuré

Le regroupement de différents équipements

Actuellement le stade de football et le tennis sont situés du côté Sud de la rue des Buissons. Côté Nord, un centre équestre et ses prairies adjacentes occupent désormais l'emprise de l'ancien labyrinthe.

La municipalité souhaite utiliser la parcelle actuelle du terrain de football comme potentiel foncier pour accueillir une partie des logements nécessaires à l'objectif démographique de 900 habitants en 2030 (voir ci-après).

Si la délocalisation des terrains de football et de tennis s'avérait nécessaire, leurs implantations seraient à imaginer au sein de la zone 1AUe, au Nord de la Rue des Buissons.



Terrain de football actuel



Court de tennis actuel

Dans cette hypothèse de délocalisation, la zone 1AUe serait le lieu d'accueil privilégié d'un nouveau pôle de loisirs structuré au cœur du village.

Des espaces paysagers assurant la transition entre les équipements et l'espace agricole

Plusieurs espaces verts seront créés sur le pôle loisirs. Ils joueront à la fois le rôle d'espaces de rencontre et de convivialité et celui de gestion des eaux pluviales et de préservation de la biodiversité. Ils participeront alors à la trame verte et bleue.

Ces espaces seront plantés et pourront contenir des tables de pique-nique ou encore des jeux pour enfants. Le paysagement de ces parcs par des essences locales participera à la préservation de corridors écologiques.

Des noues paysagères récupéreront les eaux pluviales du pôle loisirs afin d'éviter les rejets sur l'espace agricole et sur l'espace public, notamment de la rue des Buissons et de la place publique.

Un cheminement piéton sera créé, il participera à la création d'un tour du village dédié aux modes doux. Il sera en sable/terre stabilisé et paysager.

Des vues ouvertes sur la plaine de Caen seront préservées grâce à une réflexion paysagère d'ensemble, réfléchie et adaptée à la topographie relativement plate (espèces végétales à mettre en œuvre, bande dépourvue de constructions et offrant une végétation moins dense etc.).

La mutualisation de la fonction de stationnement

Pour répondre aux besoins liés au pôle de loisirs, un parking groupé paysager pourra être créé au sein de la zone 1AUe.

La zone de stationnement groupé comprendra au moins 20% de places en revêtement perméable (dalles alvéolées engazonnées, pavés drainants, graviers, gazon, etc.). Ces places pourront être les plus éloignées de l'accès véhicules et donc les moins utilisées.

Le parking sera également planté d'un arbre d'essence locale pour 4 places de stationnement.

b) Une zone d'habitat en lien direct avec le pôle loisirs

Des nouveaux quartiers au Sud de la rue des Buissons

La commune souhaite aménager le secteur situé au Sud de la rue des Buissons, en donnant à ces futurs quartiers une vocation dominante d'habitat. Néanmoins, les constructions, installations, équipements et activités qui seront compatibles avec le caractère résidentiel des lieux seront admis (comme l'implantation d'un pôle santé – équipements de sports et de loisirs – etc...)

Depuis ce secteur, il sera important de conserver des vues vers l'espace agricole.

Ainsi, sur les 2,2ha de foncier potentiel, environ 1,7ha participeront à la production de logements neufs d'ici 2030.

L'opération d'habitat se voudra mixte afin d'être en adéquation avec les prescriptions du PLH en vigueur, en termes de typologies, densités et gammes de logements.

En conséquence, des maisons individuelles mais aussi des logements intermédiaires seront construits.

Des constructions s'inscrivant dans une démarche de développement urbain durable

L'architecture contemporaine sera permise. Elle autorisera et encouragera les adaptations liées à la recherche d'une moindre consommation d'énergie où à l'intégration des énergies renouvelables et la gestion des eaux pluviales.

Ainsi, l'orientation des bâtiments et les matériaux utilisés devront participer au confort de vie des constructions. Les parcelles devront avoir une géométrie permettant un positionnement du bâti au Nord, avec des espaces extérieurs et de vie au Sud. L'isolation thermique des bâtiments devra être optimisée, avec notamment la création systématique de toitures végétalisées pour les toits terrasses.

Les éléments de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques et thermiques) devront être intégrés à la construction et avoir une teinte se rapprochant du matériau dans lequel elles s'insèrent (façade, toiture).



Panneaux photovoltaïques intégrés à la toiture

La géothermie sera autorisée et la gestion des eaux pluviales devra se faire au maximum à la parcelle, avec une limitation des rejets sur l'espace public. Pour ce faire, des cuves de récupération des eaux de pluie seront obligatoires. Celles-ci devront être intégrées au bâti ou enterrées. Un coefficient de surface perméable sera imposé pour éviter l'imperméabilisation intensive des sols.

