

Plan Local d'Urbanisme

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

| APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du :

Le Président, Monsieur Paul CHANDELIER



Communauté de communes
Cingal - Suisse Normande



émergence
études et conseils en urbanisme

102 Ter, avenue Henry Chéron
14000 Caen
Tél : 02 50 08 76 48
contact@emergence-urbanisme.fr



Orientations d'Aménagement et de Programmation

projet(s) de territoire(s), territoire(s) de projet(s)... notre avenir en commun

Sommaire

1. Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation	3
1.1. La portée des orientations d'aménagement	3
1.2. Localisation des secteurs et échéancier	7
1.3. Dispositions s'appliquant aux futurs quartiers d'habitat	8
2. Traduction spatiale et programmatique par secteur	13
2.1. Opération "chemin de Fauces"	13
2.2. Opération "chemin des Jardins"	16
2.3. Opération "rue des Canadiens"	19

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1

1

LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1.1.1. L'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les «orientations d'aménagement et de programmation» constituent une pièce du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent **des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.**

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter **un échéancier prévisionnel** de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur **des quartiers** ou **des secteurs à mettre en valeur**, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de **schémas d'aménagement** et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent 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. 123-1-13.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement

visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.

1.1.2. La portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'article L.123-5 du code de l'urbanisme instaure **un lien de compatibilité** entre les travaux ou opérations d'aménagement et les orientations d'aménagement.

« Ces travaux ou opérations doivent en outre **être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement** mentionnées à l'article L.123-1-4 et avec leurs documents graphiques ». (Article L.123-5 du code de l'urbanisme).

Cette compatibilité signifie que **les travaux et opérations réalisés** dans les secteurs concernés **ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement** retenues. Ils doivent **contribuer à leur mise en oeuvre** ou tout au moins **ne pas les remettre en cause.**

1.1.3. L'articulation des OAP avec les autres pièces du PLU

● L'articulation avec le PADD

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont établies **dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**, qui définit les orientations générales pour la ville et au-delà, précisent certaines d'entre-elles, voire les déclinent sur le plan pré-opérationnel.

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1

1

LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LEURS MODALITES D'APPLICATION

● L'articulation avec les règlements graphique et écrit

Les orientations d'aménagement et de programmation sont **complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique**, qui s'appliquent cumulativement.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en terme de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage et de la règle écrite.

1.1.4. La mise en oeuvre des dispositions du PLU dans les secteurs d'orientation

Pour chacun des secteurs concernés, les orientations définissent les **principes du parti d'aménagement** ainsi que l'**organisation urbaine** retenue.

La règle d'urbanisme définit, quant à elle, le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

Ainsi, les occupations et utilisations du sol doivent être conformes avec le règlement du PLU et respecter les orientations d'aménagement et de programmation prévues dans le présent document.

Une demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol peut donc être rejetée au motif que le projet n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le présent document.

1.1.5. Les modalités d'application

● Les schémas et leur légende

Au-delà des **orientations littéraires** définies et dont la prise en compte s'impose (au moins dans l'esprit) à l'ensemble des secteurs d'orientation visés dans le présent document, **les orientations d'aménagement sont présentées de la même façon** :

- un texte qui expose le contexte du projet, les objectifs poursuivis et les orientations générales, éventuellement illustrées de schémas ;
- un schéma de synthèse qui présente les orientations générales édictées sur l'ensemble du secteur.

L'**expression graphique** de ces schémas de synthèse **et leur légende** sont **harmonisées** pour l'ensemble des secteurs et expriment l'intention générale poursuivie.

S'inscrivant **en complément avec le règlement**, les orientations n'ont pas pour objet de s'y substituer mais de le compléter. C'est la raison pour laquelle **la terminologie utilisée dans ces schémas est différente de celle retenue dans le règlement**. Il s'agit ainsi d'éviter toute confusion ou contradiction entre ces deux documents du PLU : les orientations d'aménagement et les parties réglementaires.

Les orientations d'aménagement et de programmation ayant un caractère opposable aux demandes d'autorisation, il convient de préciser le sens des légendes et la précision qu'elles apportent au règlement.

La destination dominante

Les différents **îlots programmatiques** qui composent les orientations d'aménagement sont identifiés en fonction de **leur destination dominante** : habitat collectif, habitat individuel et intermédiaire, espace public, etc.

Sauf **mention contraire** précisée dans la présentation littéraire de l'OAP, cette destination

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1

1

LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LEURS MODALITES D'APPLICATION

dominante n'exclue pas que des constructions ayant une autre destination puissent être réalisées. Elle exprime la vocation générale du secteur ; La destination dominante

:

- s'appréciant à l'échelle de l'ensemble de l'espace délimité graphiquement, ce qui ne s'oppose pas à ce que des constructions soient entièrement dévolues à une autre destination ;
- trouvant sa traduction dans la majeure partie, 50% au moins, de l'ensemble des surfaces de plancher réalisées.

