

DÉPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune de Vasteville



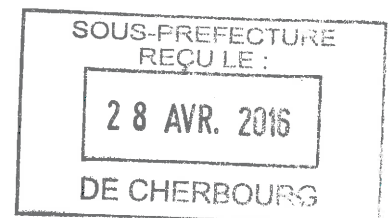
Plan Local Urbanisme



*Michel Canolle
président*

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération en date du : *01/04/2016*



ARIM DES PAYS NORMANDS
BATELLEURS DE SOLIDARITÉS POUR L'HABITAT

ARIM DES PAYS NORMANDS

8, bd Jean Moulin,
14053 CAEN CEDEX 4

Téléphone : 02 31 86 70 50
Télécopie : 02 31 86 00 74
Messagerie : contact@pactarim.fr

3

Le PLU permet la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation visant à préciser les modalités d'urbanisation des zones visées. Elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, laissant dans ce sens une marge d'interprétation dans sa mise en œuvre.

1 – CONTEXTE LEGISLATIF

Les articles L 151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme stipulent que « 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. 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 à l'article L. 151-35. »

Il est à noter que les orientations d'aménagement sont opposables au tiers dans un rapport de compatibilité laissant dans ce sens une marge d'interprétation dans sa mise en œuvre.

2 – CONTEXTE DU PROJET

Commune littorale du Nord Cotentin, Vasteville s'inscrit dans un site de grande qualité.

Située à proximité du pôle économique de Beaumont Hague et à 14 Km de Cherbourg, la commune rassemble de nombreux atouts qui en font un territoire attractif pour de nombreux ménages. La municipalité souhaite ainsi favoriser l'installation de nouvelles familles dans un cadre de vie préservé.

Dans ce contexte, le présent PLU prévoit l'ouverture de quatre secteurs de développement de l'habitat au cœur du bourg, pour favoriser la cohérence du tissu urbain et limiter le phénomène d'étalement urbain.

La municipalité souhaite programmer la construction d'une centaine de logements d'ici 15 ans. En accord avec le SCoT du Cotentin, le ratio minimal moyen de densification de l'urbanisation est fixé à 16 logements à l'hectare.

Cette offre permettra de répondre aux demandes d'installation de ménages enregistrées par la Mairie.

De manière générale, le projet communal vise à proposer une offre de logements diversifiée tant dans les formes urbaines proposées que dans les modes d'occupation retenus, afin de répondre aux demandes d'aménagement de ménages dans la commune.

Par ailleurs, le taux de vacance de la commune étant très faible et le potentiel de réhabilitation limité, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs s'avère primordial.

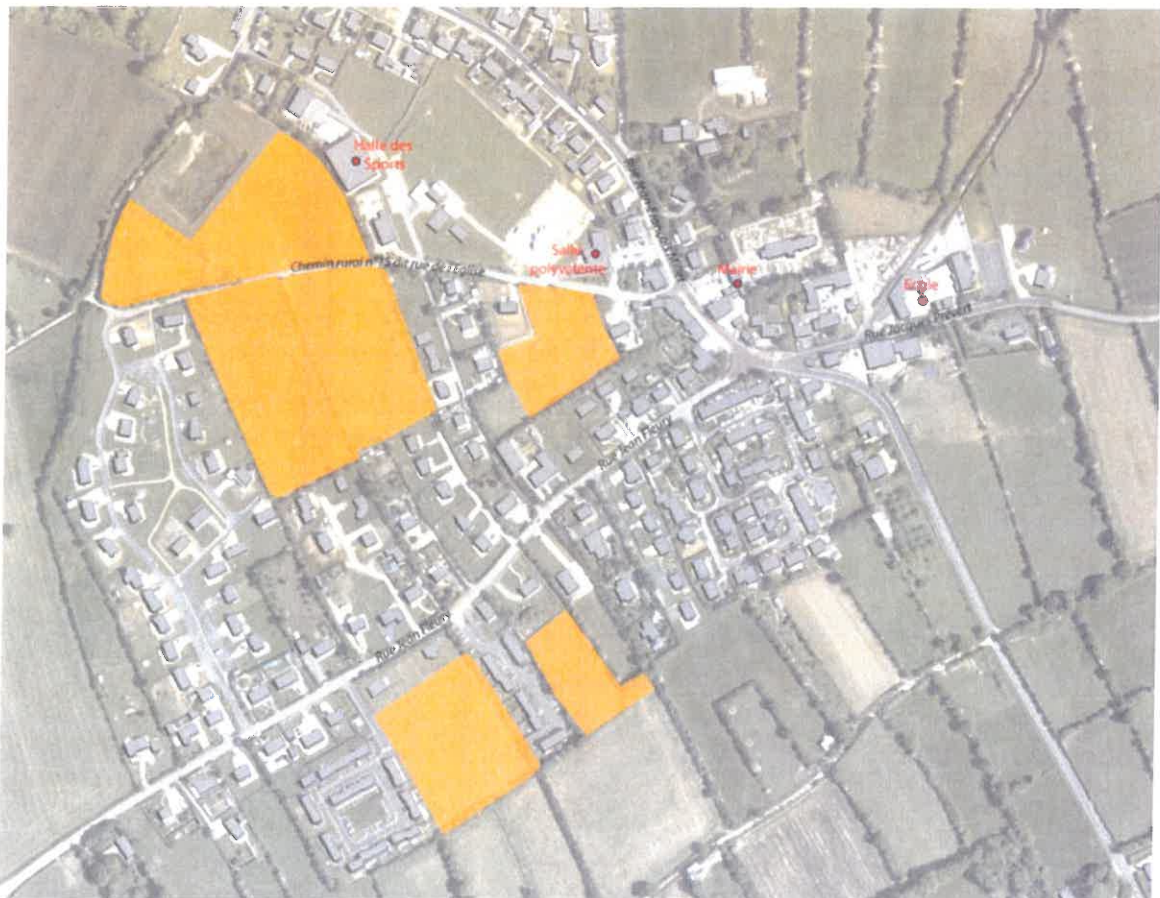
L'aménagement de ces zones est étudié en cohérence avec les principes de développement durable, associant respect de l'environnement, qualité de vie et mixité sociale et urbaine. Le caractère rural de la commune est également pris en considération.

