

Plan Local d'Urbanisme

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du **13 octobre 2020**

Le Maire, Madame Martine PIERIELA

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 transversale Déplacements	16
2.2. Opération "rue de Verrières"	18
2.3. Opération "quartier du collège"	21
2.4. Opération "route d'Harcourt"	24
2.5. Opération "terrains du SIVU"	28
2.6. Opération "Vallon du Coisel"	30
2.7. Opération "abords de la rue de Verrières"	32
2.8. Opération "abords de la rue du Fossu"	34

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.

- **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 pourrait 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 dominante n'exclue pas que des constructions ayant une autre destination puissent être réa-

1

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1

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

lisés.

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 **ordonnancement 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 prin-**

cipale. 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



Secteur 1 : opération transversale «déplacements» sur la durée du PLU

Secteur 2 : dès l'entrée en vigueur du PLU

Secteur 3 : dès que 80% des logements programmés sur le secteur précédent seront réalisés

Secteur 4 : deux tranches

tranche a) dès que 80% des logements programmés sur le secteur précédent seront réalisés (*)

tranche b) dès que 80% des logements programmés sur le secteur précédent seront réalisés

(*) Les travaux ne pourront pas démarrer avant 2025

Secteur 5 : sur la durée du PLU

Secteur 6 : sur la durée du PLU

Secteur 7 : sur la durée du PLU

Secteur 8 : sur la durée du PLU

Ce calendrier prévisionnel pourra être modifié par délibération du conseil municipal en cas de problème avéré (archéologie, réseaux...) rendant impossible la réalisation de l'opération

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 (en cours de révision), l'aménagement de ces secteurs devra veiller à rendre possible une certaine **diversification des typologies** et à défaut, **des formes d'habitat**. Ainsi, et dans l'attente de l'entrée en vigueur de ce document de planification communautaire, **la proportion de logements collectifs et/ou intermédiaires ne pourra être inférieure à 40% des logements construits**.

Sur la question de la **gamme des logements** à réaliser, ces opérations devront, là encore dans la limite des dispositifs incitatifs ou politiques mis en place par l'Etat et de la réceptivité du marché, viser une certaine diversité : privé, accession sociale à la propriété, logement social, etc. Ainsi, la **part minimale de logements "aidés par l'Etat"** devra correspondre à **20% de l'ensemble des logements créés**. Toutefois, en cas de non éligibilité de la commune aux dispositifs de financement du logement social, aux dispositifs d'investissement locatif, ou tout autre dispositif visant à diversifier l'offre, les logements concernés pourront muter en logement ordinaire.

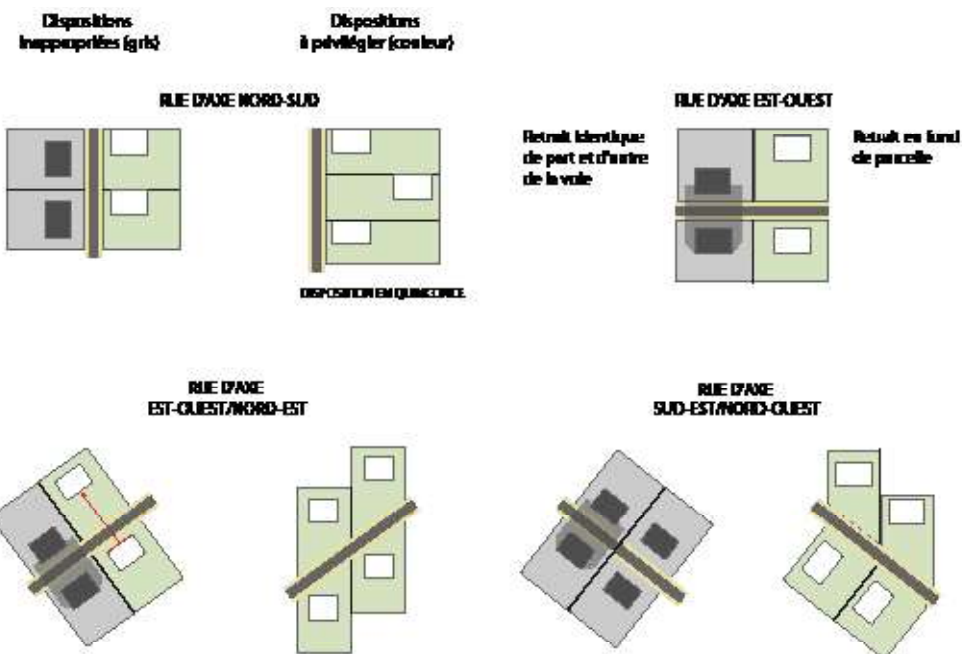
La **densité minimale moyenne nette** prescrite sur les 3 secteurs ne devra pas se situer en deçà de **20 logements à l'hectare**.

- 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 :



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

- de façon générale, les nouvelles constructions devront privilégier **un sens général des faîtages**, 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) :

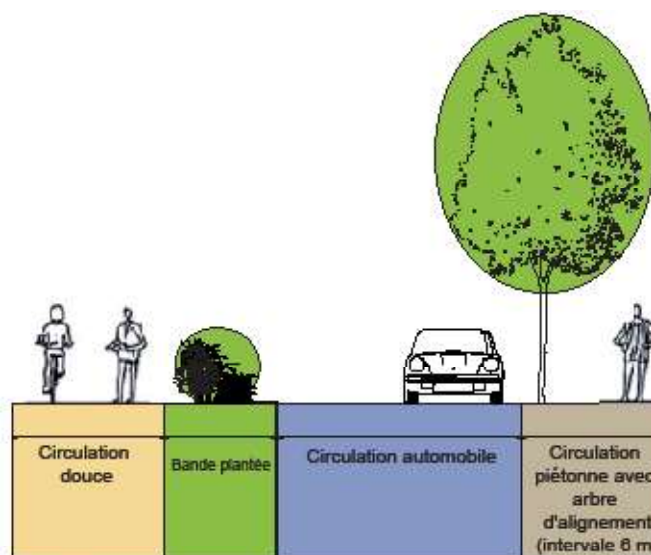
- au-delà des règles de hauteur des constructions (articles 10), le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra **éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions d'une même opération**, mais aussi et surtout **entre les constructions projetées et les 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 3 secteurs (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 roulantes 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 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.

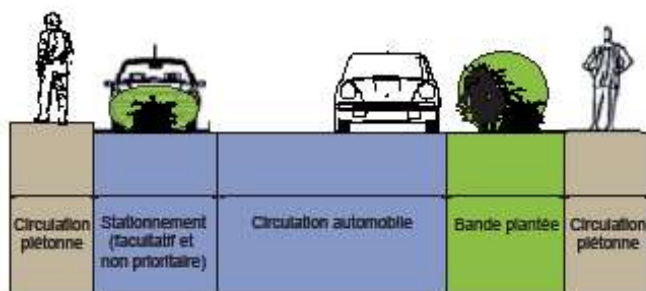
1

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**, 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 végétaux) devront couvrir **au moins 10% 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,



- 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 couvre sol, 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 proscrites la haie de thuyas ou de palme pour privilégier des essences locales.

