Communauté Urbaine Caen la Mer

COMMUNE DE Thaon

Plan Local d'Urbanisme

Procédure de révision générale

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du **30 juin 2022**

Le Président, Monsieur Joël BRUNEAU

Caenlamer
NORMANDIE
COMMUNAUTÉ URBAINE

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 6
1.3. Dispositions s'appliquant aux futurs quartiers d'habitat 7

2. Traduction spatiale et programmatique par secteur 13

1 PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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 comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

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 relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

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

Le 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 aux articles L151-6 et L.151-7 du code de l'urbansme.

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 cohé-

rence 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, équipement, espace public, bâtiments d'activités, etc.

Sauf **mention contraire** précisée dans la présentation littéraire ou graphique de l'OAP, cette destination dominante n'exclue pas que des constructions ayant une autre destination puissent être réalisées.

La **destination dominante** exprime donc la **vocation générale** du secteur, et ce, en particulier pour les opérations d'habitat. Ainsi, un îlot destiné à l'accueil d'habitat devra être réservé à cette destination dans les proportions indiquées ci-dessous, mais pourra également être ouvert à d'autres occupations (services, commerces...) compatibles avec la vocation dominante.

Elle s'apprécie ainsi à l'échelle de l'ensemble de l'îlot délimité graphiquement, ce qui ne s'oppose pas à ce que des constructions soient dévolues à une autre destination ; et trouve sa tra-

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

duction dans l'essentiel, **75% au moins**, de l'ensemble des surfaces de plancher réalisées.

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 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 ; et ce, sauf contrainte particulière (notamment technique) qui devra alors être justifiée.

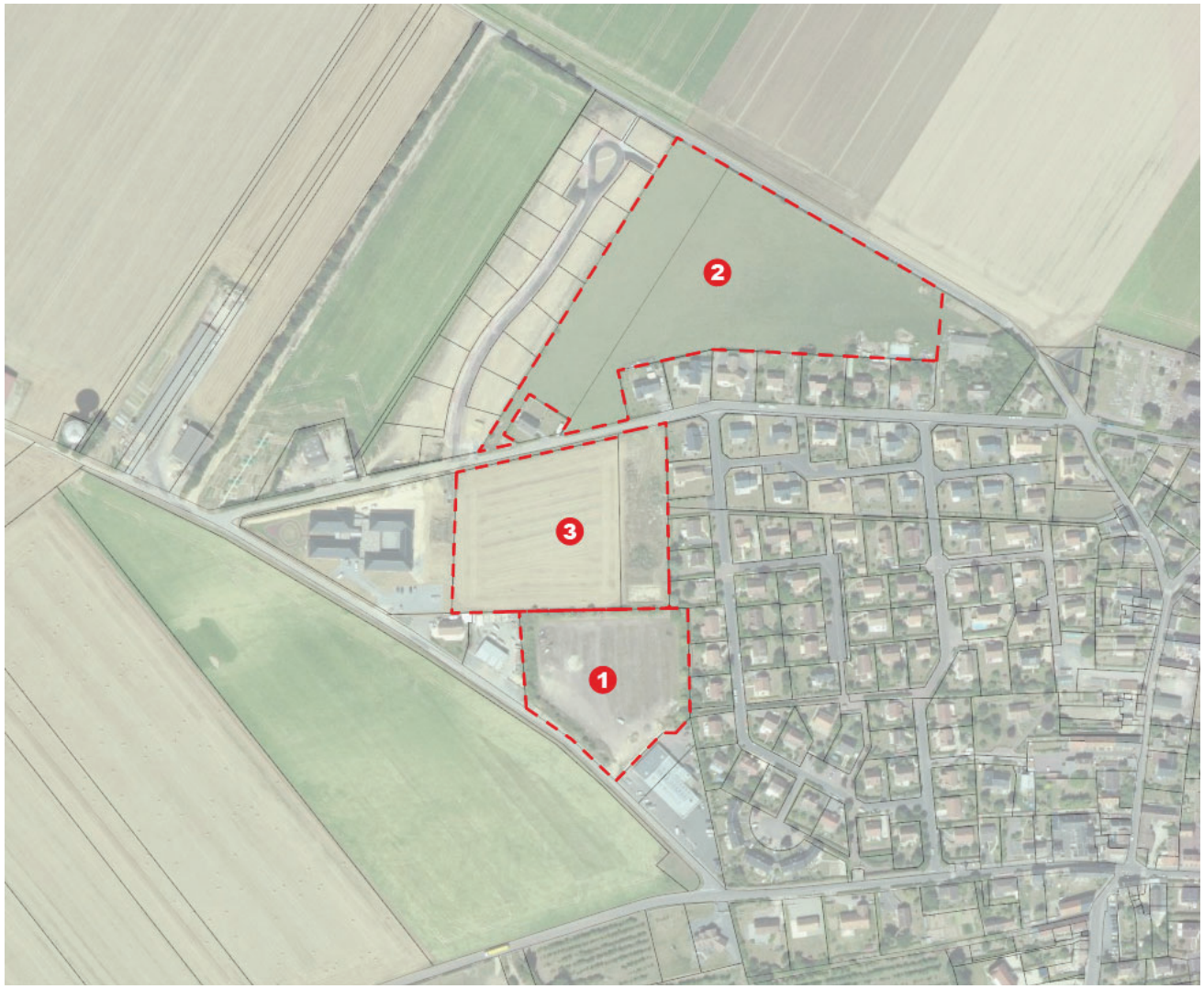
Les voies indiquées « à créer ou à conforter » relèvent quant à elle d'un **caractère plus obligatoire** puisqu'elles participent à l'organisation générale du maillage des voies, tant à l'échelle du secteur concerné que son inscription dans la continuité de son environnement viaire ; leur tracé reste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

