

DEPARTEMENT DU CALVADOS

COMMUNE DE PLUMETOT



PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

APPROBATION DU PLU

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du

Le Maire

M. TARLET

2019



planis
AMÉNAGEMENT - URBANISME - ENVIRONNEMENT

AGENCE Hérouville-Saint-Clair

4 avenue de Tsukuba

Parc d'Activités Citis

14 200—Hérouville-Saint-Clair

Tel 02 31 53 74 54

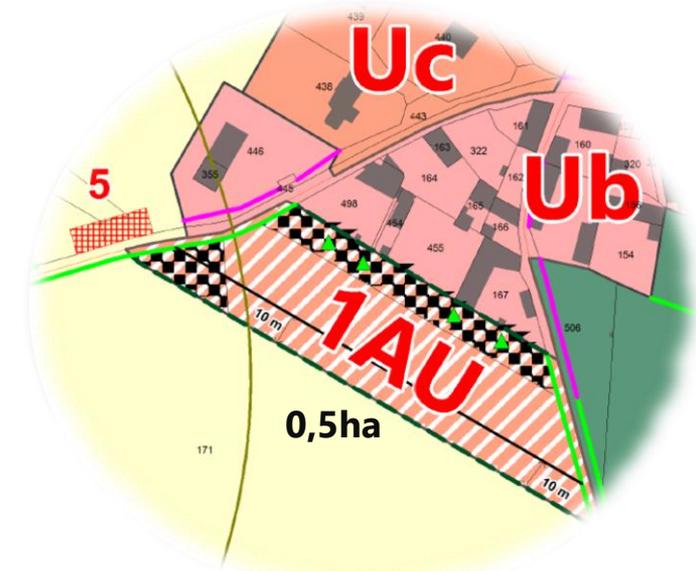
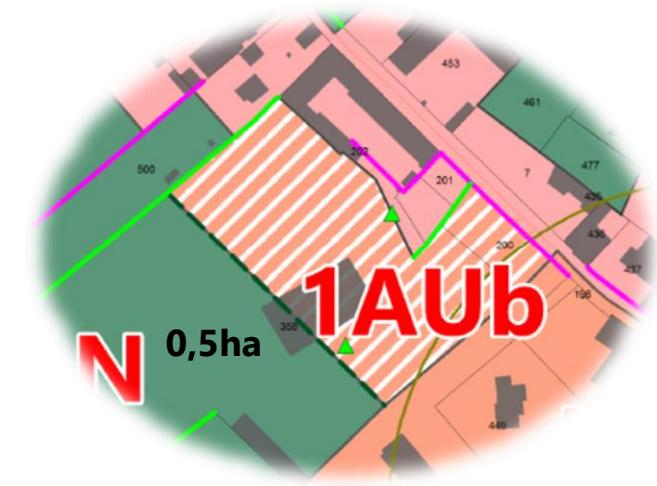
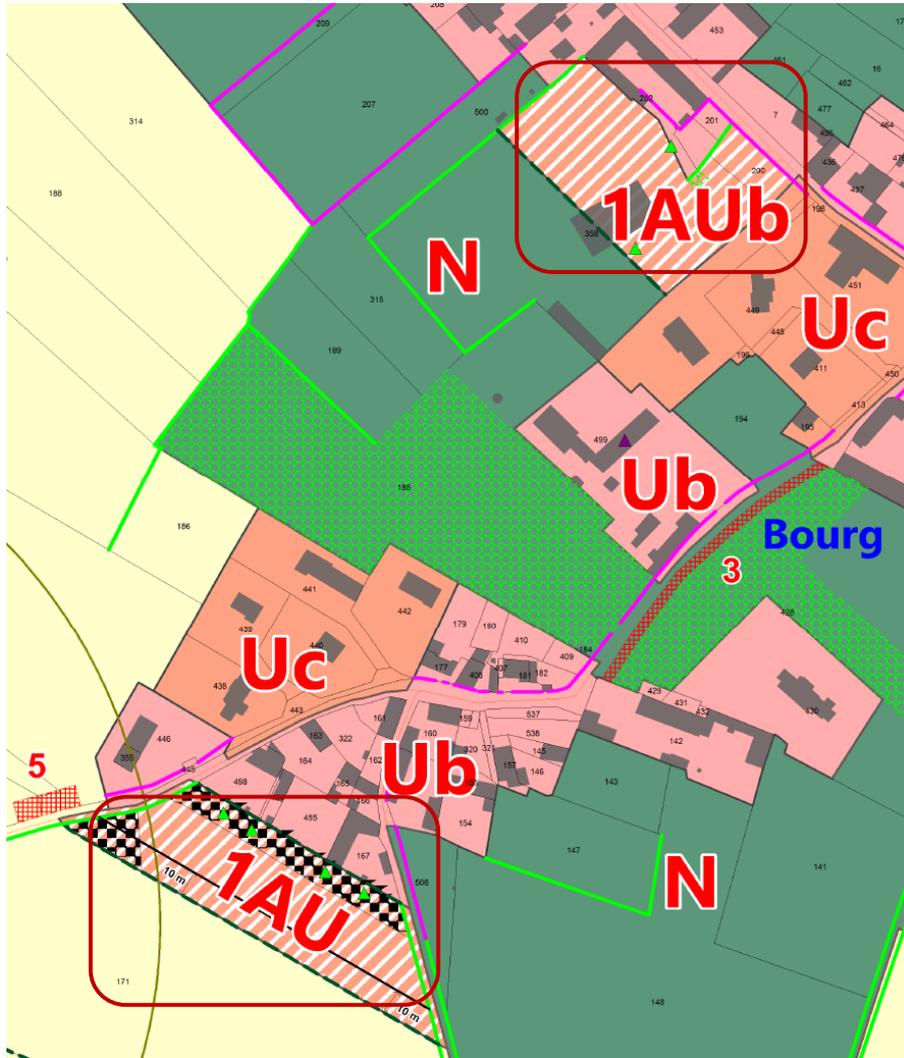
Fax 02 3153 77 59