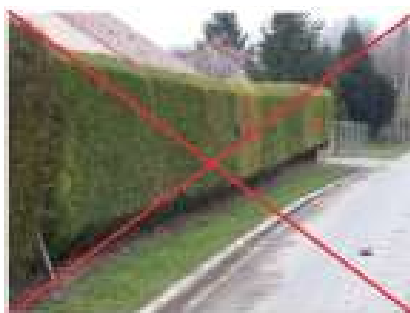
1

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 Thuja



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 2 et 3) 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** devront également être aménagées selon la nature du programme - à raison de 0,25 place par logement créé - et réparties par groupe de 10 à 15 logements.

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

Développement durable

La commune est engagée dans **une démarche de type "Eco-quartier"** avec l'étude et la réflexion lancées en partenariat avec l'EPFN sur le devenir du parc artisanal et industriel situé route d'Harcourt. Souhaitant étendre l'esprit de cette démarche à l'ensemble des opérations identifiées dans ce document, elle souhaite donc que les grands principes du développement durable puissent guider les concepteurs et les maîtres d'ouvrage dans la conception de leurs opérations.

2.1.1. Présentation de la thématique et de ses grandes problématiques

La **problématique des déplacements** est **centrale dans le fonctionnement urbain de la commune**. Celle-ci est tout d'abord traversée par un axe majeur - la **D562A** ou route d'Harcourt, qui enregistre au quotidien jusqu'à **9 600 v/j** ; soit, autant que la D562 (2x2 voies) - qui constitue en quelque sorte son **épine dorsale**.

Ce fort trafic qui prend sa source une dizaine de kms plus au sud, et qui se dirige pour l'essentiel vers l'agglomération caennaise, a pour effet d'occasionner de **nombreux ralentissements aux heures de pointe**.

En réponse, des **stratégies d'évitement** sont parfois mises en place par les automobilistes ; stratégies consistant **à contourner ou à dévier de la D562A** en empruntant des voies parallèles (sorte d'itinéraires bis) pas toujours très adaptées et qui elles-mêmes traversent des zones habitées.

La présente orientation a pour objectif de traduire l'esprit et la direction dans laquelle la commune envisage de s'engager en procédant à **des améliorations ponctuelles** (élargissement, prolongement de voie, création de nouvelles voies...) sur la durée de son PLU et au-delà, en fonction des opportunités qui se présenteront. Les différentes actions identifiées - en dehors des secteurs d'OAP présentés plus loin - ne font l'objet d'aucune traduction réglementaire, s'agissant d'opérations très ponctuelles et difficilement maîtrisables dans la durée.

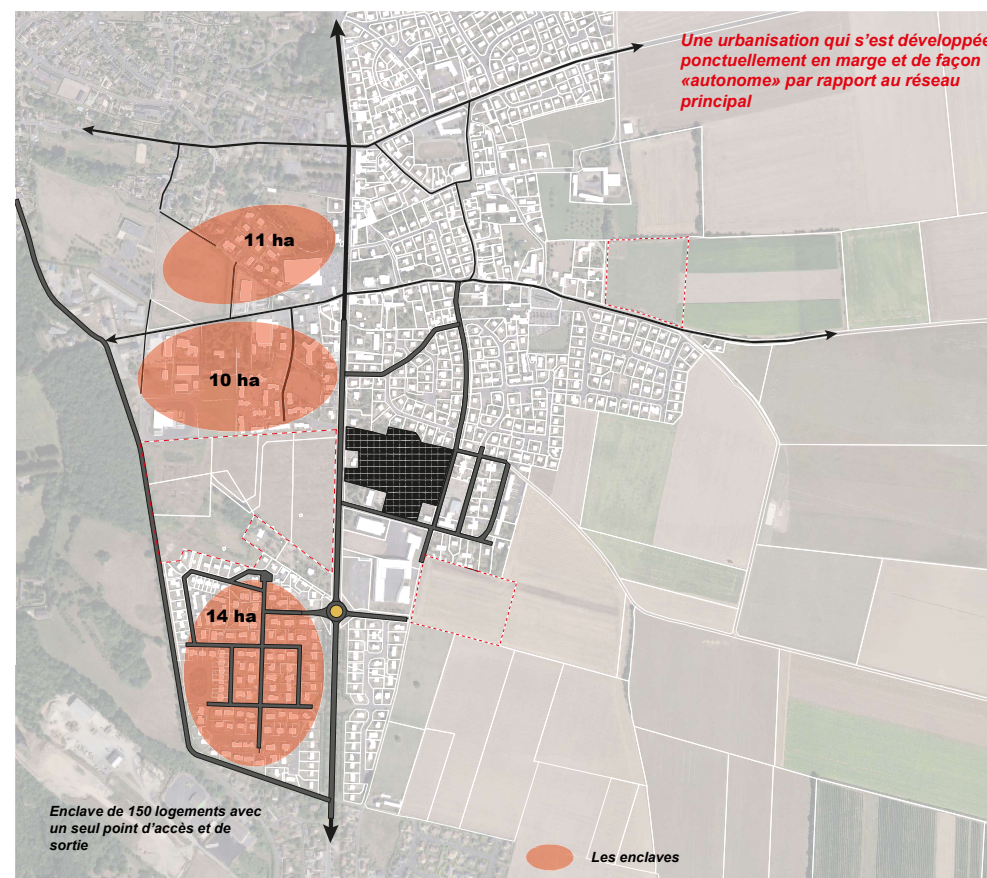
L'autre difficulté tient à ce que les actions à engager et les enjeux qu'elles recouvrent mériteraient le lancement d'une réflexion à l'échelle intercommunale.

Enfin, et comme indiqué ci-dessus, cette problématique des déplacements est d'autant plus importante et intéressante que les secteurs de projet aujourd'hui identifiés ont tous à voir à différents degrés avec cette thématique.

2.1.2. Les "solutions" et le parti pris retenu

Le plan de circulation actuel offre **très peu d'alternatives à la D562A** pour tout automobiliste souhaitant traverser le territoire du nord au sud et vice et versa. Ce manque d'alternatives est pour l'essentiel lié à **un déficit de maillage du territoire** et s'explique soit en

raison de l'absence de voies sur des secteurs dont le fonctionnement les rend pourtant nécessaires ou à **des interruptions ou des absences de connexion entre différentes voies**. ce dysfonctionnement est particulièrement net sur la frange ouest du bourg, avec des **emprises importantes** (jusqu'à 14 ha) **peu perméables**, voire dans certains cas **enclavées**.