3 – ATOUTS DU PROJET

Le choix des zones d'aménagement futur a été fait suite à l'analyse de plusieurs facteurs. Dans ce sens, l'emplacement de ces zones présente de nombreux atouts justifiant leur aménagement :

- Des zones qui viennent étoffer le bourg
- La proximité des services, équipements et commerces communaux
- L'absence d'aléas naturels aux emplacements choisis (risques d'inondation, présence de zones humides, etc.) ;
- L'absence d'inventaire du patrimoine naturel (ZNIEFF, Natura 2000, etc.) ou de sites naturels protégés sur ces zones.

4– LOCALISATION DES ZONES A URBANISER

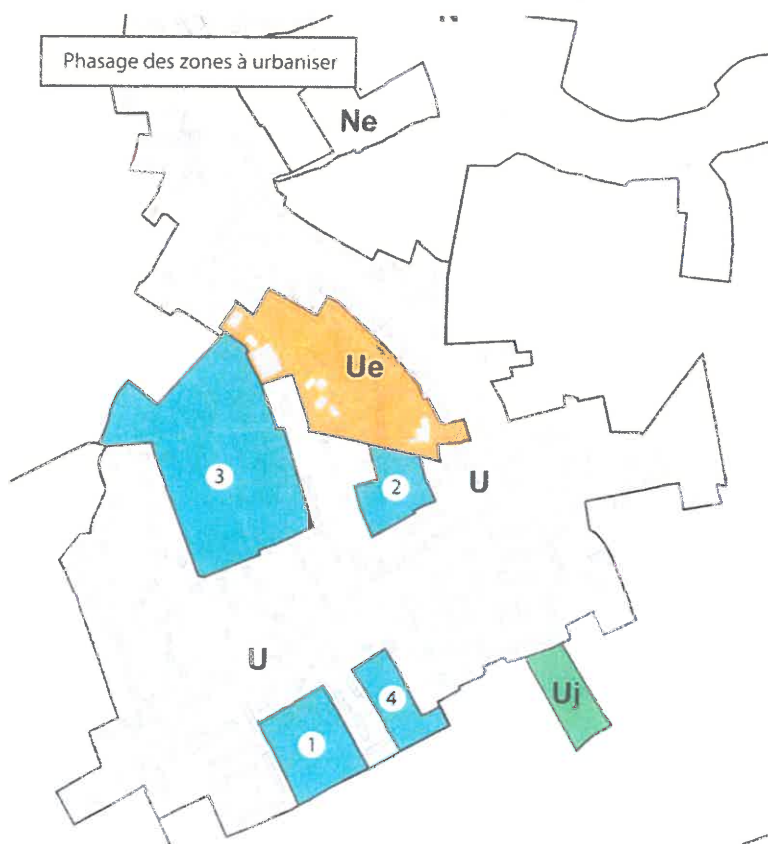


5 – PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS

L'objectif de développer une nouvelle urbanisation plus respectueuse de son environnement se traduit par la définition de grands principes d'aménagement régissant l'urbanisation des zones 1AU. Ces principes directeurs seront à préciser dans le cadre de la réalisation des opérations.