contact@planis.fr

DEUX SECTEURS D'ÉTUDE

Zonage

- Ub - Secteur urbain de bâti ancien
- Uc - Secteur urbain de bâti plus récent
- Ue - Secteur urbain à vocation d'activités économiques
- 1AU - Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'habitat
- A - Zone agricole
- N - Zone naturelle



L'IDENTITÉ DE L'ESPACE URBAIN DE PLUMETOT AU SEIN DES SECTEURS ÉTUDIÉS



Des voiries étroites cernées de murs.
Les trottoirs, quand ils existent, sont très peu surélevés par rapport à la voirie, ce qui participe à l'unité de l'espace-rue.



Des portes et portails ajourés (grilles en fer forgé sur l'habitat ancien)



Des venelles ou chemins d'accès privés entre les murs



Des décrochements de murs (et toitures) qui fabriquent des irrégularités intéressantes sur l'espace-rue

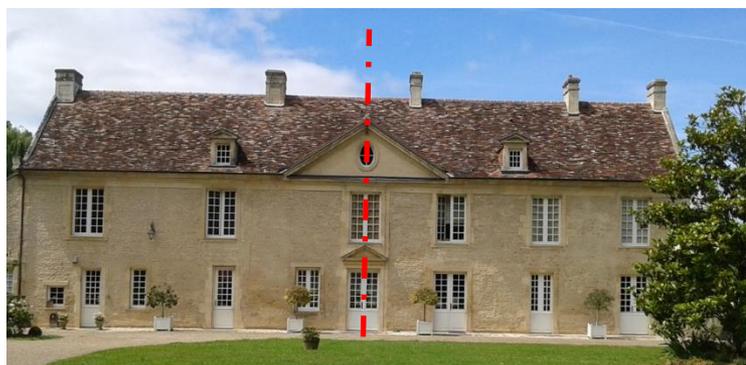
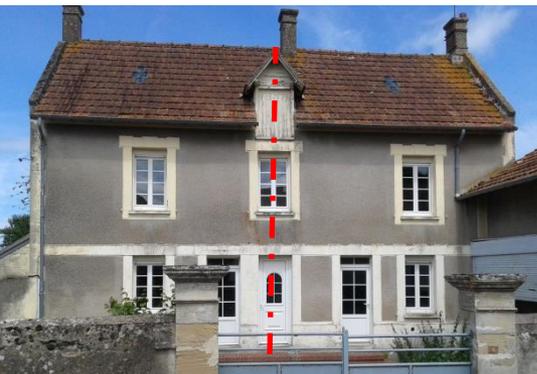


L'IDENTITÉ DE L'ARCHITECTURE



Symétrie quasi-parfaite des ouvertures sur le volume le plus ancien.

Variante éventuelle sur l'annexe.



Des teintes calcaire, grises et brunes



Aspect extérieur des constructions

En zone 1AU, sauf dispositions contraires (cf. Article 11 de la zone 1AU du règlement écrit)

Pour préserver une cohérence du tissu existant et s'intégrer dans l'environnement local d'une architecture d'une communauté rurale du XIXème siècle, la présente rédaction est une incitation à s'inspirer des architectures patrimoniales répertoriées comme référence de projet contemporain.

Indépendamment de l'attention qu'il conviendra de porter sur l'intégration paysagère des projets, le concepteur se doit de trouver le juste équilibre entre innovation et tradition, modernité et continuité, référence et créativité.

Dans cet objectif, le règlement incite à l'affirmation d'une architecture contemporaine dans la matérialité, la mise en œuvre, ou la réinterprétation d'architectures traditionnelles, à condition qu'elle se fonde sur une référence typo morphologique préexistante et répertoriée comme d'intérêt patrimonial.

L'architecture traditionnelle est héritée des principes de la construction ancienne dans ses volumes, le choix des matériaux et l'harmonie de ses façades. La construction devra considérer son environnement, l'identité et l'échelle des bâtiments avoisinants comme éléments majeur de référence.