Un patrimoine végétal et construit maintenu, garant de la qualité paysagère des nouvelles zones d'habitat

Les arbres, alignements d'arbres et haies existantes en prolongement du parc du château seront maintenus de façon à préserver la trame verte et la qualité du paysage. Le maintien du végétal existant permettra d'assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions au sein du hameau des Buissons. Ainsi, une attention particulière sera portée aux parcelles AC19 et AC20 (rue des Buissons) faisant l'objet d'un zoom sur le schéma de l'OAP. Les haies et alignements d'arbres en limite parcellaire seront préservés et renforcés. Dans l'espace paysager, la totalité des arbres existants sera maintenue. Dans le secteur préférentiel pour l'habitat les arbres existants seront conservés au maximum, en particulier les sujets remarquables en privilégiant les abattages sécuritaires et sanitaires des arbres dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques.

Les murs en pierre caractéristiques du paysage rural communal seront préservés et restaurés.

c) Des mobilités repensées au profit des modes actifs et des fonctions partagées

Rendre franchissable la rue des Buissons

La rue des Buissons, dans sa partie réaménagée sera semi piétonne, les piétons, vélos, seront prioritaires par rapport aux véhicules à moteur dont la vitesse sera limitée, par des aménagements et par la signalisation verticale.

Les trottoirs seront au même niveau que la chaussée et identifiés soit par des potelets, soit par un marquage au sol, soit par des matériaux de revêtement spécifiques. La chaussée, dans sa partie partagée, sera d'un matériau différent que dans le reste de la commune. Ce matériau incitera à la diminution de la vitesse des véhicules (pavés, béton désactivé, etc.).



Exemple de rue/place partagée à Thann (Alsace)

L'aménagement de circulations douces

De nouveaux cheminements dédiés exclusivement aux modes actifs seront créés depuis la zone d'habitat vers le reste du village. Elles permettront de rejoindre le chemin de Cairen mais également la rue des Sherbrooke Fusiliers. Des emplacements réservés seront créés pour faciliter leur réalisation. Elles seront en matériaux perméables (dalles enherbées, sable/terre stabilisée)



Chemin en terre stabilisée

Une hiérarchisation de la voirie

Un itinéraire structurant et principal sera mis en place pour limiter le passage de véhicules motorisés dans le hameau des Buissons, dont les rues sont très étroites, ainsi que sur la partie partagée de la rue des Buissons.

Cet itinéraire, qui pourra être traité différemment, partira de la rue des Sherbrooke Fusiliers (RD220), suivra la rue des Cerisiers puis des Tilleuls, continuera sur une faible portion de la rue des Buissons pour bifurquer au Sud sur la voie nouvelle du lotissement Vikland et se terminer sur la route de Buron.

Du stationnement partagé

Sur le pôle loisirs pourra être créée une zone de stationnement groupé mutualisée pour les équipements sportifs. Sur la zone d'habitat, si la majorité du stationnement se fera sur les parcelles privées, du stationnement sur l'espace public sera également créé. Au minimum 20% de ces places seront en matériaux perméables.