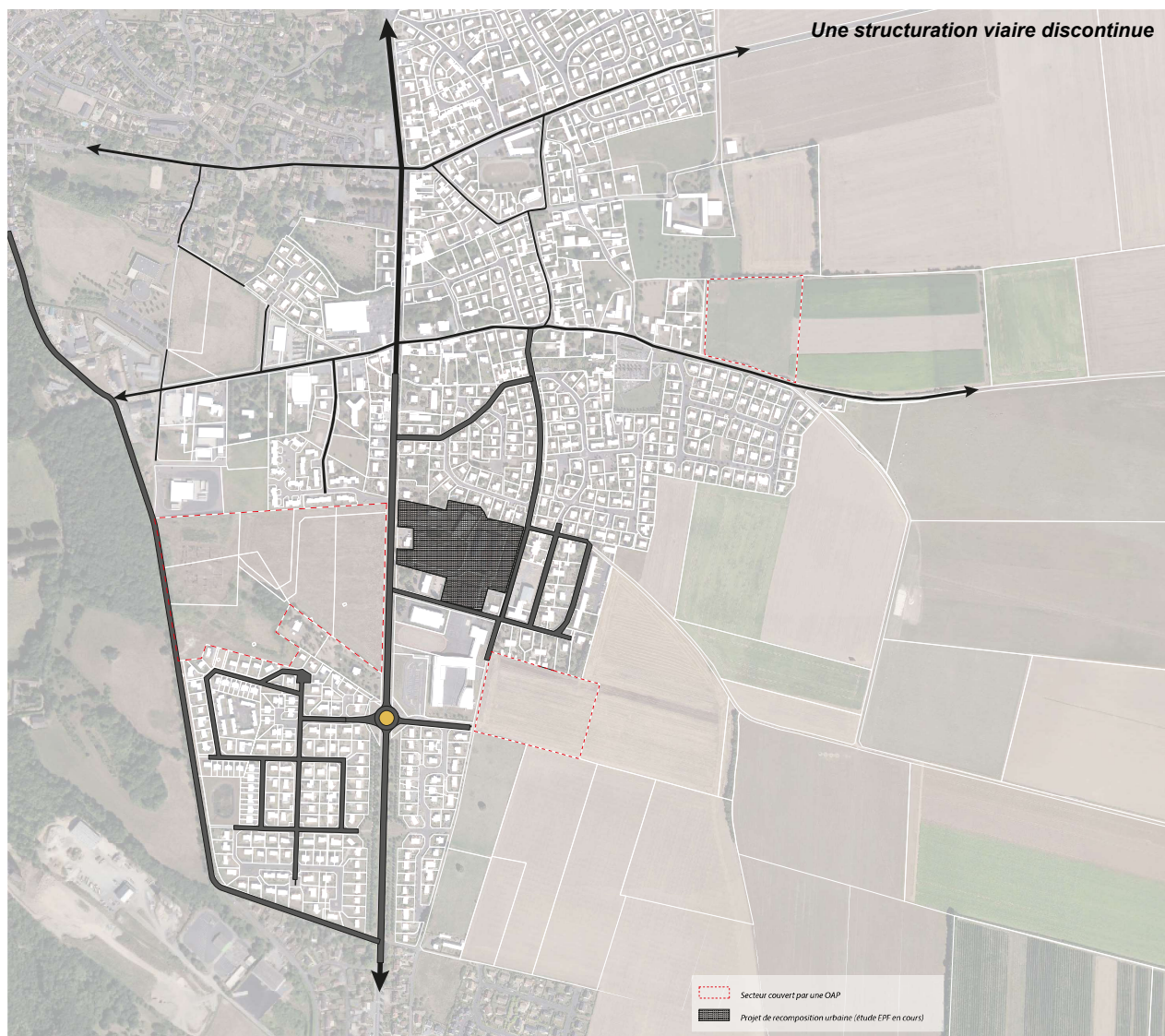


2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

1

OPERATION TRANSVERSALE "DEPLACEMENTS"



La solution envisagée consistera à **retrouver une certaine porosité fonctionnelle entre les axes forts structurants l'organisation urbaine** de la commune, et au-delà du territoire élargi dans son ensemble :

Porosité fonctionnelle entre :

- **la rue du Clos Saint-Joseph et la voie centrale de la future opération programmée sur le secteur d'OAP n°3 (2).** Cette seconde liaison traversante forte est liée à la recomposition spatiale du parc d'activités situé au nord qui aujourd'hui, souffre d'un manque de perméabilités qui a pour effet d'enclaver certaines parcelles inoccupées. L'OAP du secteur 3 matérialise donc sur le plan graphique (en phase 2) un tracé de principe permettant de répondre en partie aux dysfonctionnements observés.

- **la voie centrale de la future opération programmée sur le secteur d'OAP n°3 et le quartier d'habitat situé au sud (3).** Deux liaisons sont envisagées ici : la première pourrait prolonger l'axe présenté ci-dessus et se reconnecter ainsi sur la nouvelle voie créée dans le parc d'activités ; la seconde (plus délicate à traiter, puisque traversant une propriété privée) permettrait de relier plus à l'est la future opération (en particulier le futur pôle de services de la Communauté de Communes) et le quartier en question.