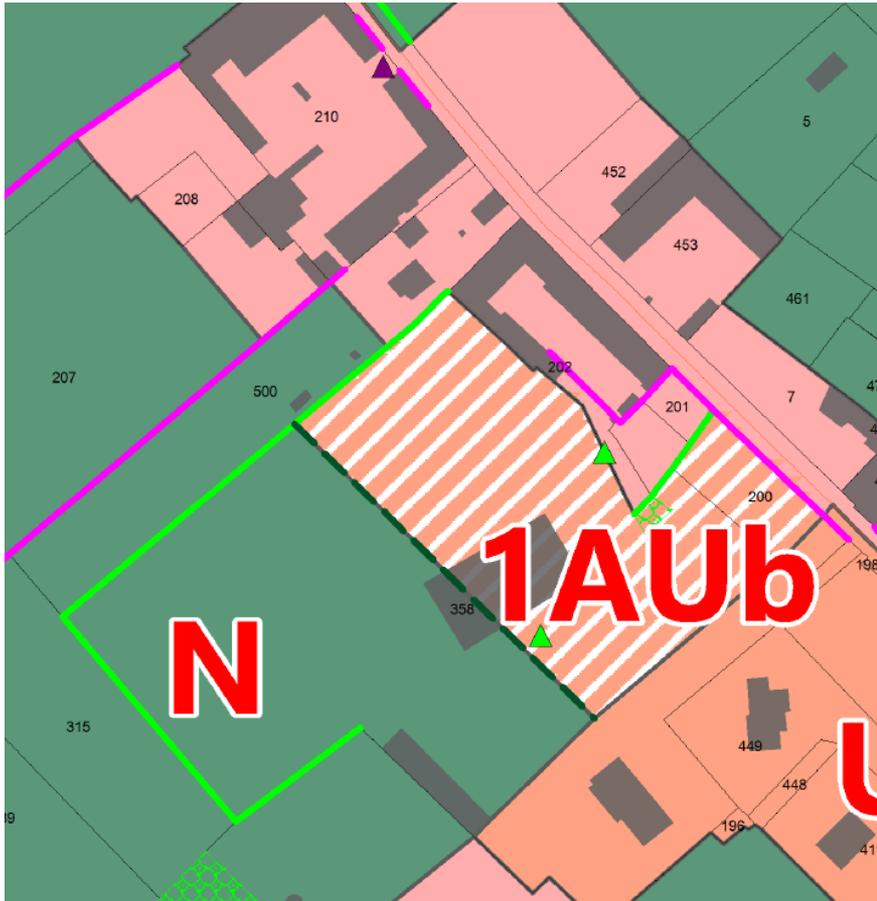
Le pétitionnaire ou le concepteur doit présenter une référence architecturale et typologique pour établir son projet. Ce modèle devra appartenir aux constructions traditionnelles typiques de Plumetot.

En termes de références et d'intégration, le projet devra répondre des caractéristiques suivantes :

- Respect de l'identité de quartier. Le projet devra prendre en compte l'échelle et l'architecture qui l'entoure,
- Respect du site : adaptation obligatoire au terrain et au relief, orientation des bâtiments, implantations et inscriptions des bâtiments,
- Reprise des principes de compositions de volume : plan de masse découpé, jeux de toitures associés, composition d'ensemble,
- Reprise des modes de compositions en façades : registres de soubassement et de couronnement, taille des façades, forme et proportion des baies, équilibre entre parties pleines et vides, ordonnancements des façades, modénatures, d'encadrement de baie, chaîne/pile d'angle,
- Réinterprétation des événements architecturaux traditionnels de Plumetot : porche, portique, escaliers hors œuvre, pignon, perrons, balcons, auvent, verrière...
- Reprise des matériaux localement employés, récurrents et adaptés au site : enduit, pierre de taille, moellon, cuivre, zinc, plomb, ardoise, terre cuite.

Matériaux et ouvrages proscrits

- parpaing ciment et brique plâtrière non enduit, aluminium non laqué
- Bardages métalliques en façade ou en toiture
- Pierre ou élément préfabriqué agrafé en façade, Pierre reconstituée collée ou scellée, Verre opacifiant, teinté ou miroir
- Ouvrages préfabriqués : corniches, colonnes, fronton, balustres, lucarnes, appuis, châssis de toit à débordement formant balcon
- Faux pan de bois réalisé en plaquage de planches
- Volets roulants extérieurs avec coffres apparents
- Façade en « rideau de verre »
- Matériaux artificiels de toiture : ardoises, shingle, bitume...
- Enduits rustiques avec aspect granité obtenu par projection à la machine motorisée ou à la machine à crépir ou à la tyrolienne



1- Secteur du bourg (0,5 ha)

Vocation Habitat

SECTEUR DU BOURG: DIAGNOSTIC, LES USAGES ET LE PAYSAGE



Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL :



Tissu urbain pavillonnaire



Tissu urbain ancien



Sol minéral (enrobé et béton)



Manoir et son parc



Mairie et son parking

Prairie

Potager



« Dépôt » agricole

CIRCULATION :



Réseau viaire

--- Trottoir



Obstacle sur trottoir (candélabre)



← · → Passage d'engin agricole

VÉGÉTATION :



Haie bocagère arborée



Arbre fruitier/ verger

PAYSAGE CONSTRUIT :