UNE GESTION DANS LE TEMPS

Afin d'assurer une bonne intégration des zones à urbaniser et maîtriser la gestion de l'accueil des nouveaux ménages dans la commune, il est nécessaire d'échelonner leur réalisation dans le temps. Le projet de la commune Vasteville est un programme proposé sur 10 à 15 ans. Ainsi un échancier est proposé pour l'ouverture à l'urbanisation des zones. L'ordre d'urbanisation devra être respecté et un secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'au terme de l'aménagement du secteur précédent. Néanmoins, si au terme de 3 années la zone prévue pour être urbanisée fait l'objet de rétention foncière, la suivante pourra être ouverte à l'urbanisation.



UNE URBANISATION MOINS CONSOMMATRICE D'ESPACE

Conformément aux dispositions du SCOT, les opérations présenteront une densité minimum moyenne de 16 logements à l'hectare. Au sein de chaque secteur une mixité des tailles de parcelles sera possible tant que le résultat global s'inscrit dans les objectifs du SCOT. La typologie des logements retenue permettra d'apporter une solution à l'ensemble des demandes par une offre diversifiée et adaptée répondant notamment aux besoins des jeunes ménages et des personnes à mobilité réduites. Afin de préserver un cadre de vie de qualité, un travail approfondi devra être réalisé sur la forme urbaine proposée. Dans les secteurs les plus denses, l'opportunité de logements intermédiaires et de maisons de ville devra être envisagée.

OFFRE FONCIERE ET MIXITE URBAINE ET SOCIALE

Mettre en œuvre le principe de mixité sociale consiste essentiellement sur le territoire communal à diversifier la population résidente. Ainsi, il conviendra de favoriser la mixité en proposant une offre de logements adaptée :

- Des logements de taille variable, notamment pour favoriser la mixité générationnelle, l'installation de personnes à mobilité réduite; et répondre à une plus ample demande (jeunes couples sans enfants, familles monoparentales, ménages avec enfants, personnes vivant seules). Des logements de plus petite taille sont donc à prévoir. À ce titre, sur le secteur n°2, propriété communale, la municipalité envisage un aménagement mixant logements de plain-pied accessibles aux personnes à mobilité réduite et logements en accession à la propriété.
- Des modes d'occupations pluriels (accession à la propriété, locatif, voire locatif aidé), afin de rompre avec le statut prédominant de propriétaires dans la commune et de favoriser le parcours résidentiel des habitants.

Afin de permettre à tous de se loger, de favoriser les parcours résidentiels et tendre vers un rééquilibrage de l'offre en logements locatifs sociaux, une répartition entre logements privés, logements en accession sociale et logements locatifs aidés sera à proposer avec un taux minimum de 10% pour cette dernière catégorie. Ces derniers pourront être réalisées lors d'une seule opération ou répartis entre les différents secteurs.

Ainsi, sur le secteur n°1, il est prévu la construction de logements sociaux qui viendront compléter l'offre déjà existante sur la commune.

ACCES ET DESSERTE

Afin d'intégrer les opérations au tissu urbain existant et futur, une attention particulière devra être portée aux connexions.

- **La zone n°1** sera connectée au lotissement voisin de La Hougue et à celui du Grand Chemin, évitant ainsi la multiplication des accès sur la RD n°64. Un accès piéton est également prévu avec ce dernier lotissement. Un accès devra être également prévu au Sud pour une éventuelle extension de l'urbanisation à long terme. Des connexions internes viendront compléter la desserte de cette zone.
- **La zone n°2** : cette parcelle bénéficie d'un accès unique depuis la rue de l'Eglise. L'aménagement de la zone devra s'accompagner d'une sécurisation de la rue de l'Eglise en liaison avec la salle communale et la Halle des sports (carrefour giratoire, plateaux surélevés, ...)
Le point de difficulté réside au croisement de la rue de l'Eglise et de la RD37, où le bâti existant ne permet pas l'élargissement de trottoirs compatible avec une chaussée permettant aux véhicules de se croiser. Une solution devra être trouvée pour assurer la sécurisation des déplacements piétonniers, avec par exemple l'élargissement des trottoirs et une circulation alternée des véhicules.
- **La zone n°3** : les deux zones composant ce secteur à urbaniser sont liées. Un aménagement du chemin rural n°15/rue de l'Eglise devra être réalisé avant toute urbanisation de ce secteur. La zone située au sud bénéficiera de deux accès à la rue de l'Eglise et sera connectée au tissu urbain via le lotissement du P'tit Grand Clos et la voie desservant des habitations récentes et reliant la rue Jean Fleury au Sud. Des connexions internes viendront compléter la desserte de cette zone. La zone située au Nord bénéficiera également d'un double accès sur le chemin rural n°15/rue de l'Eglise.
- **La zone n°4** : Cette zone, même si elle se trouve actuellement en zone d'assainissement non collectif, est classée en zone 1AU car une révision du schéma d'assainissement est programmée par la Communauté de Communes pour 2016, et que la zone 4 est prévue pour être urbanisée en dernière phase. Cette parcelle bénéficie d'un accès unique depuis la rue Jean Fleury. Un accès devra être également prévu au Sud-Est pour une éventuelle extension de l'urbanisation à long terme.

