Département du Calvados (14)

Communauté de communes
Cingal - Suisse Normande

Communauté de Communes Cingal Suisse Normande

Commune de CAUVICOURT

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Vu pour être annexé à la délibération en date du :

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
Territoires en NORMANDIE

4.1

Orientations d'aménagement et de programmation

1 - Contexte législatif

Le Code de l'Urbanisme stipule que les PLU « comporte, des orientations d'aménagement et de programmation désormais obligatoires comprenant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles portent sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Enfin, les orientations peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant. ».

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 rurale entre Caen et Falaise aux abords de la RN 158, la commune bénéficie d'une situation privilégiée pour l'accueil de nouveaux habitants malgré l'absence de commerces. La municipalité souhaite ainsi proposer de nouveaux espaces constructibles afin de favoriser l'installation de familles dans un cadre de vie préservé et respectant la bipolarité urbaine qui la caractérise.

Elle a défini dans ce contexte trois secteurs de développement urbain de superficie limitée dont l'aménagement est programmé sur une quinzaine d'année :

- Le premier au Sud du bourg pour une surface totale de 2.7 ha. Celui-ci fait l'objet d'un permis d'aménager en cours. Les parcelles sont en phase de commercialisation.
- Le second au niveau du Haut Mesnil pour une surface constructible de 0.6 ha à longue échéance. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone engendrera une modification du PLU
- Le troisième secteur d'une superficie de 0.6 ha intègre la zone urbaine du bourg. Cette zone de par sa situation stratégique en cœur fait l'objet d'une orientation d'aménagement affinée.

Par le biais de l'urbanisation de ces zones, la commune souhaite aujourd'hui promouvoir un développement durable sur son territoire en privilégiant les connexions avec le tissu urbain existant et proposant des projets associant respect de l'environnement, qualité de vie, mixité et intégration sociale.

3 - Atouts du projet

Le choix des zones à urbaniser s'est réalisé suite à l'analyse d'un certain nombre de facteurs. La zone de développement présente dans ce sens un certain nombre d'atouts justifiant son aménagement :

- La situation de la commune entre Caen et Falaise à proximité immédiate de la RN 158 lui confère une attractivité se traduisant par une demande de logements à laquelle la municipalité souhaite répondre favorablement. Si la commune ne détient plus de commerces, elle bénéficie toutefois d'un certain nombre d'équipements et de commerces à proximité (regroupement pédagogique, pole de Bretteville sur Laize et agglomération caennaise)

Orientations d'aménagement et de programmation

- Le respect de la densité mentionnée dans le SCOT de Caen métropole permet de concilier développement urbain, respect des espaces agricoles et prise en compte des risques naturels.
- La réappropriation de terres au sein de zones urbaines favorise la cohérence du tissu urbain.
- Les sites de développement sont éloignés et en dehors de sites sensibles et des zones à risques.

4 – Principes d'aménagement des zones

L'objectif de développer une nouvelle forme urbaine plus respectueuse de son environnement se traduit par la définition de grands principes d'aménagement régissant l'urbanisation des zones à urbaniser et des dents creuses en zone urbaine qui seront à préciser dans le cadre de la réalisation des opérations. Celle-ci pourra être réalisée en plusieurs tranches sous condition de respecter les principes suivants :

- **Une urbanisation moins consommatrice d'espaces**

Conformément aux dispositions du SCOT, l'opération présentera une densité globale minimum de 12 logements à l'hectare avec une mixité possible de la typologie du bâti envisagée et l'intégration de zones vertes.

Ainsi l'objectif, outre la réponse aux demandes de logements, est de proposer des formes urbaines s'intégrant dans le tissu environnant et respectant le cadre environnemental en présentant une silhouette harmonieuse.

- **Une mixité sociale**

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 sur le secteur, une répartition entre logements privés, logements en accession sociale et logements locatifs sociaux pourra être examinée. La diversité des logements permettra notamment de répondre à l'ensemble des demandes par une offre diversifiée et adaptée répondant notamment aux besoins des jeunes ménages, des personnes à mobilité réduites et des seniors.

- **Connexions et déplacements**

Afin d'intégrer l'opération au tissu urbain existant et futur, une attention particulière devra être portée aux connexions. Ainsi les zones seront desservies dans la mesure du possible par deux accès ou laisser la possibilité d'un accès supplémentaire à long terme lors d'une phase supplémentaire d'urbanisation.

En termes de déplacements internes, les projets privilégieront une hiérarchisation de la voirie et un traitement différencié de la chaussée adaptés aux flux de circulation.

Des voies partagées pourront être proposées afin d'assurer des déplacements sécurisés pour les piétons et cycles.

En particulier dans le bourg, l'aménagement de deux nouvelles zones supposera l'aménagement de la rue des Lilas.

Plus précisément, concernant l'aménagement des parcelles 252, 253, 254 et 297 :

- L'aménagement devra prévoir un élargissement de la voirie et la création de trottoirs
- L'aménagement devra prévoir une sente piétonne devant faire la jonction entre d'une part le projet de parking, d'autre part la mairie et enfin avec le trottoir accompagnant l'élargissement de la voirie et ce sur une largeur minimale de 3m.

- **Un cadre de vie de qualité**

L'intégration paysagère des zones doit être traitée avec soin. La définition des projets devra ainsi s'appuyer sur la trame paysagère existante. De la même façon, la situation des projets au sein d'un secteur déjà urbanisé imposera une réflexion en terme architectural et choix d'implantation afin de faciliter l'intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant.