Mur



Tableau urbain intéressant



Bâtiment disgracieux à usage agricole

TOPOGRAPHIE/ HYDROGRAPHIE:



Soutènement/ talus important (2m environ)



Talus progressif



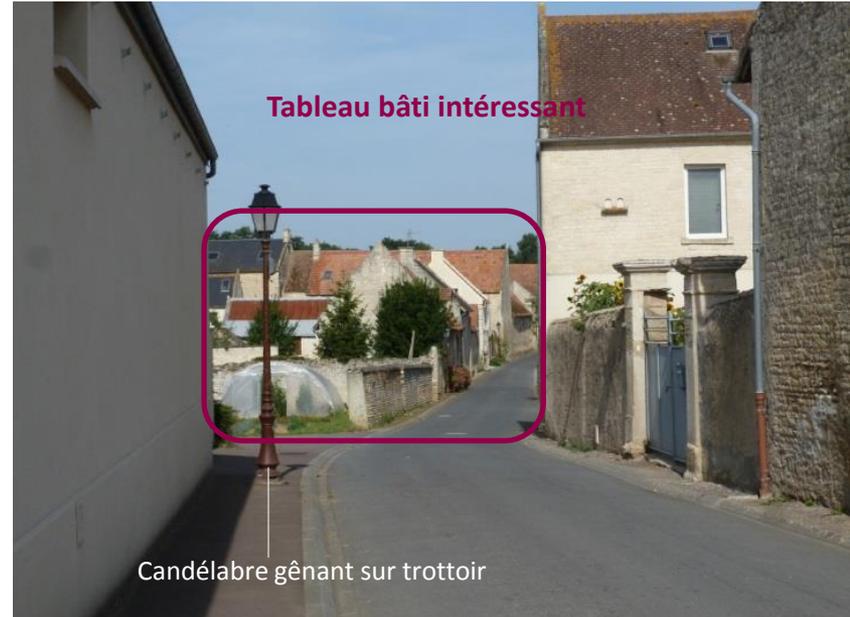
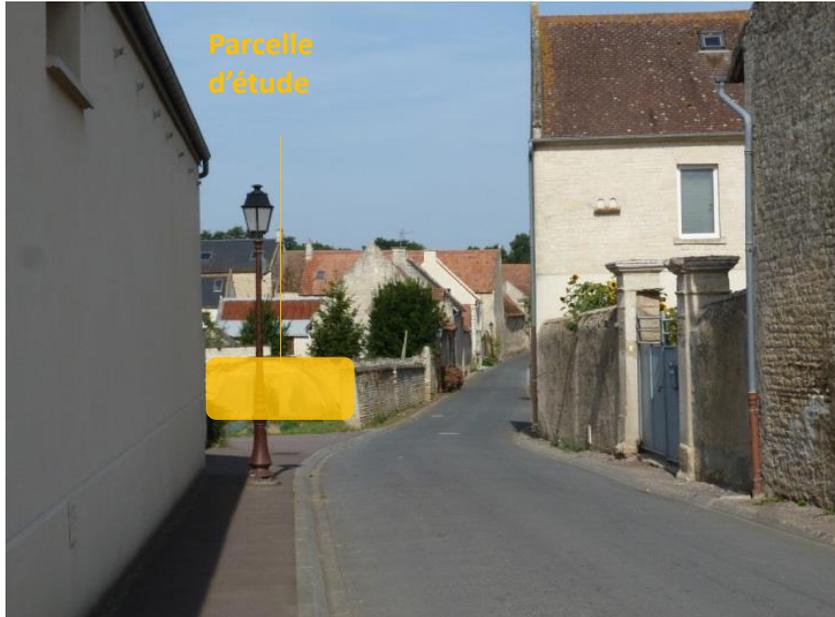
Dépression

SECTEUR DU BOURG: EN IMAGES

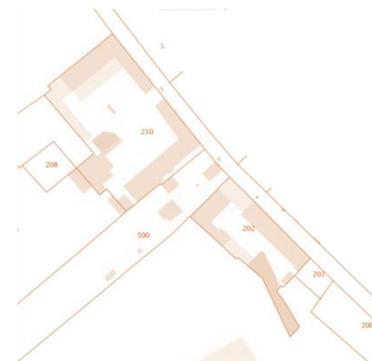


SECTEUR DU BOURG: EN IMAGES

La parcelle d'étude s'immisce entre la mairie et un ensemble bâti qui forme un joli tableau avec les murs, l'implantation du bâti et le décrochement des toitures

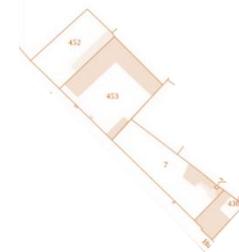


SECTEUR DU BOURG: L'IMPLANTATION DU BÂTI EN IMAGES



Murs de façades et murs d'enceinte s'alignent à la rue avec de nombreux décrochement (1 et 3). Des respirations sont créées avec les bâtiments implantés en pignon sur rue avec des interstices (2). Implantation en « L » des bâtiments principaux. Quelques annexes sont réparties sur le restant de la cour.

Cour ou jardin exposés au Sud-Sud/Ouest.