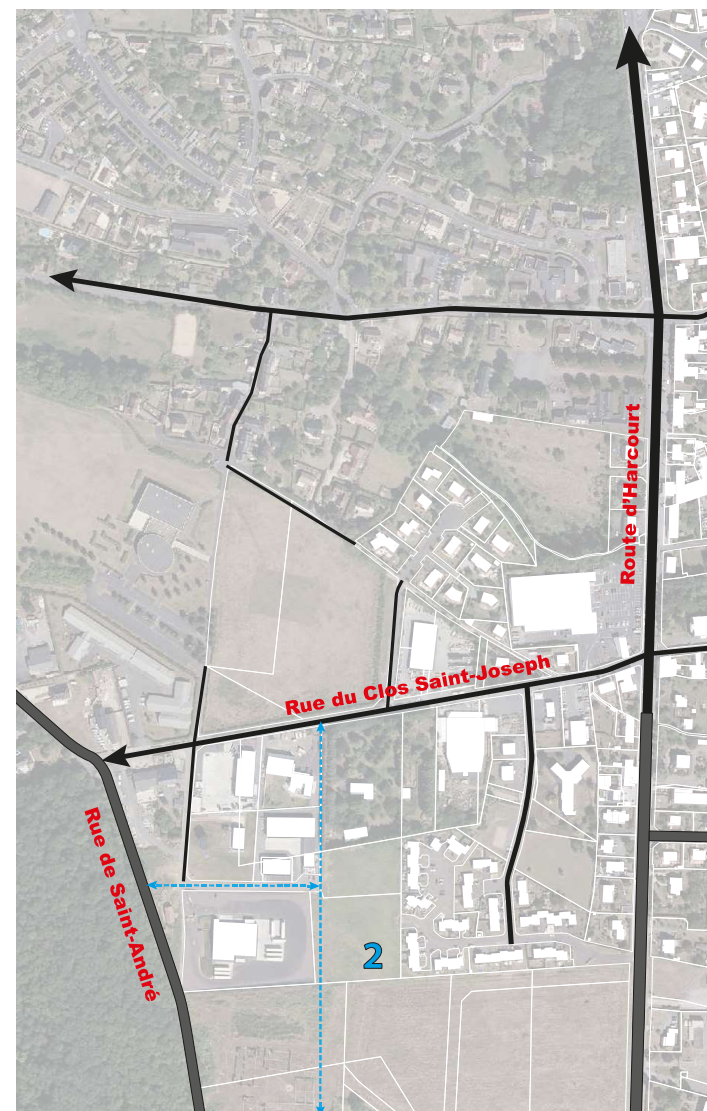
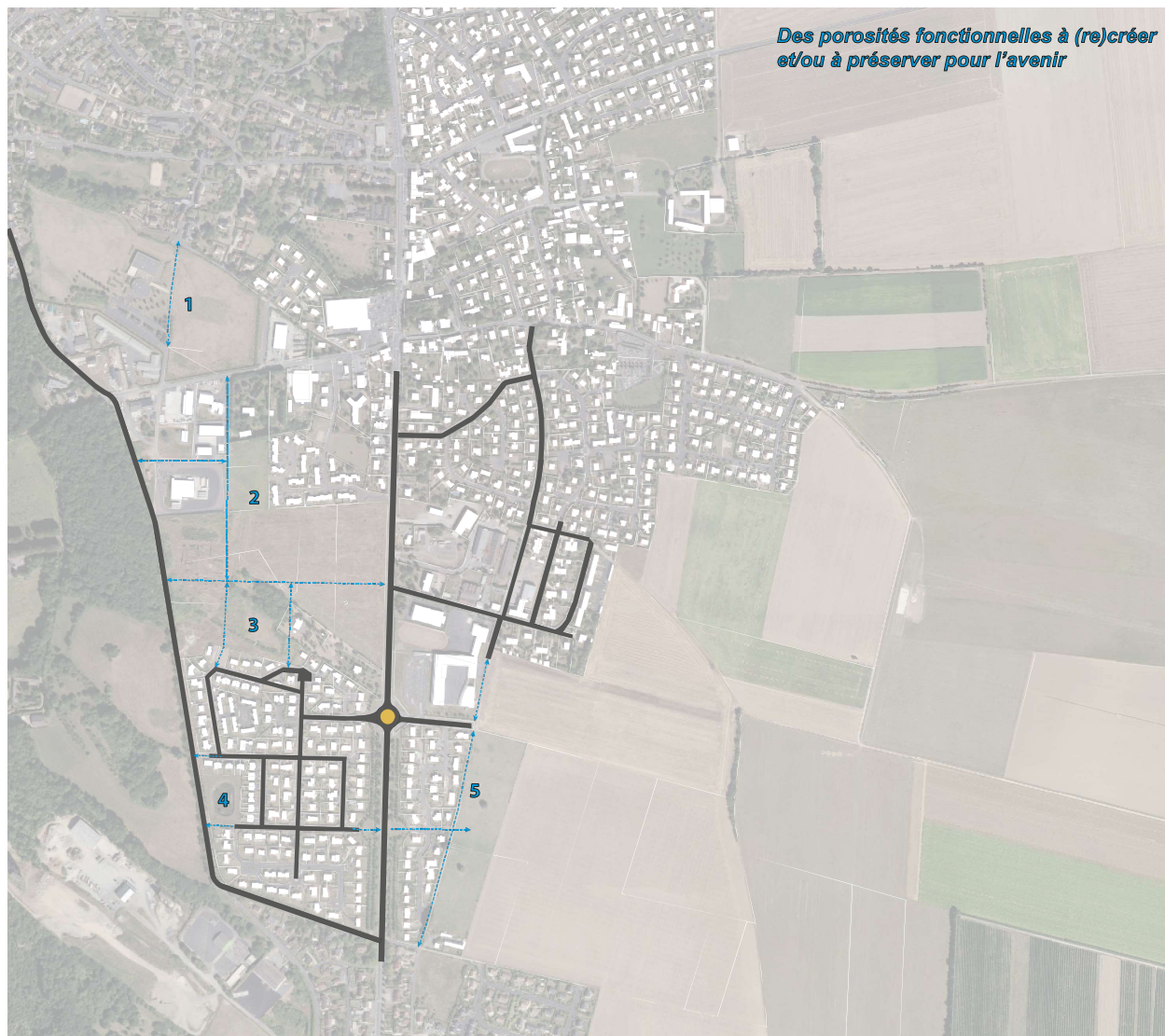
2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

1

OPERATION TRANSVERSALE "DEPLACEMENTS"