La **destination dominante** exprime donc la **vocation générale** du secteur.

Elle s'apprécie ainsi à l'échelle de l'ensemble de l'espace délimité graphiquement, ce qui ne s'oppose pas à ce que des constructions soient dévolues à une autre destination ; et trouve sa traduction dans l'essentiel, **75% au moins**, de l'ensemble des surfaces de plancher réalisées.

Certaines dominantes de construction sont présentées de façon mixte, par exemple «Secteur à dominante d'habitat collectif **et** intermédiaire». Dans cette hypothèse, le caractère dominant de la destination des constructions s'apprécie **sans considération de proportion entre ces deux destinations** (une opération pouvant tout à fait accueillir 90% de logements collectifs et 10% d'intermédiaires ou l'inverse), l'ensemble de ces destinations mixtes devant là encore représenter **75% au moins** de la surface totale des planchers réalisés sur l'espace considéré.

Les principes de composition

Derrière ces principes, sont présentés des **éléments de composition urbaine** qui relèvent de l'évolution du cadre bâti, des extensions ou des déconstructions-reconstructions par exemple, ainsi que des **principes généraux d'implantation des constructions**.

Les espaces ou linéaires de voies où est indiquée **l'implantation des constructions structurant les axes** (cf. «principe d'alignement et d'effet «façade urbaine» à créer»), correspondent à la recherche d'un **ordonnement des constructions**, le long de l'axe à

l'alignement ou avec **un recul très structuré**, ce qui ne s'oppose pas à créer **une discontinuité du front bâti** ainsi constitué.

Les principes de liaison ou de desserte

L'organisation générale de la voirie est présentée dans les orientations graphiques. Y sont distingués divers éléments tels que des **circulations douces** ou des axes de **liaison principale**. Bien que ces **éléments** soient **indicatifs** (dans l'attente des études techniques plus approfondies), l'organisation de cette desserte et l'esprit général auquel elle correspond devront être respectés dans l'esprit ; et ce, sauf contrainte particulière (notamment technique) qui devra alors être justifiée.

Les voies indiquées « à créer ou à conforter » relèvent quant à elle d'un **caractère plus obligatoire** puisqu'elles participent à l'organisation générale du maillage des voies, tant à l'échelle du secteur concerné que son inscription dans la continuité de son environnement viaire ; leur tracé reste cependant indicatif.