Organisation en cour avec les bâtiments principaux accolés en L. Un des bâtiments a son pignon sur rue.



Petite maison en léger recul de la voie avec laquelle elle est séparée d'un muret.



Bout des Hue

...et aussi: diversité des volumes sur une même propriété

SECTEUR DU BOURG: SCHÉMA D'ORIENTATION (OPPOSABLE)



MIXITÉ DES FONCTIONS

-  Secteur constructible comprenant des logements locatifs (*emprise et forme à titre indicatif*).
- Densité brute moyenne : 15 logements/ha minimum**

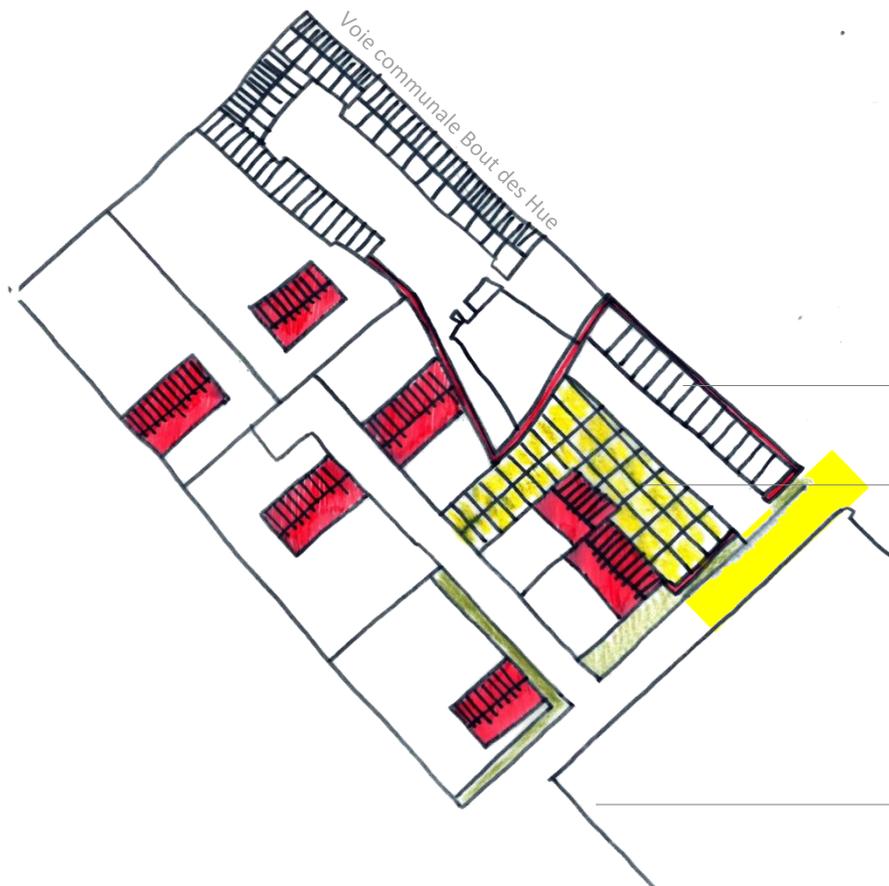
DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

-  Accès-véhicules à double sens (*emprise dessinée à titre indicatif*)
La voie de desserte aura une emprise « mesurée » à l'image des rues du bourg.
-  Parking en entrée de parcelle avec mutualisation possible avec le secteur du bourg
-  Accès agricole au champ en limite de parcelle (*tracé et emprise à titre indicatif*)
-  Point de collecte des déchets ménagers (emplacement à titre indicatif)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Valorisation / sécurisation de la dépression
-  Haie bocagère à préserver
-  Mur à conserver/ restaurer
-  Haie bocagère à créer avec accès à la parcelle
-  Arbres à conserver/ régénérer (*emplacement et emprise à titre indicatif*)
-  Espace de rencontre en lien avec le bourg (*emprise, emplacement et dessin à titre indicatif*)
-  Tableau urbain préservé et traitement qualitatif des limites de ce cône de vue

SECTEUR DU BOURG: UNE TRADUCTION POSSIBLE (NON OPPOSABLE)



Densité: 15 logements/ha

Typologie de l'habitat: Maisons individuelles ou accolées

Hauteur : 10 mètres au faîtage / R+1+Combles

Parking intégré par le mur existant

Espace public de rencontre, liaison douce, stationnement, dépression humide

Accès agricole

Mixité des fonctions

Secteur constructible comprenant au moins 1 logement locatif

Accès – voirie

Le secteur sera desservi par un accès-véhicules à double sens.

La voie de desserte aura une emprise « mesurée » à l'image des rues du bourg.

Un parking sera dessiné en entrée de site. Celui-ci sera destiné aussi bien aux habitants/visiteurs du nouveau quartier qu'aux habitants/visiteurs du bourg.

Un point de collecte des déchets ménagers sera aménagé en entrée de site.

Un accès au champ situé à l'Ouest du site sera aménagé pour les dessertes agricoles (engins, animaux...)

Aménagement et intégration paysagère

L'entrée du site aura une image qualitative depuis la rue du bourg. Les murs en limite de voie seront conservés ou restaurés.