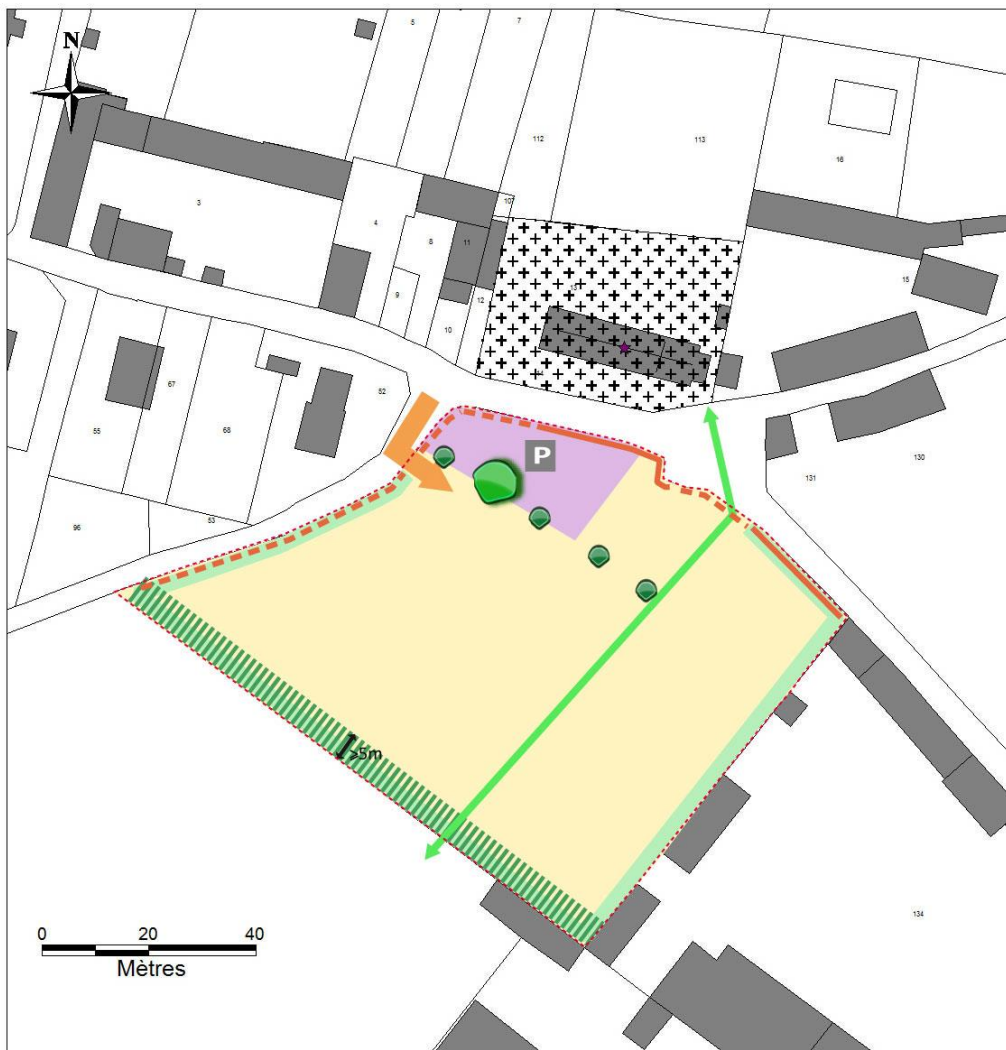












Stationnement longitudinal perméable

3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR DU VIEUX CAIRON



3.1. Schéma



-  Limites des Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Faciliter le stationnement des visiteurs par la création d'un parking paysager à proximité de l'église et du cimetière, avec un revêtement de sol perméable
-  Permettre un habitat plus dense assurant, dans le respect des dispositions du Programme Local d'Habitat en vigueur, une mixité des typologies (maisons individuelles, logements intermédiaires), en taille et en gamme, tout en privilégiant les jardins au Sud et des logements plus adaptés au parcours résidentiel. Les jardins seront implantés au Sud-Sud-Ouest.
-  Principes d'accès du nouveau quartier qui nécessite la création de voirie intégrant des circulations douces et assurant la desserte du futur parking. Les accès individuels seront interdits depuis la rue des Glengarrians et autorisés depuis le chemin rural n°1 des Buissons au Vieux Cairon
-  Faciliter les liens piétons entre le coeur du village, l'habitat et les espaces agricoles et naturels : en valorisant l'ouverture existante
-  Arbres existants repérés à maintenir
-  Espace paysager permettant une transition douce à l'interface entre l'espace agricole et le futur quartier. Cet espace pourra être dévolu aux jardins des logements.
-  Mail planté à créer entre l'habitat et le futur parking. Il pourra éventuellement se poursuivre le long du cheminement doux traversant le secteur du Nord au Sud.
-  Haies et alignements d'arbres à créer, à préserver ou à renforcer en limite parcellaire
-  Murs de clôture en pierre à maintenir et restaurer : les parties effondrées (trait interrompu) pourront permettre de créer de nouveaux accès.

3.2. Contexte

La zone du « Vieux Cairon » bénéficie d'un cadre paysager remarquable, situé entre l'espace agricole et le patrimoine historique, que la commune souhaite préserver en assurant la qualité des futurs aménagements et des constructions dans le respect de l'identité rurale communale.



Vue sur le site depuis le chemin rural du vieux Cairon

Le terrain correspond aux parcelles n° AC50, AC135, AC105 et AC104 situées le long de la rue des Buissons et du chemin du vieux Cairon. Ces 0.7 ha de foncier disponible doivent permettre de répondre à la fois aux objectifs du scénario démographique communal et aux besoins d'espaces publics et de stationnement à proximité de l'église.

En effet, d'une part, le rapport de présentation identifie le site au sein du foncier mutable dont l'urbanisation préférentielle doit contribuer aux objectifs du scénario démographique.