Les principes d'aménagement

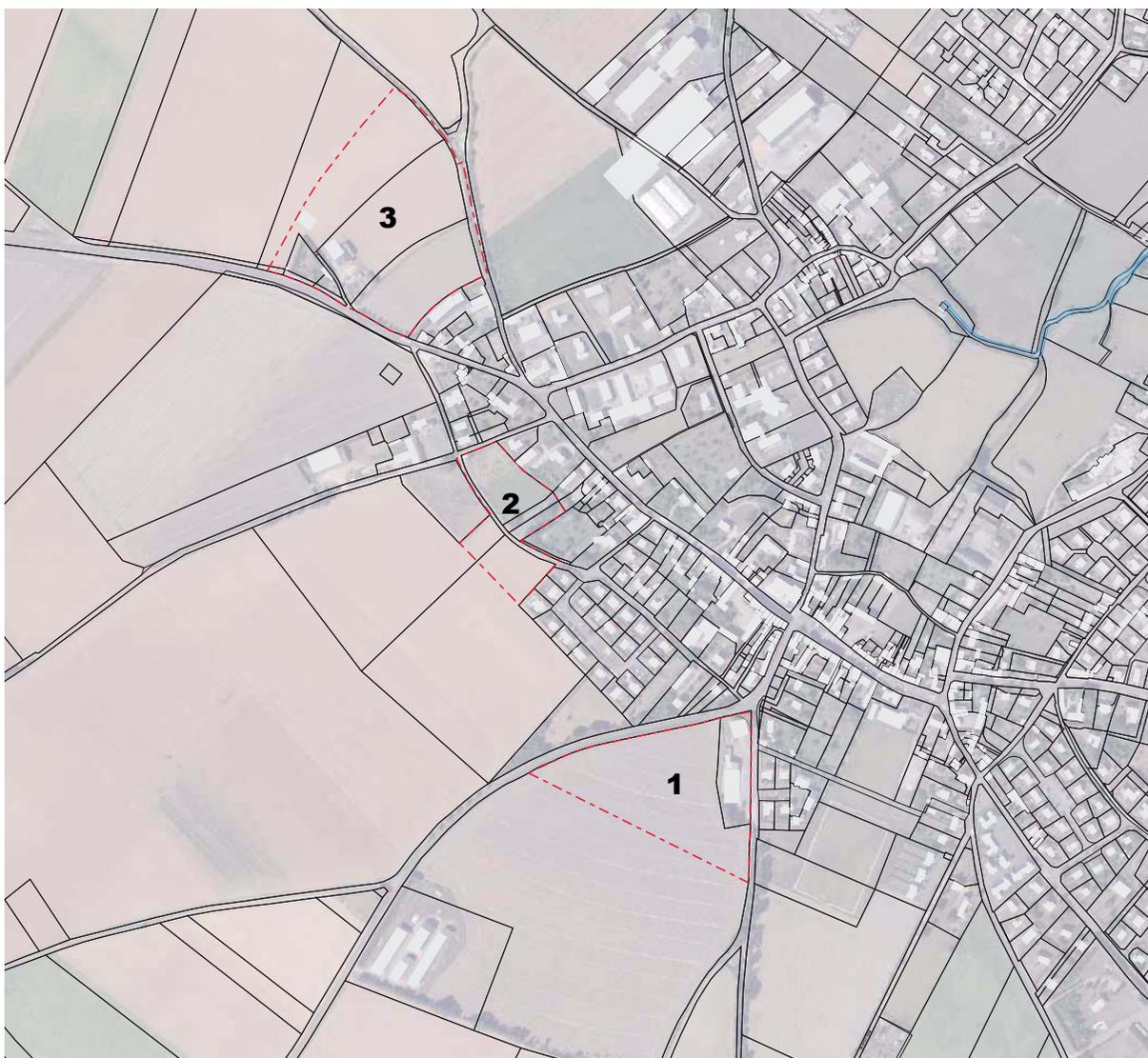
C'est sous ce volet que sont présentés et localisés les éléments constitutifs du paysage avec, essentiellement, des espaces paysagers. Il s'agit d'espaces au caractère végétal affirmé qui contribuent à l'aération des secteurs et qui renforcent la trame verte prévue à l'échelle de la ville au travers de différentes protections affirmées sur les plans de zonage et au règlement. Leur localisation est généralement indicative et leur positionnement peut être déplacé.

1

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2

LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS A OAP ET ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION



ECHEANCIER

La réalisation de la première opération marquera le lancement de la mise en oeuvre du projet. Par projet, il faut entendre les 3 opérations visées par ce document, constituant pour l'essentiel le volet habitat du projet d'aménagement et de développement de la commune.

Aucun ordre de réalisation n'est prédéfini, la numérotation ci-contre correspondant à l'ordre de présentation des projets retenu pour la rédaction du document.

En guise d'échéancier, est défini le principe suivant : aucune nouvelle autorisation d'urbanisme (portant sur un des 3 secteurs visés ci-contre) ne pourra être déposée avant que 75% (au moins) des permis de construire prévus dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme précédente aient été délivrés.

La première autorisation d'urbanisme, quant à elle, pourra être déposée dès l'entrée en vigueur du PLU.

1

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX FUTURS QUARTIERS D'HABITAT

1.3.1. Volet urbain

• Occupation du sol

Les secteurs seront principalement réservés à l'habitat et à des activités compatibles et non nuisantes. Dans un souci de **mixité sociale, typologique et fonctionnelle**, et conformément aux dispositions du SCOT, l'aménagement de ces secteurs devra veiller à rendre possible une certaine **diversification des typologies** et à défaut, **du parcellaire**. Ainsi, et bien que le SCOT ne définit aucune obligation pour la commune en la matière, **les orientations graphiques définissent des secteurs à privilégier pour le développement de programmes ou de constructions plus denses** (habitat en bande, maisons jumelées...) que la moyenne définit.

Sur la question de la **gamme des logements** à réaliser, ces opérations veilleront, **dans la limite des dispositifs incitatifs ou politiques mis en place par l'Etat** et de la réceptivité du marché, à ne pas rendre impossible une certaine diversité : locatif privé conventionné, accession sociale à la propriété, logement social, etc. Au vu des incertitudes qui pèsent aujourd'hui sur le devenir des dispositifs existants, mais aussi et surtout, sur les moyens alloués (par l'Etat notamment), **le parti a été pris de ne définir aucune obligation sur ce plan**, comme l'y autorise le SCOT ; et ce, afin d'éviter tout blocage d'opération.