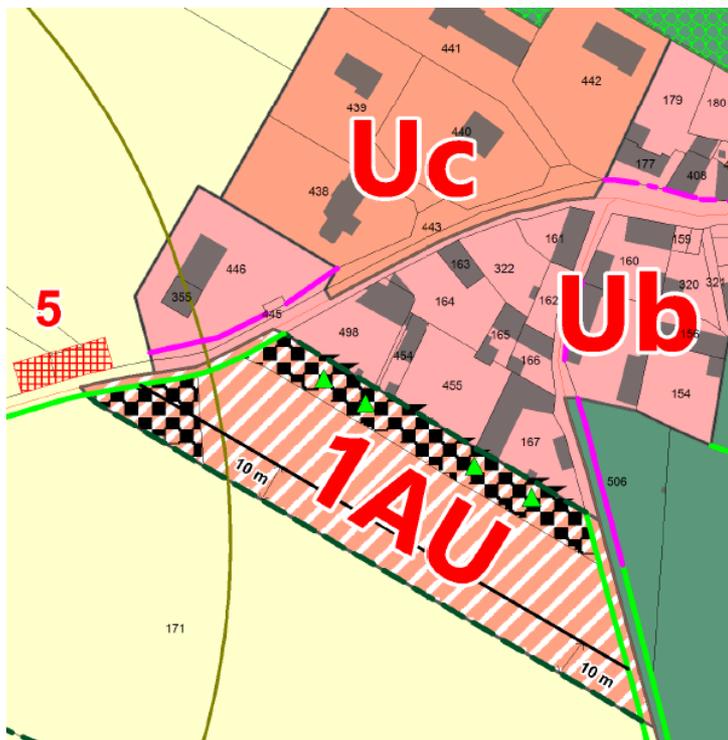
Un espace de rencontre sera aménagé. Celui-ci sera étroitement lié à la rue du bourg.

Les constructions auront une hauteur maximale de R+1+ combles.

La haie bocagère en limite de propriété sera protégée au titre de la Loi Paysage (L.151-23).

Les arbres repérés au schéma seront protégés au titre de la loi Paysage (L.151-23).

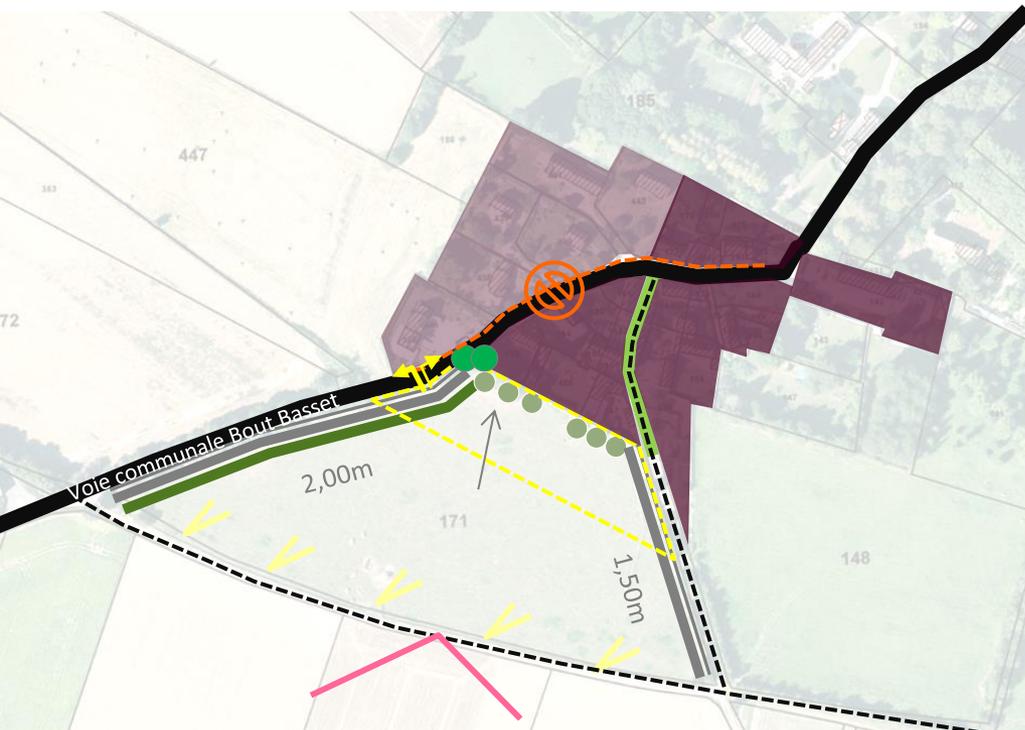
Des plantations devront être créées pour délimiter l'espace urbain et l'espace agricole.