*Des porosités fonctionnelles à (re)créer
et/ou à préserver pour l'avenir*

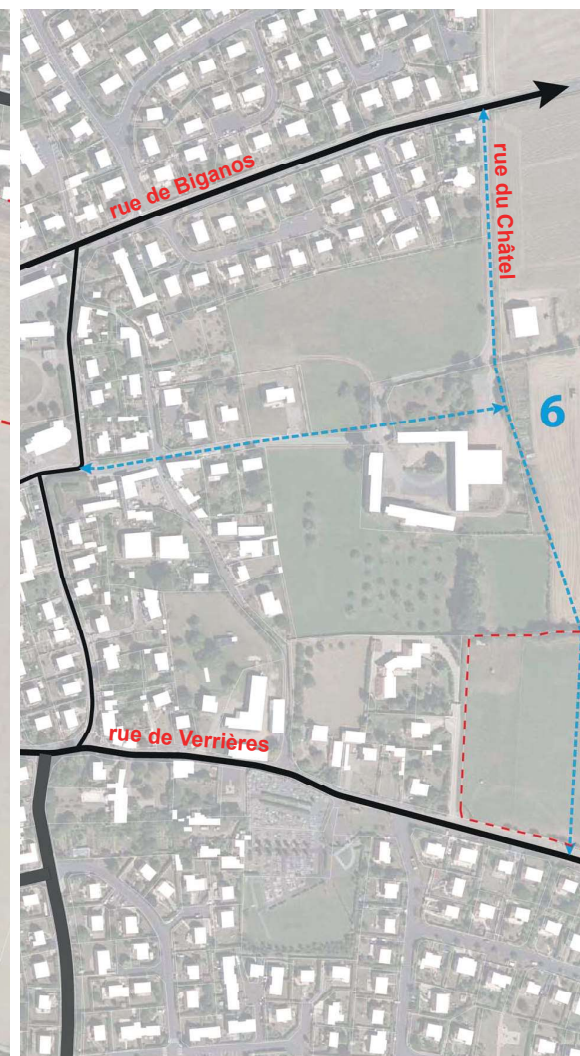
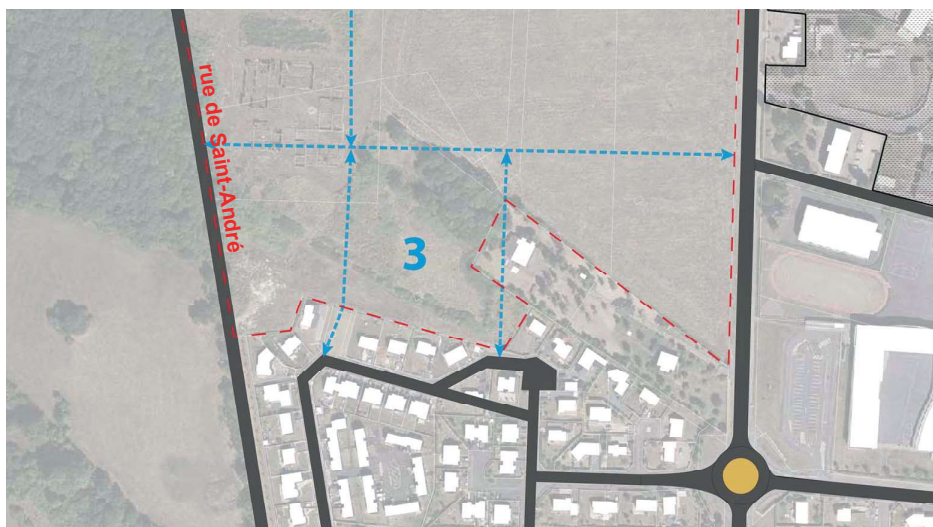


2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

1

OPERATION TRANSVERSALE "DEPLACEMENTS"



2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

1

OPERATION TRANSVERSALE "DEPLACEMENTS"

- **les deux voies est-ouest (Eugène Boudin, Van Gogh) sur la rue de la Mine (4).** A l'instar de l'opération programmée sur le secteur d'OAP n°3, et dont la voie principale pourrait se reconnecter sur la rue de la Mine en phase 2, l'objectif consisterait ici à ouvrir davantage ce quartier d'habitat sur cette voie. Cette nouvelle perméabilité avec la rue de la Mine trouve sa justification dans le rôle plus important que pourrait être amené à jouer cette liaison dans les années qui viennent, et notamment une fonction de transit (mais également de desserte) plus affirmée.

- **le prolongement de la rue de la Mine sur la frange est de l'espace urbain (5).** Ce prolongement s'amorcera à l'occasion de l'opération programmée en secteur 2 et pourrait offrir de nouvelles perspectives à terme pour le développement de nouvelles opérations dans le prolongement des quartiers d'habitat existants. Cette "nouvelle" voie pourrait ainsi être prolongée plus au sud et se reconnecter sur le quartier pavillonnaire situé plus au sud, tout en se reconnectant ponctuellement à la route d'Harcourt.

2.2.1. Présentation du secteur et de ses grandes problématiques

Ce secteur est **situé le long de la rue de Verrières**, à l'est de l'espace urbanisé et constitue **une des entrées de bourg** depuis la D562 et son échangeur.

Les enjeux de ce secteur sont de deux ordres :

- paysager d'une part : traitement d'entrée de bourg,
- fonctionnel d'autre part : amorce d'une nouvelle liaison inter-quartiers programmée à moyen-long terme, sécurisation des entrées et sorties/problématique d'entrée de bourg, liens fonctionnels avec les quartiers environnants.

Le terrain d'assiette de l'opération couvre une surface de **2,4 ha environ**.

2.2.2. Le parti d'aménagement et la programmation

L'axe central de l'opération (amorçant la future liaison interquartiers) sera doublé d'un cheminement piétonnier "structurant" prolongeant ainsi vers le nord le cheminement aménagé dans le quartier d'habitat situé au sud de la rue de Verrières. Une voie "en attente" est également prévue et permettra éventuellement, à plus long terme, de desservir les terrains situés à l'est en cas d'extension future de la commune dans cette direction.

Une voie d'accès privée existe aujourd'hui au droit de l'opération et dessert actuellement deux habitations. Il conviendra d'étudier la possibilité de réutiliser cette voie dans le cadre de l'opération. Un principe qui pose toutefois une difficulté puisqu'il serait préférable de la réaménager en sens unique tel que figuré sur l'orientation graphique, obligeant ainsi les deux propriétaires à emprunter l'axe central pour retourner chez eux. En cas d'impossibilité ou de blocage, cette voie privée sera donc doublée d'une voie secondaire en sens unique et permettra de desservir les constructions réalisées sur le quadrant sud-ouest de l'opération.

La mise en oeuvre de cette opération pourrait nécessiter l'élargissement de la rue de Verrières et plus globalement, le traitement de l'entrée d'agglomération, à des fins paysagères, mais également pour des raisons de sécurité.

Au vu du rôle que devrait être aménagé la voie centrale à moyen-long terme, il conviendra de limiter également autant que faire se peut les accès privatifs (accès groupés privilégiés) le long de cet axe, la partie ouest devant être prioritairement desservie par les autres voies aménagées dans le cadre de l'opération.

Une quarantaine de logements seront réalisés dans le cadre de cette opération, en tenant compte des objectifs de diversité et de mixité présentés au paragraphe 1.3.1.

Le projet devra être conçu de telle façon que seront privilégiés en lisière d'opération les programmes les moins denses.

2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

2

OPERATION "RUE DE VERRIERES"



2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

2

OPERATION "RUE DE VERRIERES"



2.3.1. Présentation du secteur et de ses grandes problématiques

Ce secteur est situé à l'**arrière du collège, rue de Guy de Maupassant** ; une voie interrompue aujourd'hui et qui, avec la rue de la Mine, consitue potentiellement **une voie de délestage important de la route d'Harcourt** (D562A), en même temps qu'une liaison interquartiers intéressante à l'échelle de la commune.

Outre les questions liées à la programmation elle-même, les enjeux essentiels de ce secteur sont d'ordre fonctionnel :

- maillage du territoire,
- lien avec les quartiers d'habitat et les équipements environnants,
- gestion des flux automobiles,
- animation urbaine.

Ce secteur s'apparente aujourd'hui à **un arrière d'urbanisation** (arrière du collège et ses différents accès techniques, lisière urbaine...).

Il couvre une surface de **2,5 ha environ**.