Par ailleurs, des liaisons douces sont prévues entre la rue Jean Fleury et le Chemin de la Croix Roger et entre le Nord du bourg et les équipements, services et commerces de la commune.

UNE CONCEPTION URBAINE DURABLE

- Le projet communal devra s'intégrer dans une logique de développement durable en améliorant le cadre de vie des habitants tout en assurant une conception urbaine respectueuse de l'environnement.
- Les implantations du bâti devront tenir compte de la topographie, de l'exposition au soleil, des vents dominants et de leur emplacement par rapport aux constructions voisines, afin de réaliser des constructions économes en énergie.
- Les orientations au Sud seront à privilégier pour tirer meilleur profit de l'ensoleillement et donc de la lumière naturelle.
- Les formes compactes seront privilégiées pour réduire les déperditions.
- L'utilisation d'éco-matériaux (parpaings, bois, terre, murs végétalisés, etc.), et/ou l'utilisation d'énergies renouvelables est encouragée afin de s'inscrire dans une démarche éco-responsable et de diminuer l'empreinte écologique des zones d'urbanisation future.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Une gestion raisonnée des eaux pluviales consiste essentiellement en la limitation des surfaces imperméabilisées. Dès que cela sera possible, les constructions seront connectées au réseau d'eau pluvial communal. Le cas échéant, la gestion se fera sur site afin de ne pas aggraver les écoulements du fait des aménagements. Il est à noter que tout projet d'aménagement de plus de 1 ha nécessite le dépôt d'un dossier loi sur l'eau en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales.

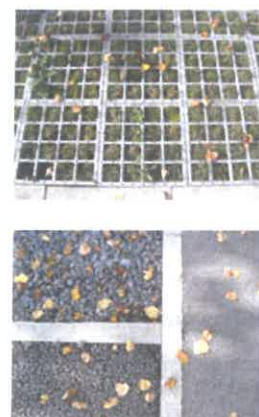
- Les voies seront accompagnées de systèmes alternatifs de récupération des eaux pluviales (noues, fossés à ciel ouvert...).
- L'utilisation de revêtements filtrants (pavés, stabilizer, gravier-gazon, dalles alvéolées) et la végétalisation des délaissés de voirie et des aires de stationnement participeront au libre écoulement des eaux pluviales.



Exemple de cheminement doux



Exemple de noue paysagère



Exemples de revêtements perméables

INTEGRATION PAYSAGERE

Une attention particulière sera portée à la préservation du cadre naturel et paysager. La définition du projet communal doit s'appuyer sur la trame paysagère existante.

L'insertion des projets d'aménagement dans le cadre environnant sera réfléchi de manière à maintenir l'équilibre paysager. La silhouette du village et la structure bocagère existante devront être maintenues afin d'instaurer un cadre de vie authentique et ne pas rompre avec l'identité de la commune.

Vasteville bénéficie d'un réseau de haie qu'il convient de préserver en raison de leurs fonctions écologiques et paysagères. Les haies existantes seront conservées voire renforcées dans la mesure du possible. D'autres seront créées afin de limiter l'impact des projets d'aménagement sur les espaces naturels et agricoles. Ainsi, des haies à feuillus mixtes seront plantées en bordure des zones 1AU de manière à garantir un écran visuel entre les terres agricoles et les secteurs à vocation d'habitat. Ces linéaires de haies participent à la réduction des conflits d'usage puisqu'ils limitent les nuisances sonores et visuelles ainsi que les pollutions de l'air liées notamment à l'activité agricole et au trafic routier.

Les nouvelles haies plantées en traitement des franges urbaines seront d'essences locales. Les arbres à larges feuilles seront préférés puisqu'ils garantissent de l'ombre en été mais ne masquent pas la lumière l'hiver.

Le Nord-Ouest du secteur n°3, à proximité du bassin d'orage, concerné par risque d'inondation sera traité en espace vert qui pourra prendre la forme d'une noue paysagère. La haie existante sera conservée.