2- Secteur du Bout Basset (0,5 ha)

Vocation Habitat

SECTEUR DU BOUT BASSET: DIAGNOSTIC, LES USAGES ET LE PAYSAGE



Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL :



Tissu urbain pavillonnaire



Prairie



Tissu urbain ancien



Culture

CIRCULATION :



Réseau viaire



Chemin agricole



Stationnement anarchique



Bonne visibilité



trottoir



Visibilité limitée

VÉGÉTATION/ PAYSAGE :



Haie bocagère arborée et haie-bosquet



Arbre fruitier



Arbre majestueux (frêne et noyer), marquant l'entrée du noyau urbain et de la parcelle d'étude

PAYSAGE :



Vue sur le site



Belle séquence piétonnière



Vue sur le CHU

TOPOGRAPHIE/ HYDROGRAPHIE:



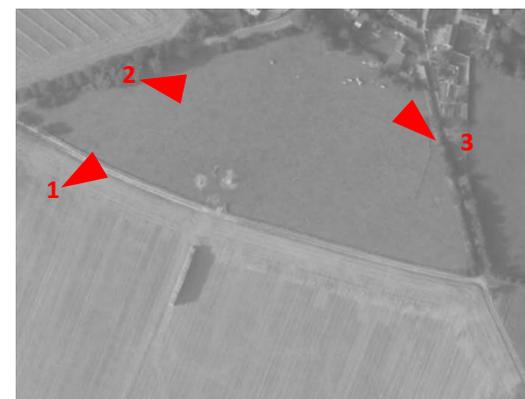
Talus important (2m environ)



Talus progressif



Faible pente (sens descendant) selon la carte IGN





Végétation présente

Dans les haies: Frêne commun, noyer commun, hêtre commun, érable sycomore, aubépine, prunellier

Quelques **pommiers** au Nord du site

Un **cordon boisé de bouleaux** sur talus le long de la route en amont du site



Venelle urbaine sur une première séquence et chemin au cœur des champs sur une deuxième séquence

SECTEUR DU BOUT BASSET: SCHÉMA D'ORIENTATION (OPPOSABLE)



MIXITÉ DES FONCTIONS

-  Secteur constructible (*emprise et forme à titre indicatif*).
Densité brute moyenne : 12 logements/ha
-  Bande non constructible de 10 mètres pour préserver les pommiers en fond de parcelle constructible et créer un liaonnement doux (*emprise et forme dessinées à titre indicatif*).

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

-  Accès-véhicules à double sens avec une desserte interne non linéaire (*sens à déterminer*)
-  Carrefour à sécuriser (*emprise et dessin à titre indicatif*)
-  Connexion pour modes doux (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*)
-  Connexion pour desserte des parcelles 498, 454, 165 et 166 (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*)
-  Connexion douce existante (chemin du Maréchal)
-  Parking visiteurs en entrée de parcelle avec mutualisation possible avec le secteur du Bout Basset afin de régler le problème de stationnement sur les trottoirs
-  Point de collecte des déchets
-  Périmètre sanitaire de la SOCADIS

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

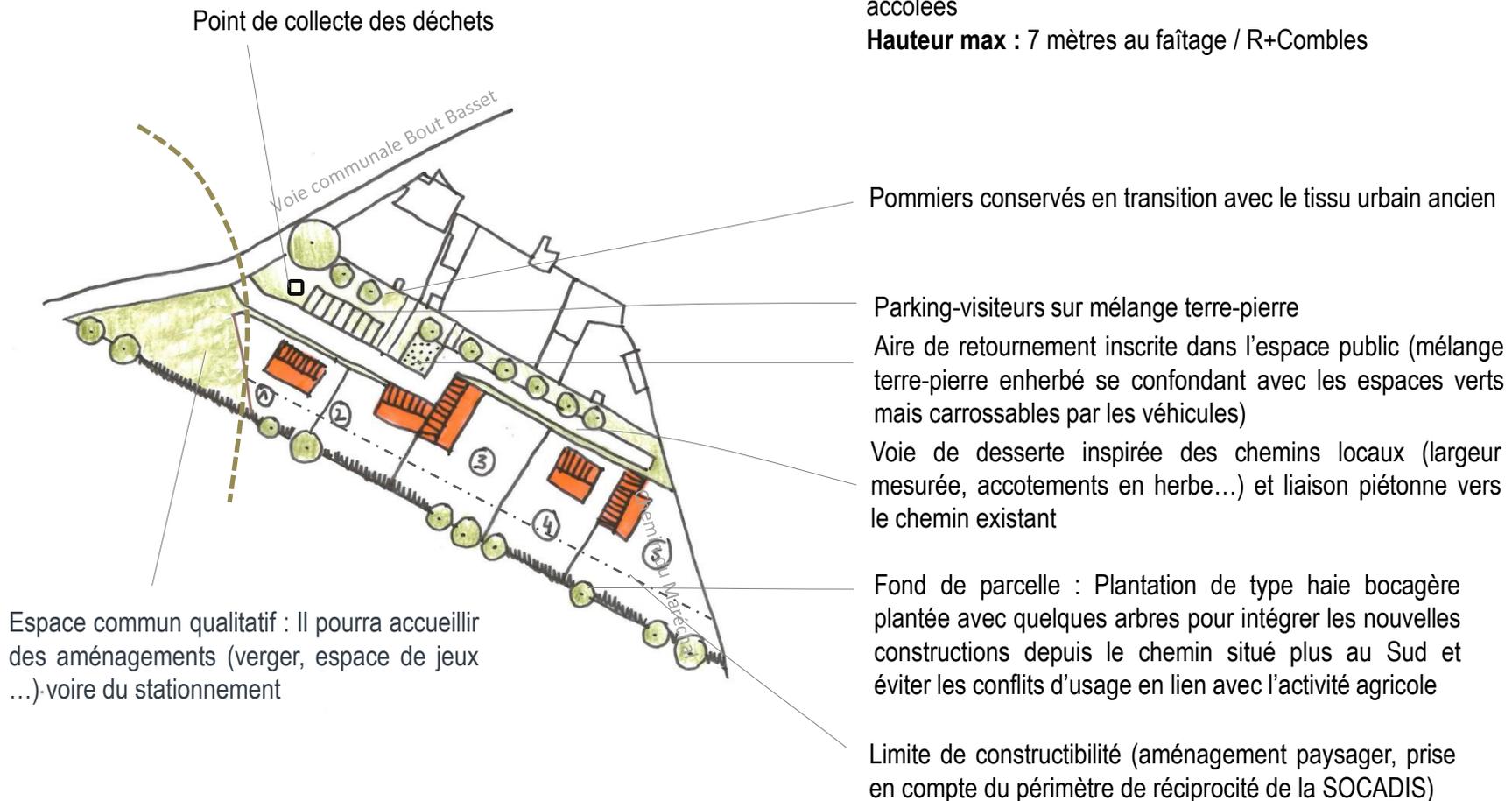
-  Zone inconstructible (cf. articles 2 et 7 de la zone 1AU) (*pas d'annexes, pas d'extension*) (*emprise et tracé à titre indicatif*)
-  Haie bocagère à préserver / régénérer (*emplacement à titre indicatif*)
-  Espace commun qualitatif : Espace non constructible pour préserver la haie sur talus en front de parcelle et prendre en compte le périmètre sanitaire de la SOCADIS. (*emplacement à titre indicatif*)
-  Front paysager à créer : gestion réglementée des fonds de parcelle bâtie (*emplacement et tracé à titre indicatif*)
-  Allée de pommiers à protéger (*emplacement à titre indicatif*)