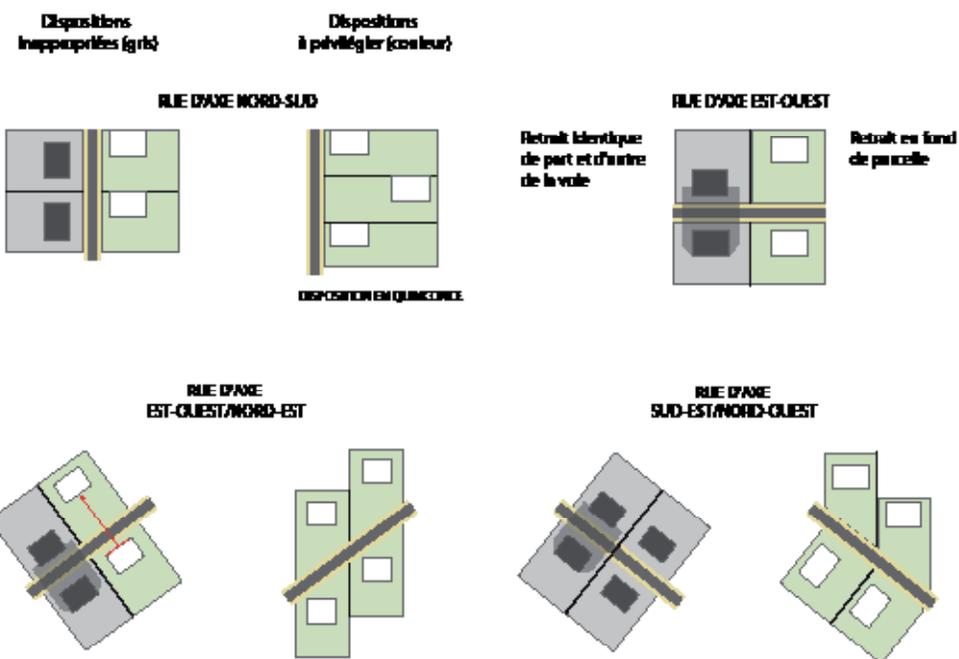
La **densité minimale moyenne nette** prescrite sur les 3 secteurs ne devra pas se situer en deçà de **15 logements à l'hectare** densité moyenne nette.

• Parcellaire

Afin de garantir **une diversité dans l'offre d'habitat**, de répondre ainsi à une demande multiple, et sauf pour des motifs liés au parti d'aménagement qui devront alors être justifiés, **les terrains à destination de l'habitat individuel et intermédiaire seront de taille et de forme variable**, en cherchant à optimiser l'espace et éviter tout gaspillage.

Le plan parcellaire tiendra compte du contexte général du site (orientation, proximité des quartiers environnants...) et garantira une utilisation optimale de l'espace public et de chacun des terrains privatifs (limitation des espaces perdus et des travaux de terrassement, gestion des vis-à-vis, orientation adaptée aux programmes solaires...).

Outre, l'interdiction des implantations fantaisistes et aléatoires (règles d'alignement), il conviendra d'implanter dans la mesure du possible (sauf contraintes liées à l'ensoleillement...) les **constructions avec un retrait modéré vis-à-vis des voies**. Il s'agira ainsi de faire en sorte que les bâtiments visés par l'orientation (petit(s) collectif(s) éventuel(s), habitat intermédiaire...) participent pleinement à la définition du paysage urbain des futurs quartiers, **l'implantation du bâti devra également veiller à privilégier l'ensoleillement des pièces à vivre** en se référant dans l'esprit des schémas suivants :



1

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX FUTURS QUARTIERS D'HABITAT

Implantation des constructions à privilégier (sauf contrainte technique particulière) :

- de façon générale, les nouvelles constructions devront privilégier **un sens général des faitages**, ou la plus grande longueur de façade, **exposé au sud** de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

A propos de la hauteur des bâtiments (principe à respecter) :

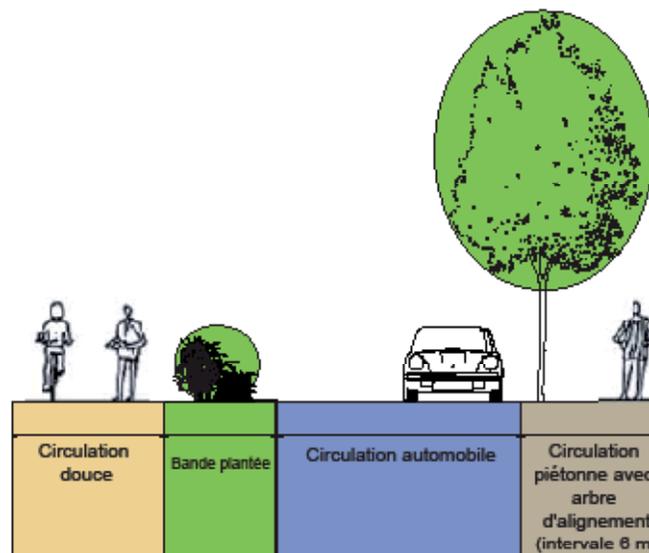
- au-delà des règles de hauteur des constructions (articles 10), le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra **éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions d'une même opération**, mais aussi et surtout **entre les constructions projetées et les constructions existantes**. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire. Aussi, **une étude d'ensoleillement (héliodon), une gradation des hauteurs du bâti...** pourront-elle être exigées en fonction de la nature du projet et de son environnement.