Les principes d'aménagement

C'est sous ce volet que sont présentés et localisés les éléments constitutifs du paysagement 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 écrit. 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 DE REALISATION 2019-2028

SECTEUR 1 : dès l'entrée en vigueur du PLU

SECTEUR 2 : une fois l'opération du secteur 1 réalisée (*) (90% des logements construits et livrés conformément aux dispositions du PLH)

SECTEUR 3 : une fois l'opération du secteur 2 réalisée (*) (90% des logements construits et livrés conformément aux dispositions du PLH)

(*) Ce calendrier prévisionnel pourra être modifié sous réserve de problème avéré (rétention foncière, archéologie, réseaux...) rendant impossible la réalisation de l'opération précédente : et ce, dans le respect des dispositions du PLH en vigueur.

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, relayées par le PLH de Caen la Mer, l'aménagement de ces secteurs devra veiller à rendre possible une certaine **diversification des typologies** et à défaut, **des formes d'habitat.**

Le PLH 2019-2024 définit les objectifs suivants en matière de densité et de mixité :

Règle de densité	**Densité nette résidentielle minimale moyenne pour toute opération sup. à 5 000 m² (extension urbaine et tissu urbain existant)**				
Espace rural ou périurbain	15 logements à l'hectare				
Règle de mixité (pour toute opération > 1ha en extension ou dans tissu existant)					
Espace rural ou périurbain	Logement locatif social	Accession abordable	Part de Locatif aidé et accession abordable	Seuil minimal à respecter	
				Logement locatif social	Accession abordable
	Pas d'objectif mini	10%	Au moins 10%	Pas de seuil minimal	Au moins 10%

Enfin, pour la période 2019-2024, la production neuve sera de **108 logements** sur l'ensemble de la commune ; soit, **18 logements par an** environ.

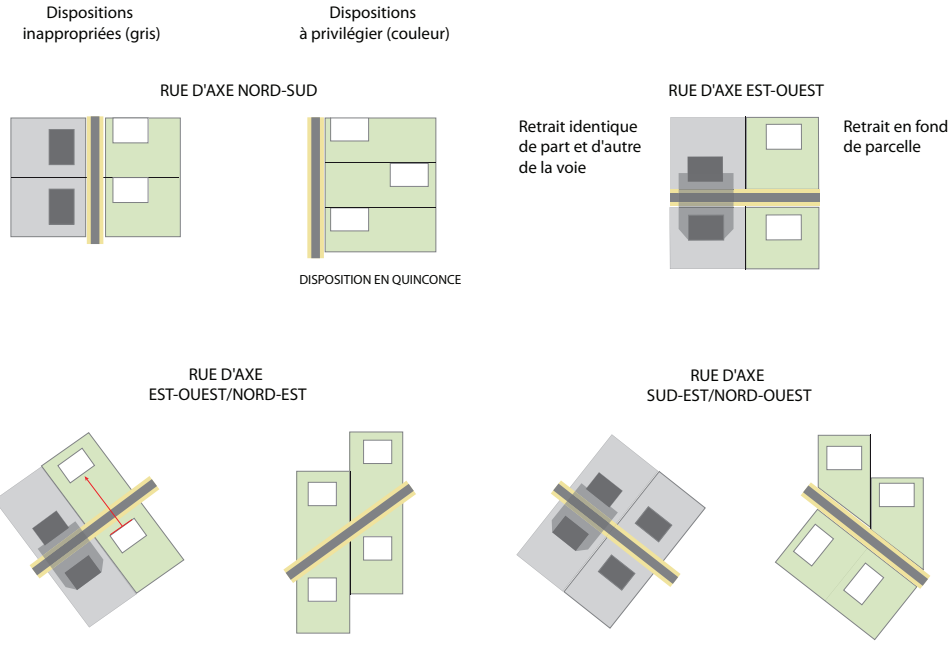
Le pétitionnaire devra veiller à ce que la demande d'autorisation d'urbanisme soit compatible avec les dispositions du PLH en vigueur au moment de son dépôt.