SECTEUR DU BOUT BASSET : UNE TRADUCTION POSSIBLE (NON OPPOSABLE)

Densité: 12 logements/ha donc 5 logements

Typologie de l'habitat: Maisons individuelles ou accolées

Hauteur max : 7 mètres au faîtage / R+Combles



Pommiers conservés en transition avec le tissu urbain ancien

Parking-visiteurs sur mélange terre-pierre

Aire de retournement inscrite dans l'espace public (mélange terre-pierre enherbé se confondant avec les espaces verts mais carrossables par les véhicules)

Voie de desserte inspirée des chemins locaux (largeur mesurée, accotements en herbe...) et liaison piétonne vers le chemin existant

Fond de parcelle : Plantation de type haie bocagère plantée avec quelques arbres pour intégrer les nouvelles constructions depuis le chemin situé plus au Sud et éviter les conflits d'usage en lien avec l'activité agricole

Limite de constructibilité (aménagement paysager, prise en compte du périmètre de réciprocité de la SOCADIS)

Espace commun qualitatif : Il pourra accueillir des aménagements (verger, espace de jeux ...) voire du stationnement

Images de références



Les pommiers en limite Nord du site.



Exemple de parking bordé par la végétation et traitement en dalles enherbées

Mixité des fonctions

Densité brute moyenne : 12 logements/ha minimum

Accès – voirie

Le secteur sera desservi par un accès-véhicules à double sens.

Un accès motorisé sera autorisé pour desservir les résidences sur les parcelles 498, 454, 165 et 166 afin de ne pas créer de nuisances et conflits d'usage depuis le chemin Maréchal. L'aménagement de cet accès sera à la charge des propriétaires des terrains.

Une liaison douce connectera le nouveau quartier au chemin du Maréchal.

La traversée piétonne en entrée de site sera sécurisé ainsi que le carrefour d'accès.

Le quartier accueillera un parking pour les visiteurs. Ce parking sera situé en entrée de site afin de préserver des circulations motorisées la rue de desserte du quartier. Un deuxième espace de stationnement pourra être envisagé si besoin.

Un point de collecte des déchets ménagers sera aménagé en entrée de site.

Aménagement et intégration paysagère

L'entrée du site aura une image qualitative depuis la rue du bourg.

Les pommiers existants en limite Nord du site seront conservés/ régénérés et accompagnés d'une bande inconstructible de 10 mètres.

Les autres limites ceinturant le site (haies bocagères + talus) seront protégées (L.151-23) pour une bonne inscription dans le paysage agricole.

Les constructions auront une hauteur maximale de 7m au faitage avec R+ combles.

La gestion des fonds de parcelle devra respecter une réglementation particulière : zone inconstructible et plantation sur limites séparatives en fond de parcelle, afin d'assurer une bonne transition végétale entre l'espace bâti et agricole et ainsi éviter certains conflits d'usage, et respecter le périmètre de réciprocité de la SOCADIS.