- Accès et desserte**

Dans les secteurs 1 et 3 en particulier (exception faite des voies principales dont le tracé de principe est indiqué dans les orientations graphiques correspondantes) et dans le but de réduire l'imperméabilisation des sols au strict minimum, **l'emprise des bandes roulatantes sera limitée sur l'ensemble des secteurs visés.**

Si des **impasses automobiles** sont aménagées, **elles se prolongeront nécessairement en chemins, ruelles, espaces publics** (y compris aire de retournement) et seront traitées avec soin (cf. paragraphe Espaces publics).

Exemple de coupe-type – voie principale (caractère non opposable)



Traitement type voie principale

Traitement de principe

Dans la mesure du possible, et sauf contrainte technique forte, il conviendra de séparer les différents modes de circulation entre les déplacements automobiles et les déplacements doux, en particulier dans les secteurs 1 et 3. En fonction de l'importance de la voie à l'échelle du projet, une rangée d'arbres pourra par exemple être plantée sur un des côtés de la voie et la rive opposée, traitée par une haie basse dans l'esprit du schéma ci-dessus.

Sur le plan fonctionnel, les accès directs sur les voies principales (cf. schéma voiries et espaces publics) seront limités et/ou regroupés de manière à conférer un véritable statut de liaison interquartiers à terme à ces voies et à garantir à la fois la sécurité et la fluidité du trafic. Sous réserve d'un parti pris motivé dans la notice de présentation du projet, il sera toutefois possible de n'aménager un espace de circulation piétonne que sur un seul côté de la voie.

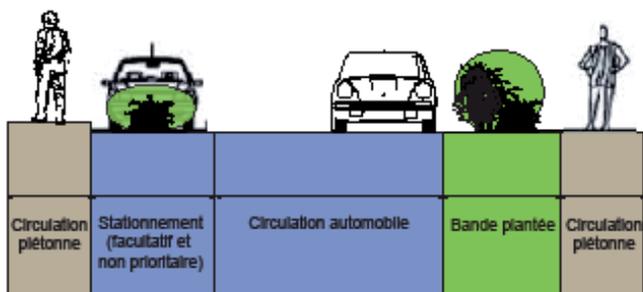
1

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX FUTURS QUARTIERS D'HABITAT

Exemple de coupe-type – voie secondaire (caractère non opposable)



Traitement type voie secondaire

Traitement de principe

Des places de stationnement pourront être aménagées ponctuellement le long des voies secondaires afin de compléter l'offre qui pourrait être organisée autour des zones de stationnement collectif résidentiel prévues à cet effet (voir plus loin).

Lorsque cela s'avérera opportun sur le plan paysager - et à la condition de ne pas occasionner de gêne pour le piéton (problème de visibilité et de sécurité notamment) - des bandes arbustives pourront être préconisées afin de séparer la chaussée des espaces dédiés aux circulations piétonnes, tandis qu'une végétation appropriée en taille et développement accompagnera les places de stationnement pour les dissimuler.

D'une manière générale, il sera accordé le plus grand soin à **la végétalisation des abords des voies** de manière à ce que celles-ci participent pleinement à la qualité de vie des résidents et des passants et constituent **un élément à part entière et structurant de la composition urbaine** du quartier (cf. paragraphe Espaces publics).

Ci-contre - exemple de traitement



1

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX FUTURS QUARTIERS D'HABITAT

Le traitement de certaines voies secondaires (telles que figurées sur les orientations graphiques) en zone de rencontre ou voie partagée pourra être recherché selon les caractéristiques du projet.

Selon la nature des opérations projetées, **le traitement de la desserte de certaines opérations en « zone de rencontre » ou tout autre dispositif équivalent** (priorité donnée aux piétons, cohabitation des modes de déplacements...) **pourra être privilégié**, de manière à permettre le traitement des voies concernées comme espace public à part entière.



• Organisation du bâti

Les aménagements proposés devront favoriser **une implantation des constructions adaptée au contexte et respectueuse de l'intimité des habitants**, tout en veillant à ne pas gaspiller l'espace et les terrains.