- **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 aux schémas ci-dessous et dans le respect des principes de base du bioclimatisme :



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 faîtages**, où la plus grande longueur de façade sera **exposée au sud** pour permettre une utilisation optimale 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 3), 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.

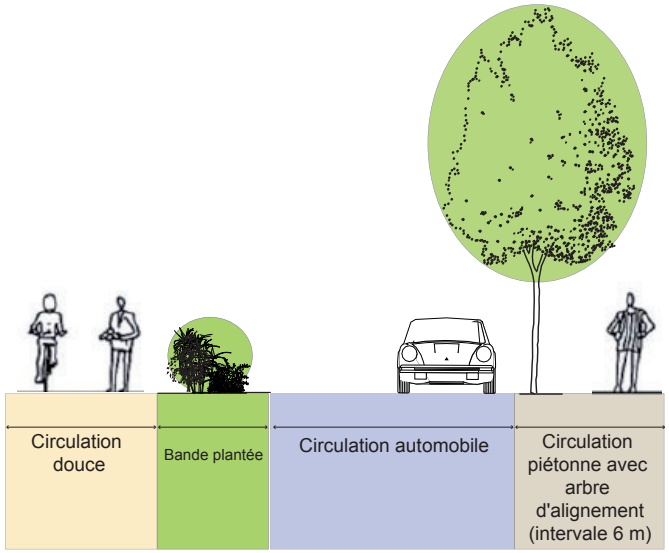
- **Accès et desserte**

Dans les secteurs 1 à 3 (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).

Les aménagements de sécurisation des dessertes des opérations de construction depuis le domaine public routier départemental ne pourront pas être mis à la charge du Département. Toutes les dispositions nécessaires à leur réalisation, y compris les conventions visant leur réalisation et entretien, devront donc être prises préalablement au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme.

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



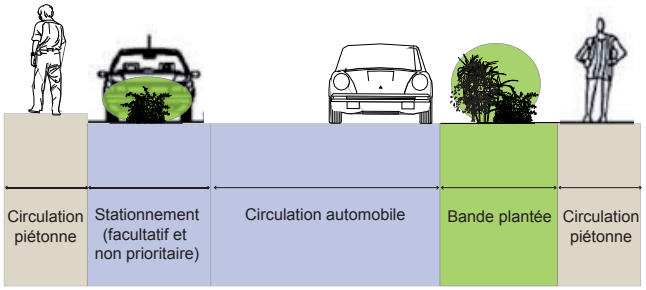
Traitement type voie principale

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.

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

3 DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX FUTURS QUARTIERS D'HABITAT

Le traitement de certaines voies secondaires 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 certains îlots 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 fortes (pente des terrains notamment) **l'ensemble des traitements de surface (y compris les aires de stationnement collective) 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** dans les secteurs 2 et 3 (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** pourra 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 sont 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 faîtage…).

- **Formes et caractéristiques 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. Au-delà, les bâtiments respecteront les principes de base du bioclimatisme (valorisation des apports solaires, maîtrise des surchauffes estivales, isolation renforcée…). L'usage de matériaux locaux biosourcés devra être recherché sauf contraintes techniques et/ou économiques fortes devant être alors justifiées. Enfin, 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 publique, 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).

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 ces clôtures soient situées à l'intérieur des terrains privatifs ou à l'extérieur. En outre, 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.

- **Stationnement des deux roues**

Conformément aux dispositions de l'article 9 de la zone 1AU, les programmes à vocation éonomique ou résidentielle collective devront comprendre des aires de stationnement pour les deux roues respectant les normes indiquées dans le règlement.