D'autre part, l'église et le cimetière se situent au croisement de rues étroites et ne disposent d'aucun espace de stationnement à proximité, ni d'aucun espace public associé permettant notamment le regroupement des visiteurs, des paroissiens ou des convives lors des événements.

C'est pourquoi, en complément de l'OAP n°1 qui contribue à répondre aux problématiques d'accessibilité du cimetière, la commune souhaite que ce secteur stratégique fasse l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.



Vue sur le site, l'arbre à maintenir et le mur identifié comme patrimoine protégé et le site

3.3. Orientations

a) Un espace public et de stationnement nécessaire à la commune

Localisation, superficie

Situé à proximité immédiate de l'église, au croisement des rues principales du hameau des Buissons, la partie nord du terrain profite d'une belle perspective sur l'église, agrémentée de l'arbre remarquable et d'un mur de pierre caractéristique de l'histoire communale. Cette partie est concernée par le périmètre de protection des monuments historiques et constitue un emplacement idéal pour l'implantation d'un espace de stationnement.

Ainsi, les OAP fixent comme principe la création d'un parking paysager, au revêtement perméable.

La commune, pour mener à bien son projet, doit acquérir cette partie nord du terrain d'une superficie d'environ 400 m².



Vue sur l'église classée depuis le site

Des espaces soignés respectueux du cadre patrimonial, paysager et de l'environnement

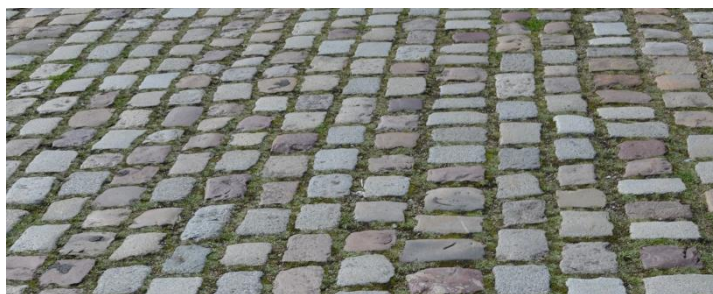
Une attention particulière sera portée à la qualité des aménagements composés d'espaces minéraux où la part du végétal sera renforcée en favorisant une gestion alternative des eaux pluviales.

L'emploi de matériaux nobles et sobres, correspondant aux teintes de la pierre de Caen, sera privilégié.

Un espace de stationnement intégré au paysage rural

Le parking permettra l'accueil des visiteurs de l'église. Le revêtement de sol des places sera perméable (dalles alvéolées engazonnées, pavés drainants, graviers, gazon, etc.).

L'aménagement du parking assurera la mise en valeur de l'arbre remarquable.



Exemples de revêtements perméables et plantés

En revanche, les voies de dessertes des places, plus sollicitées, pourront bénéficier d'un revêtement imperméable. A l'exception du végétal, ces revêtements (perméables ou imperméables) devront, par leur teinte et leur aspect, se rapprocher de la pierre locale qui compose les murs et maisons du hameau.



Exemple d'espace de stationnement perméable en graviers accompagné d'une circulation en béton désactivé

Le parking sera également planté d'un arbre d'essence locale pour 4 places de stationnement : les sujets existants préservés pourront être comptabilisés dans ce ratio. Les pieds d'arbres feront l'objet d'un travail soigné et seront agrémentés de plantations fleuries, de graminées ou de type couvre-sols.



Exemple d'espace de stationnement perméable accompagné d'une circulation en enrobé grenailé et d'alignements d'arbres

b) Une accessibilité pour tous les modes

Un espace partagé soigné au pied de l'église

Comme vue précédemment, l'église se situe au croisement de deux rues principales et pourtant étroites et bordées de murs en pierre :

- la rue des Glengarrians qui borde et connecte l'église au terrain
- la rue des Buissons qui relie le hameau des Buissons au Hameau des Villons.

Le carrefour et la portion de la rue des Glengarrians entre le chemin du vieux Caïron et la rue des Buissons feront l'objet d'une requalification afin de faciliter la circulation piétonne au pied de l'église et d'améliorer la qualité de l'espace public. La fontaine, les accès à l'église, à la place et à l'espace de stationnement seront mis en valeur.

Un traitement spécifique sera réalisé à l'aide, par exemple, d'un revêtement différencié du reste de la voie (couleur, matériaux). Un aménagement sera mis en place pour assurer la sécurité des piétons et le croisement des véhicules.