2.3.2. Le parti d'aménagement et la programmation

La mise en oeuvre de cette opération nécessitera un travail de concertation entre la commune, l'opérateur susceptible d'intervenir sur le secteur, ainsi que les services du Conseil Départemental en charge de la gestion des collèges. Outre l'aménagement de places de stationnement mutualisées (voir ci-dessous), cette concertation devra permettre de solutionner les problèmes d'accès et de circulation des véhicules de livraison desservant l'établissement scolaire.

Comme indiqué plus haut, les enjeux fonctionnels liés à cette opération (délestage de la D562A, confortement d'un axe de liaison interquartiers important...) sont importants dans la mesure où cette dernière constituera l'occasion de prolonger la rue de la Mine via la rue Guy de Maupassant et de la reconnecter au giratoire marquant l'entrée de l'agglomération.

Outre le prolongement de cette voie, est également programmé **l'aménagement de 50**

places environ de stationnement mutualisées (réservé aux usagers du collège et aux habitants du quartier) le long de la rue Guy de Maupassant. La coopération avec les services du Conseil départemental pourra être l'occasion également d'**adapter les accès techniques** (livraison...) de cet équipement en lien avec le projet défini.

Enfin, la réalisation de cette opération et l'extension du tissu au-delà des limites du collège rend aujourd'hui nécessaire une réflexion visant à **réintégrer les façades arrières de cet équipement** dans la ville. Il s'agira donc d'offrir à terme **une nouvelle façade urbaine** à la rue Guy de Maupassant, en veillant notamment à ce que l'opération d'habitat ne tourne pas le dos à la voie.

Pour ce faire, les **façades principales** des futures constructions bordant cet espace "public" devront impérativement être **orientées côté ouest ou à défaut, côté nord ou sud**.

Enfin, une voie en attente devra être aménagée au sud de l'opération afin de prolonger éventuellement ce nouveau tissu urbain vers le sud.

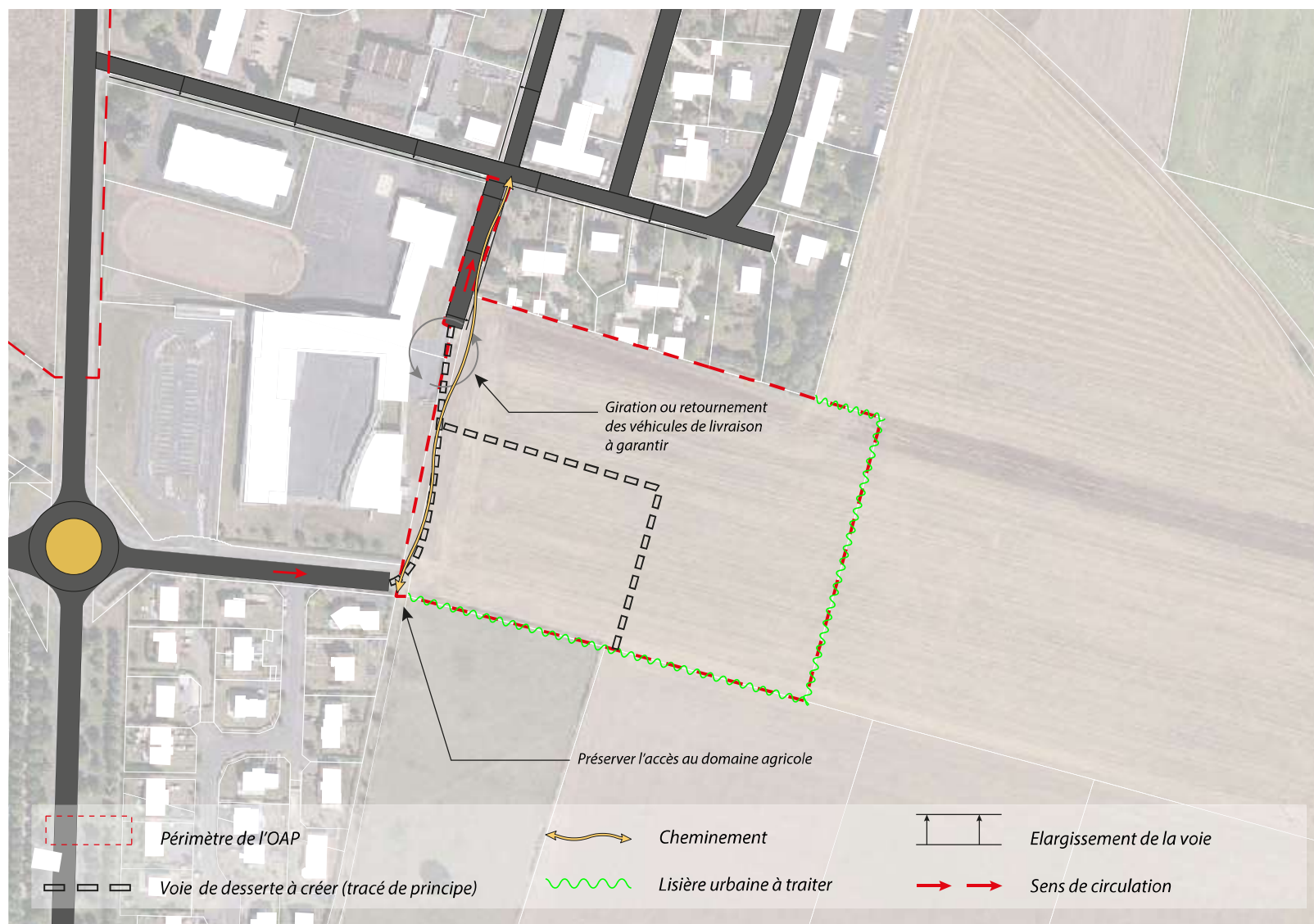
40 logements a minima devront être réalisés sur le secteur, en tenant compte des objectifs de diversité et de mixité présentés au paragraphe 1.3.1.

2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

3

OPERATION "QUARTIER DU COLLEGE"



2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

3

OPERATION "QUARTIER DU COLLEGE"



2.4.1. Présentation du secteur et de ses grandes problématiques

Ce secteur est situé le long de la route d'Harcourt et occupe **une position relativement centrale**, tant à l'échelle de la commune qu'à celle de la Communauté de Communes. Il offre en outre une **façade urbaine** intéressante le long de cet axe principal **sur plus de 280 mètres**. Les enjeux en termes d'image et de centralité sont donc essentiels sur ce secteur ; et ce, d'autant plus que ce dernier fait face à **un parc d'activités obsolète** en cours de requalification, ainsi qu'au collège.

Les enjeux de ce secteur sont de deux ordres :

- paysager d'une part : création d'une **nouvelle façade urbaine** rythmant la traversée du bourg, dont le traitement devra s'harmoniser avec celui défini dans le cadre de l'étude de renouvellement urbain du parc d'activités,
- fonctionnel d'autre part : création d'une **nouvelle centralité urbaine** et renforcement de la perméabilité entre la route d'Harcourt et la rue de Saint-André.