Les constructions devront pouvoir s'implanter sur chaque parcelle sans créer de vis-à-vis préjudiciable pour les parcelles voisines, ni créer d'ombres projetées indésirables vis-à-vis des autres bâtiments (voir plus haut).

Les constructions devront ainsi pouvoir bénéficier d'un **ensoleillement favorable** («pièces de vie» orientées vers le sud), conformément au schéma plus haut.

• Espaces publics minéraux et végétaux

L'aménagement des secteurs considérés sera de nature à **renforcer le caractère «urbain» de la commune** : il devra se montrer simple, discret et facile à entretenir. A l'exception de la bande roulante des voies, et sauf contraintes techniques forte (pente des terrains notamment) **l'ensemble des traitements de surface privilégieront dans la mesure du possible des matériaux de nature perméable ou semi-perméable.**

Pour ce qui a trait aux **voies secondaires** (pour les opérations qui nécessiteront l'aménagement de ce type de voie), leurs abords devront être également végétalisés, avec des **bandes arbustives ou des alignements d'arbres** sur au moins un côté de la rue.

Les matériaux pour le traitement des espaces publics seront choisis de manière judicieuse, en évitant le **«tout bitume» et l'aspect trop «routier»** (minimiser les surfaces d'enrobé et les bordurages béton), au profit de matériaux plus qualitatifs (pavés, stabilisé, béton désactivé, etc.).

Les **espaces paysagers communs** (minéraux et/ou végétaux) devront couvrir **au moins 8% du terrain d'assiette de l'opération** (compris les espaces dédiés aux cheminements piétons et leurs abords). Les espaces paysagers devront constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et ainsi :

- être **répartis de façon judicieuse** sur l'ensemble de la zone considérée, et dans la mesure du possible être **visibles depuis les voies existantes ou à créer** afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,



1

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX FUTURS QUARTIERS D'HABITAT

- soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies, ou qui constitue **un maillage incluant ou non une liaison piétonnière douce traversant l'opération pour se raccorder aux voies existantes ou à créer** ouvertes à la circulation,
- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Le **traitement des espaces collectifs de type végétal** devra s'inscrire dans **une logique de prairie fleurie**.

Les végétaux plantés s'accompagneront d'une végétation spontanée comme le lierre en couvresol, tandis que l'ambiance champêtre sera renforcée par le choix d'essences locales.

Il s'agira ici de privilégier un **traitement nécessitant un entretien léger** de la part de la collectivité : coupe relevée et espacée des gazons, taille paysagère des arbustes...

L'**emprise des sentes piétonnes** matérialisées sur les orientations graphiques **ne devra pas être inférieure à 1,5 mètre**, cette emprise minimale correspondant au cheminement lui-même et ses abords.

1.3.2. Volet bâtiments

• Implantation des constructions

Les secteurs d'OAP seront principalement réservés à l'habitat et à des activités compatibles et non nuisantes. **La disposition du bâti doit être comprise comme un élément à part entière du projet urbain**. A ce titre, l'implantation des futures constructions sera définie en plan-masse (indicatif) avec un degré de précision fonction du positionnement et du rôle urbain affecté à chaque édifice (zone constructible, positionnement des accès, alignement, retrait obligatoire, ligne de sens de faitage...).

• Implantation des constructions

Toutes les formes architecturales seront autorisées, dans la limite des prescriptions du PLU.

Le choix des matériaux, finitions de surface et couleurs sera libre, dans la limite des prescriptions du PLU. Cependant, l'usage de matériaux locaux et respectueux de l'environnement sera privilégié.

Dans le cas où ils seraient envisagés, les dispositifs solaires (chauffe-eau solaire, panneaux photovoltaïques...) devront être compris comme des éléments de composition du projet et donc correctement intégrés à l'enveloppe du bâti.

• Aménagements extérieurs et traitement des limites

Les **abords des constructions seront aménagés** de sorte à établir une **relation harmonieuse** et réciproque **entre les logements et les espaces extérieurs**.

Il en sera de même en ce qui concerne le rapport entre chaque parcelle et l'espace public : à moins d'une implantation en limite d'emprise public, au pied de chaque construction, une zone tampon, définie en plan-masse, assurera une transition douce entre la rue et le ou les logement(s).

Les **clôtures** pourront prendre **différentes formes** : une haie, un muret surmonté de lisses, un grillage... Les clôtures seront composées de végétaux, de préférence d'essences variées (conifères interdits). En cas d'ajout d'un grillage à la haie, ce grillage sera placé à l'arrière de la haie depuis la rue.