Des accès au terrain préservant le mur en pierre existant

Afin de préserver les murs de pierre, les accès se feront au niveau des parties d'ores et déjà effondrées.

- Un accès piéton pourrait être créé depuis la rue des Glengarrians vers le futur parking.



Partie effondrée du mur rue des Glengarrians

- L'accès piéton existant à proximité de la fontaine sera conservé. Dans son prolongement, un mail planté sera créé de façon à desservir l'ensemble du terrain, il permettra un raccordement éventuel au réseau de cheminement ceinturant le village prévu par le PADD.



Accès piéton existant depuis la rue des Glengarrians

- L'accès principal des véhicules reprendra en partie, le tracé du chemin rural n°1 « le vieux Cairon » requalifié en rue partagée pour les véhicules moteurs et les modes actifs. Cet accès sera dimensionné pour les véhicules des services techniques communaux et répondra aux normes d'accessibilité pompiers.
- D'autres accès, plutôt d'ordres privatifs, pourront être créés entre le chemin du vieux Cairon requalifié et l'habitat au niveau des parties déjà effondrées du mur en pierre.



Chemin rural n°1 du vieux Cairon

Les revêtements de sol et les pentes devront permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Une nouvelle voirie desservant les habitations

Depuis l'accès principal des véhicules, une nouvelle voirie desservira l'espace de stationnement et les habitations. Elle pourra prendre la forme d'une courée autour de laquelle s'organiseraient les habitations. La voirie constituera un espace partagé, il n'y aura donc pas de séparation entre les modes actifs et les véhicules à moteurs. La vitesse de ces derniers sera, par contre, fortement réduite.

La chaussée sera longée, en son point bas, d'une noue paysagère participant à la gestion des eaux pluviales sur le domaine public. Elle sera accompagnée d'une végétation en strate basse (haies, couvre-sols, bandes plantées) et en strate haute (arbustes, arbres et alignements d'arbres).

Les accès aux habitations, de type maisons individuelles, se feront par des entrées charretières. Elles devront être dimensionnées pour permettre le stationnement d'au moins 1 véhicule sans dépasser sur le trottoir.

c) Un habitat qualitatif au cœur d'un paysage rural et patrimonial à préserver

...qui respecte le PLH en vigueur et le parcours résidentiel

Les logements devront respecter les prescriptions du PLH en vigueur en termes de typologies de logements, de densité et de gamme.

Ils seront adaptés aux parcours résidentiels et devront répondre aux besoins :

- des Villonnais souhaitant rester sur la commune,
- de la population extérieure désireuse de venir s'installer à Villons-les-Buissons.

Un habitat responsable et intégré dans son environnement immédiat

Les logements neufs devront avoir un impact minime sur le milieu dans lequel ils s'inscrivent que ce soit du point de vue environnemental ou paysager.

Les nouvelles constructions s'inscriront, de manière cohérente, au sein de la trame bâtie et paysagère existante, afin de préserver le caractère rural du village et son identité. Leurs volumes seront sobres et issus d'un plan rectangulaire, à l'image des constructions traditionnelles aux géométries simples. Les effets de tours ou étages partiels seront évités. Les ouvertures (fenêtres, portes) pourront observer des hauteurs différentes. Les caractéristiques architecturales des nouvelles constructions assureront une continuité avec le patrimoine bâti existant. Ainsi, les teintes des matériaux se rapprocheront de la couleur de la pierre utilisée dans le hameau des Buissons. Les couleurs des menuiseries seront choisies en harmonie avec les teintes des façades et des toitures.



Contexte dans lequel s'inscrit le site (visible en arrière-plan à droite)

La gestion des eaux pluviales se fera au maximum de façon alternative, par :

- l'implantation de cuves de récupération des eaux de pluie (dont l'intégration paysagère sera soignée),
- la plantation d'arbres dans les espaces libres,
- la mise en place d'un coefficient de surface perméable,
- ou encore la création de noues plantées le long de la voirie de desserte.

d) ... en lisière d'espace agricole

La zone à aménager est située directement sur l'espace agricole. Afin d'assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions au sein du paysage rural du hameau des Buissons, une épaisseur végétale, jouant le rôle de transition, sera créée.

- Des haies et alignements d'arbres d'essences variées et locales seront plantés en limite de l'espace agricole et du chemin du vieux Cairon.
- Les habitations observeront un recul d'au moins 10m par rapport à la limite parcellaire bordant l'espace agricole, cet espace accueillera des jardins plantés qui pourront avoir un accès direct (portail piéton) sur la zone agricole et sur l'éventuel chemin créé parallèle aux jardins.