Au vu des problématiques et de la surface importante caractérisant cette zone, le projet est phasé en deux temps et donnera lieu à **deux autorisations d'urbanisme distinctes**, tel que matérialisé dans l'orientation graphique qui suit.

Ce secteur couvre une surface de **8,5 ha environ**.

2.4.2. Le parti d'aménagement et la programmation

Sur le plan programmatique, cette opération accueillera à la fois du logement et des services (services publics et services privés), tirant ainsi profit des **flux importants** générés par la route d'Harcourt, de la **bonne accessibilité et visibilité du terrain** et de l'**effet vitrine** indéniable que représente ce site. Il conviendra en outre de tenir compte du plan de composition défini dans le cadre de l'étude de renouvellement urbain (et notamment de l'organisation viaire proposée) afin de garantir de bonnes interconnexions (visuelles, fonctionnelles) entre les deux opérations.

Un **espace réservé aux futurs équipements et services publics** (communautaires ou communaux) est créé (7 000 à 8 000 m²), ainsi qu'un parvis en position centrale afin de

marquer la centralité des lieux.

En matière d'habitat, sur l'ensemble des deux phases, **130 logements** au minimum devront être réalisés en respectant les objectifs de mixité et de diversité présentés au paragraphe 1.3.1.

Les lignes « force »

Comme indiqué plus haut, l'objectif général de cette opération est de créer **une nouvelle centralité** et **une nouvelle séquence urbaine dans la traversée du bourg**. Pour ce faire, outre les services d'ores et déjà identifiés (centre de loisirs communautaire) et les éventuels commerces qui pourraient être programmés en premier rang, et dont l'implantation devra être privilégiée en bordure de la route d'Harcourt, le projet prévoit l'aménagement d'un **mail piéton central** marquant le **caractère public de ce nouveau quartier** et contribuant à son animation.

D'une façon générale, et toujours à des fins d'animation urbaine, les façades principales des futurs bâtiments situés en premier rang - qu'il s'agisse d'équipements, de commerces ou d'habitat - devront majoritairement être orientées côté route d'Harcourt ou à défaut être orientées vers le nord ou le sud. Quel que soit le dispositif retenu, en premier rang, le projet devra impérativement veiller à ce que le nouveau tissu urbain ne "tourne pas le dos" à la route d'Harcourt. L'effet "façade urbaine" recherché pourra être complété par le traitement de la route d'Harcourt afin de marquer cette nouvelle séquence et **renforcer ainsi l'urbanité du secteur** ; et ce, une nouvelle fois en lien avec l'opération lui faisant face.



Un dispositif analogue sera également aménagé à terme rue de Saint-André (phase 2). De la même façon, le projet qui sera défini le cas échéant pour la phase 2, devra veiller à ce que l'urbanisation ne "tourne pas le dos" à cette voie et à lui offrir à terme **une véritable façade urbaine** ; le paysage accompagnant aujourd'hui la rue de la Mine et ses abords étant relativement pauvre, constitué d'arrières d'urbanisation.

Concernant le volet habitat, **les formes urbaines les plus denses** (habitat intermédiaire, petit collectif...) seront prioritairement localisés en premier rang afin de renforcer le caractère urbain des lieux et d'**offrir une véritable façade urbaine à la route d'Harcourt**. La densité moyenne nette ne devra pas être inférieure à 20 logements à l'hectare.

D'une façon plus générale, l'opération projetée devra veiller à s'articuler au mieux avec l'opération projetée de l'autre côté de la route d'Harcourt, tant sur le plan fonctionnel (voies prolongées...) que sur le plan paysager (échelle des bâtiments, traitement des espaces publics, végétaux...) ; chacune de ces deux opérations devant être perçue *in fine* comme le prolongement de l'autre.

Le réseaux viaire

La priorité réside dans la **reconnexion à terme de la route d'Harcourt et de la rue de la Mine**, afin de contribuer au délestage de la première, souvent encombrée aux heures de pointe. Cette reconnexion ne sera effective qu'une fois la phase 2 réalisée.

le projet veillera à bien **distinguer le réseau principal du réseau secondaire** (traitement, emprise, matériaux....) et à sécuriser l'axe central reliant entre elles les routes d'Harcourt et de la Mine. Dans la mesure du possible, il conviendra de limiter les accès individuels directs sur cette voie afin de **limiter les conflits d'usage entre les sorties privatives et les flux de transit**.

Le réseau viaire de cette opération se reconnectera sur le réseau viaire du quartier contigu situé au sud.

2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

4

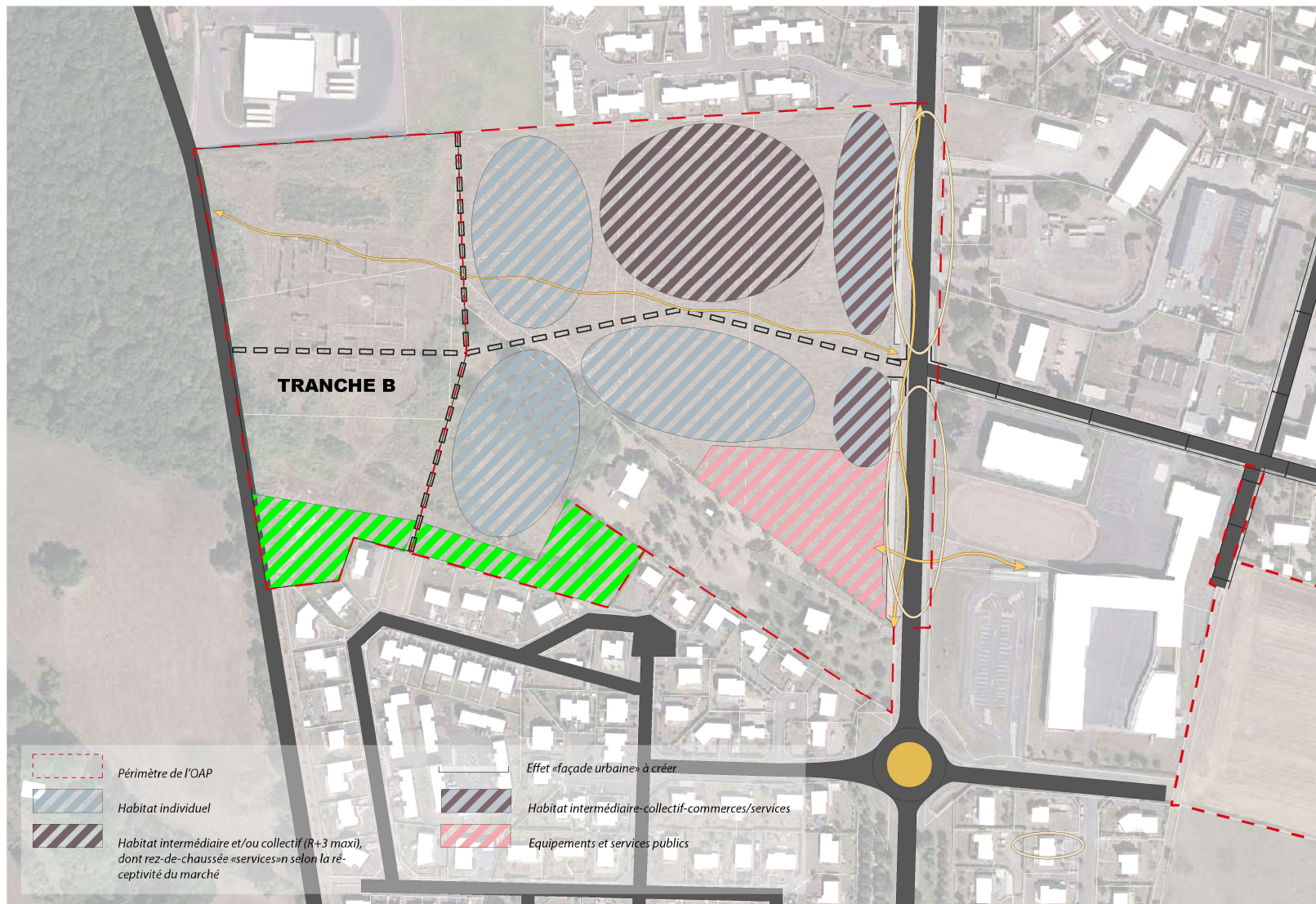
OPERATION "ROUTE D'HARCOURT"



TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

4

OPERATION "ROUTE D'HARCOURT"



Entre la rue du Clos Saint Joseph à SAINT-MARTIN-DE-FONTENAY et le Sentier aux Moines à SAINT-ANDRÉ-SUR-ORNE, un espace pourra être mobilisé pour renforcer la cohérence urbaine et faciliter les usages.

Il sera organisé au bénéfice des habitants et de la logique urbaine, de façon à permettre une mise en relation des quartiers, indépendamment des limites communales.

Dans sa partie Ouest, un retrait, d'environ 150 mètres, compté depuis la salle de fêtes du Coisel sera imposé pour garantir la bonne cohabitation des fonctions urbaines.

Un espace d'1,9 ha environ devra être aménagé en espace naturel récréatif.

Cette surface intégrera également l'aplomb de l'ancienne galerie minière. Un traitement paysagé spécifique et identifiable marquera l'aplomb de l'ancienne galerie minière pour mettre en évidence le patrimoine minier.

Le traitement paysagé de la frange Est sera conforté (bande enherbée et haie vive).

De l'ordre de **15 habitations** s'organiseront au sein d'un projet d'ensemble portant sur une surface d'environ 0,8 ha en secteur Uc, incluant les parties communes (voirie, frange Est paysagée...). La taille moyenne des terrains privatifs n'excédera pas 500 m² pour les habitations individuelles.

Les implantations des habitations sur le plan figurent à titre purement indicatif.

2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

5

OPERATION "TERRAINS DU SIVU"



Entre la route d'Harcourt et la rue du Coisel, à SAINT-MARTIN-DE-FONTENAY, et la rue des Canadiens, à SAINT-ANDRÉ-SUR-ORNE, des liaisons interquartiers devront être recherchées et aménagées pour renforcer la cohérence urbaine et faciliter les usages.

De l'ordre de **30 habitations** s'organiseront au sein d'un projet d'ensemble portant sur une surface d'environ 1,7 ha.

Le projet ingérera un programme d'une dizaine de logement intermédiaire ou de foyer d'hébergement adapté à la mixité intergénérationnelle.

Les abords du Coisel seront aménagés en espace naturel récréatif. Le caractère naturel sera conforté par un reprofilage des berges en pente douce et par la plantation d'une ripisylve adaptée. Le caractère récréatif sera donné par des parcours piétonnier assurant des relations interquartiers.

Un franchissement du Coisel permettra une mise en relation piétonne du quartier avec la rue du Coisel.

Les abords de la route d'Harcourt constitueront **un front bâti par des constructions en R+2** à l'arrière desquelles se développera notamment un espace de stationnement visiteur d'au moins 10 places.

La densité sera dégressive de l'Est vers l'Ouest et assurera une mixité des formes urbaines. Au minimum 40% des logements créés correspondront à de l'habitat intermédiaire ou collectif. Les rez-de-chaussée actif le long de la route d'Harcourt seront recherchés.



2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

7

OPERATION "ABORDS DE LA RUE DE VERRIERES"

Entre la route de Caen et la rue du Clos de Beaune, **deux secteurs, totalisant 1,4 ha environ**, pourront connaître une densification par la création d'environ **25 logements**.

Les voies de desserte y seront traversantes. Les accès existants seront utilisés en priorités et mutualisés.

Le long de la route d'Harcourt un front bâti devra être constituer et souligner le caractère urbain du boulevard.

La route de Caen et la rue de Verrières seront élargies.

Le secteur de part et d'autre de la sente aux Moines, dans son aménagement, assurera la bonne cohabitation urbaine par un traitement paysagé de sa périphérie et des retraits de constructibilités. Il limitera les covisibilités sur les fonds voisins.



2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

8

OPERATION "ABORDS DE LA RUE FOSSU"

Les abords de la rue du Fossu comprennent **un potentiel de densification d'environ 12 logements** qui pourra être mobilisé en utilisant, en priorité, les accès automobiles existants.

Considérant la desserte du secteur, les projets respecteront un nombre adapté de logements à créer.

La taille moyenne des lots dans les projets d'ensemble sera de 500 m².

A l'Ouest de la rue du Fossu

Un unique nouvel accès automobile pourra être créé à l'Ouest de la rue du Fossu. Il permettra de desservir 6 à 7 habitations organisées autour d'une placette de retournement. Ces **6 à 7 habitations** s'organiseront au sein d'un projet d'ensemble portant sur une surface d'environ 0,39 ha.

Les parties communes intégreront un minimum de 2 places de stationnement pour les visiteurs hors aires de manœuvre.

La préservation des arbres de haut jet et des haies sera recherchée.

Les implantations des habitations sur le plan figurent à titre purement indicatif.

A l'est de la rue du Fossu

A l'Est de la rue du Fossu, un quartier d'habitations pourra se développer en s'appuyant sur l'accès existant au Sud.

Le projet créera au Nord-Ouest du terrain une sortie piétonne sur la rue du Vacu. Elle devra permettre le raccordement de la rue du Fossu à la placette à créer et à la parcelle ZV2 afin d'anticiper les évolutions éventuelles du territoire à long terme.

5 à 6 logements pourront s'y réaliser au sein d'un projet d'ensemble portant sur une surface d'environ 0,37 ha.