Afin d'assurer une nécessaire homogénéité sur l'espace public, et dans la mesure du possible, l'aménageur et/ou le promoteur réaliseront les clôtures donnant sur l'espace public, que ce soit au niveau de la rue ou au niveau du jardin. Les clôtures sur voie ou emprise publique intégreront les coffrets techniques (électricité...) des particuliers. Les essences des haies seront imposées ou a minima limitées. Ainsi, seront prosrites la haie de thuyas ou de palme pour privilégier des essences locales.

1

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX FUTURS QUARTIERS D'HABITAT

Les haies bocagères devront être privilégiées.



Haie de Thuyas



Haie libre

En outre, la **haie libre et diversifiée avec des essences locales** permettra :

- d'adoucir les lignes géométriques du bâti,
- d'atténuer l'impact des constructions, en détournant l'attention visuelle,
- de valoriser le paysage,
- de limiter l'érosion des sols.

L'aménagement des lisières urbaines matérialisées sur les orientations graphiques (secteurs 1 et 3 en particulier) devra être réalisé par l'aménageur afin de garantir une unité de traitement et d'adoucir l'impact paysager de l'opération au contact du plateau agricole.

Stationnement et services

Au-delà du stationnement programmé à l'intérieur des parcelles et du stationnement longitudinal qui pourra être aménagé ponctuellement le long des voies, des **zones de stationnement collectif de type résidentiel** pourront également être aménagées selon la nature du programme (par groupe de 10 à 15 logements), en particulier sur les secteurs 1 et 3.

Ces parkings feront l'objet d'un traitement paysager et architectural, adapté au contexte environnant.

2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

1

OPERATION "CHEMIN DE FAUCES"

2.1.1. Présentation du secteur et de ses grandes problématiques

Ce secteur, à l'instar du précédent, est situé en entrée sud d'agglomération. Il est bordé par la D43 et le chemin des Fauces.

Outre les questions liées à la programmation elle-même, les enjeux essentiels de ce secteur sont pour l'essentiel d'ordre fonctionnel, mais également d'ordre paysager avec la question de la nouvelle lisière urbaine (350 m environ) à traiter.

Sur le plan fonctionnel, cette opération nécessite le réaménagement du carrefour à l'intersection des voies précitée. Une attention particulière devra notamment être portée aux questions de visibilité en sortie d'opération.

Ce secteur couvre une surface de **3,1 ha environ**. L'opération projetée prendra la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

2.1.2. Le parti d'aménagement et la programmation

40 logements sont programmés sur le secteur, en tenant compte dans la mesure du possible des objectifs de diversité rappelés plus haut, sinon du point de vue programmatique, à tout le moins sur le plan du parcellaire.

Les lignes « force »

L'opération veillera à localiser la programmation la moins dense en lisière d'opération tel que figuré sur le schéma des orientations ; et ce, afin de limiter son impact sur le plan paysager.

La lisière urbaine devra en outre être traitée par l'aménageur ou l'opérateur lui-même et non résulter de l'aménagement des parcelles privatives. Cette lisière paysagère sera également doublée d'un cheminement piétons tel que figuré sur le plan des orientations.

Circulation douces et espace public

Le plan des orientations graphiques matérialise plusieurs cheminements à réaliser en tenant compte des caractéristiques décrites plus haut.

Le plan des orientations graphiques matérialise également un espace public à adosser à cette sente piétonne.

Le réseaux viaire

L'accès à l'opération s'effectuera depuis le chemin de Fauces, dans le prolongement de l'accès à la petite opération lui faisant face sur sa frange est.

Chaque phase de réalisation (tranche) devra être fonctionnelle (permettre le retournement des véhicules en cas de voie principale non achevée...).

L'aménagement du carrefour avec la D43

Cette opération devra permettre le redressement du débouché sur la D43, et ce perpendiculairement à la route départementale. Il conviendra en outre d'élargir le chemin des Fauces, au moins sur ses 25 premiers mètres, de manière à permettre le croisement de deux véhicules sur cette voie et de garantir dans le même temps le dégagement de la route départementale.

2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

1

OPERATION "CHEMIN DE FAUCES"



2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

1

OPERATION "CHEMIN DE FAUCES"



2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

2

OPERATION "CHEMIN DES JARDINS"

2.2.1. Présentation du secteur et de ses grandes problématiques

Ce secteur est situé en bordure du Chemin des jardins et long du prolongement de la rue des Jardins. Au-delà du programme d'habitat lui-même, cette opération permettra de renforcer l'ossature viaire de la commune, via le confortement de la rue des Jardins "prolongée" et l'aménagement d'un "nouvel" axe traversant est-ouest, renforçant ainsi le lien entre la D43 et le Chemin du Clos. L'orientation définie prévoit également le renforcement partiel du Chemin du Clos, en particulier son élargissement. Notons que deux emplacements réservés sont créés dans ce sens.