Orientations d'aménagement et de programmation

Concernant l'aménagement des parcelles 252, 253, 254 et 297 :

- L'aménageur réalisera à sa charge l'intégration paysagère du projet par l'aménagement des clôtures sur rue de manière à conserver une homogénéité de ces clôtures qui devront être réalisées à l'identique pour l'ensemble des lots. L'aménagement réalisera également à sa charge les clôtures sur les autres limites. Ces clôtures devront également être réalisées à l'identique.

- **Une conception respectueuse de l'environnement**

Le fonctionnement de la zone ainsi que les constructions devront avoir un objectif de développement durable.

Les implantations du bâti devront tenir compte de la topographie, l'exposition au soleil, aux vents dominants et par rapport aux bâtis voisins afin de proposer des constructions économes en énergie.

- **Le respect du cycle de l'eau**

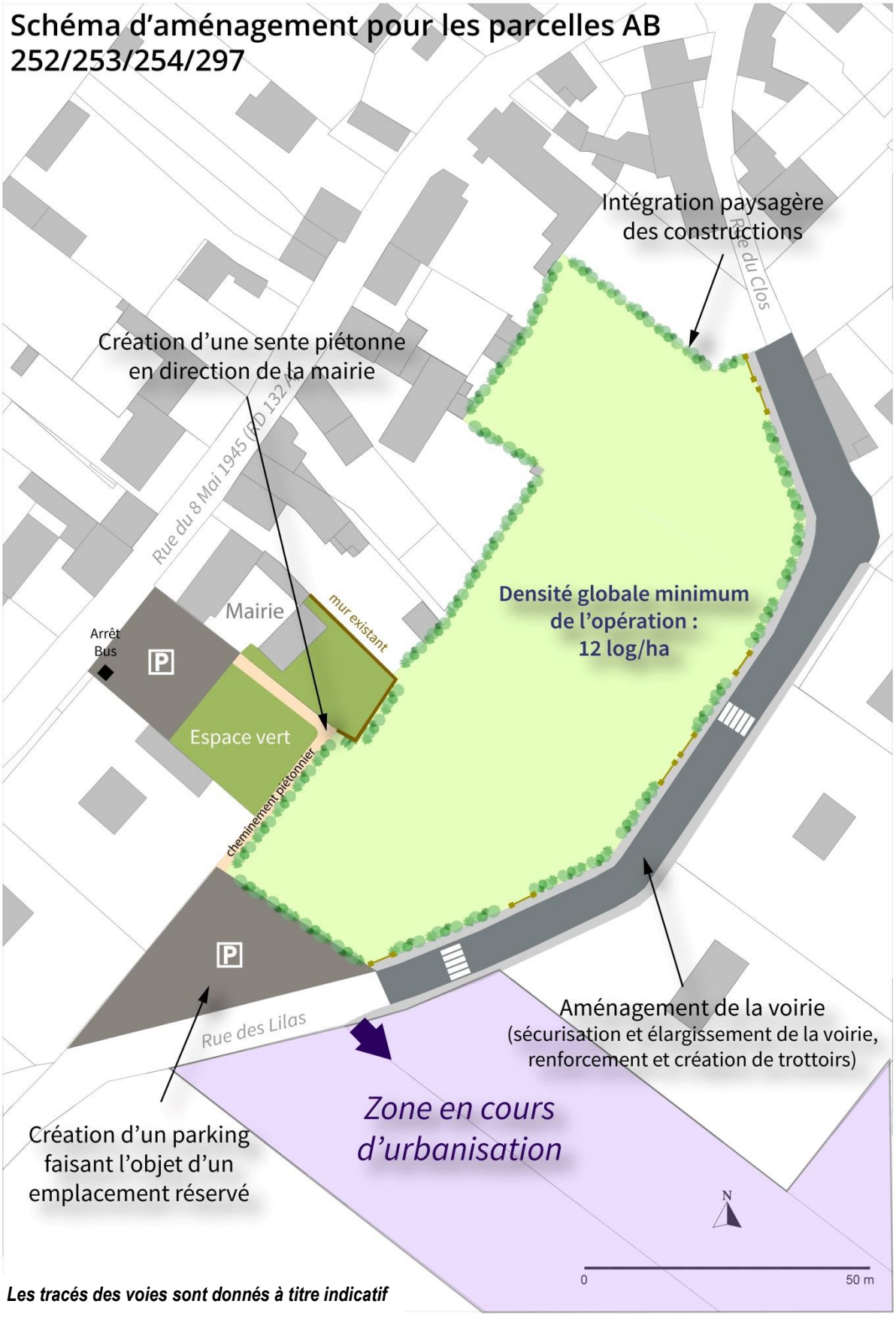
La gestion des eaux pluviales est un élément déterminant dans le fonctionnement des zones urbanisées tant au niveau de leur récupération que de leur infiltration. Des dispositifs de noues paysagères pourront être envisagés. De la même façon, les opérations devront limiter les surfaces imperméabilisées.

Exemples de noues paysagères et cheminements piétonniers

Exemple de profil de voirie avec voie structurante, piste cyclable, espace piéton et noue paysagère

Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations d'aménagement et de programmation



Les tracés des voies sont donnés à titre indicatif