La difficulté de cette opération tient toutefois à la multiplicité des propriétaires fonciers en jeu. Aussi, l'orientation qui suit a-t-elle été conçue de manière à ce que l'aménagement des deux îlots puisse s'effectuer indépendamment l'un de l'autre.

Les enjeux essentiels identifiés sur ce secteur sont une nouvelle fois d'ordre fonctionnel et paysager :

- "prolongement" de la rue des Jardins et "nouvel" axe traversant est-ouest,
- élargissement du Chemin du Clos,
- traitement de la nouvelle lisière urbaine.

Ce secteur couvre une surface de **1,3 ha environ**. L'opération projetée prendra la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

2.2.2. Le parti d'aménagement et la programmation

17 logements sont programmés sur le secteur.

Les lignes « force »

Les "parcelles" ou "terrains privatifs" des deux îlots définis seront chacun desservis par une placette centrale. Ce parti pris constitue une réponse à la faible profondeur des deux îlots considérés et permettra ainsi d'éviter la réalisation de voies inutiles et d'optimiser au mieux le foncier disponible.

Ces placettes tiendront à la fois lieu d'espace public et de placette de retournement. Elle de-

vront donc être traitée comme tel et ne pas revêtir un caractère exclusivement routier.

Circulation douces et espace public

Une perméabilité piétonne devra être organisée entre l'îlot sud et le terrain situé dans son prolongement plus à l'ouest.

Le réseaux viaire

La mise en oeuvre de cette opération requiert l'élargissement de la rue des Jardins "prolongée".

2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

2

OPERATION "CHEMIN DES JARDINS"



2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

2

OPERATION "CHEMIN DES JARDINS"



2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

3

OPERATION "RUE DES CANADIENS"

2.3.1. Présentation du secteur et de ses grandes problématiques

Ce secteur est situé en entrée ouest d'agglomération, le long de la D183 (rue des Canadiens). Cette opération s'inscrit dans un plan plus vaste visant à aménager progressivement ce qui pourrait s'apparenter à une "voie de contournement" entre la D183 et la D229. Une voie qui permettrait ainsi de canaliser les flux à destination de la coopérative agricole et de les détourner du coeur de bourg.

En ce sens, cette opération constitue la première phase d'un projet plus ambitieux.

L'orientation qui suit définit également un emplacement pour la réalisation d'une opération commerciale (supérette de proximité) en réponse aux sollicitations dont fait l'objet la commune en la matière ; la D183, principale porte d'entrée de la commune, offrant des critères de commercialité intéressants (accessibilité, visibilité...). En fonction de la réalisation effective ou non de cet équipement commercial, la programmation de logements pourra être revue en conséquence.

Ce secteur couvre une surface de **4,4 ha environ**. L'opération projetée prendra la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

2.3.2. Le parti d'aménagement et la programmation

57 logements sont programmés sur le secteur, suivant la réalisation ou non du programme commercial : 4 000 m² environ (pour une surface de vente maximale de 300 m²), qui pourront là aussi être réévalués le cas échéant.

Les lignes « force »

Sur le plan fonctionnel, il conviendra de limiter les accès directs sur la voie principale de manière à ce que cette dernière puisse jouer son rôle de voie de transit.

Circulation douces et espace public

Le plan des orientations graphiques matérialise un cheminement sur la frange sud de l'opération. Ce cheminement permettra ainsi de compléter l'existant sur le secteur.

sente piétonne.

Le réseaux viaire

Outre la limitation des accès directs sur la voie principale, l'orientation graphique qui suit prévoit l'aménagement de deux dispositifs (ralentisseurs...) visant à ralentir la circulation le long de cet axe.

Chaque phase de réalisation (tranche) devra être fonctionnelle (permettre le retournement des véhicules en cas de voie principale non achevée...).

N'est en outre autorisé qu'un seul accès depuis la RD (entrée principale). L'accès à la zone commerciale s'effectuera obligatoirement depuis cette entrée principale.

Le programme commercial

Le changement de destination de l'îlot commercial identifié dans l'OAP « rue des Canadiens » est interdit pour une durée maximale de 3 ans à compter du caractère exécutoire du PLU. Passé ce délai, sa transformation d'usage est autorisée.

Le réaménagement de l'entrée de bourg

Cette opération s'accompagnera du réaménagement de l'entrée de bourg par la D183, en lien avec la création du nouveau débouché sur la route départementale. Il s'agira *in fine* de déplacer la porte d'agglomération vers l'ouest.

2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

3

OPERATION "RUE DES CANADIENS"