- **Bornes de recharge des véhicules électriques**

Les programmes à vocation éonomique ou résidentielle collective comprendront également des bornes de recharge pour véhicules électriques respectant les normes indiquées dans le règlement.

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 2 et 3) devra être réalisé par l'aménageur afin de garantir une unité de traitement et d'acoucir 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 15 à 20 logements, avec un minimum de 4 places par empochement créé.

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

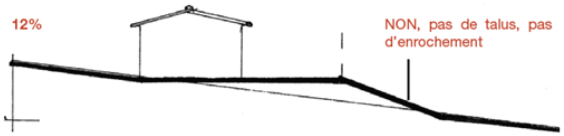
- **La prise en compte des terrains en pente - l'adaptation de la construction vis-à-vis du terrain**

Les futures constructions devront tenir compte au besoin des grands principes suivants afin de s'adapter au mieux à la pente naturelle des terrains. Des dispositions spécifiques devront en outre être définies pour limiter le risque de ruissellement.

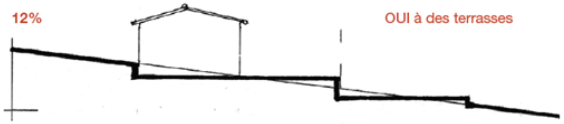
L'adaptation au sol

- Pente douce jusqu'à 6% talus en pente douce.

- Pente forte supérieure à 6%.

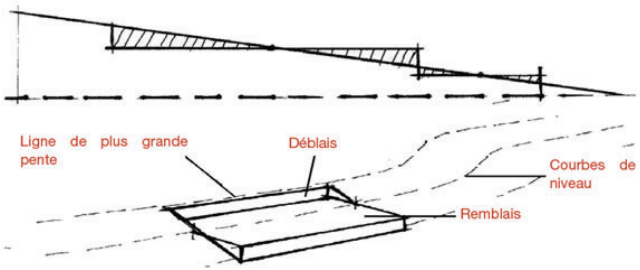


- Les terrasses : vrai usage sur un sol horizontal, entretien facile, gestion des eaux de ruissellement.



La terrasse, 2 règles

- Egalité volumétrique des déblais et des remblais
- Terrasse parallèle aux courbes de niveaux donc perpendiculaire à la ligne de plus grande pente puisque les courbes de niveaux sont nécessairement perpendiculaires à la ligne de plus grande pente en un même point.



2 TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

2.1. Présentation du secteur et de ses grandes problématiques

Le secteur visé corresoond à un **interstice urbain** dévolu pour partie dans l'ancien PLU à l'accueil d'activités économiques et d'équipements. Le nord du secteur quant à lui était déjà destiné à la réalistion d'une opération d'habitat.

Ce secteur est délimité au nord par le chemin rural de Pierrepont et au sud par le chemin rural du Fresne. Il est également traversé d'est en ouest par la rue du Château d'Eau. Ce secteur est bordé à l'est par des quartiers d'habitat pavillonnaire réalisés dans les années 1980-1990 et à l'ouest par un tissu plus récent constitué par la maison de retraite et une opération d'habitat pavillonnaire réalisée sous le régime du PLU précédent.

En dehors des aspects paysagers, **les enjeux de l'opération visée sont à la fois d'ordre fonctionnel (circulations automobile et piétonne)** et **programmatique**, cette opération s'accompagnant du transfert et agrandissement de l'actuelle supérette aujourd'hui implantée le long de la Grande Rue.

Cette opération couvre une surface de **5,4 ha environ**.

2.2. Desserte et déplacements

La réalisation de l'opération aura inévitablement un **impact sur le Chemin du Fresne** et **le croisement entre ce dernier et la D83/rue du Fresne**, en raison notamment d'une augmentation significative des flux automobiles le long de cet axe. Aussi, le projet impliquera-t-il un **élargissement du chemin en question** afin de canaliser au mieux les flux générés par l'opération.

Les flux générés par l'opération auront deux origines : les flux internes à l'opération elle-même et les flux externes générés par l'implantation de la nouvelle supérette le long du chemin du Fresne.

A l'extrémité nord de l'opération (tranche 2), le projet prévoit également une sortie et un accès depuis le chemin de Pierrepont afin de garantir **une répartition équilibrée des flux entre l'axe rue du Val Amphyre/rue du Bigard** d'une part et **l'axe rue du Château d'eau/chemin du Fresne** d'autre part ; un itinéraire complémentaire qui permettra en outre de soulager le croisement entre le chemin du Fresne et la D83. Là encore, un élargissement du chemin de Pierrepont est à prévoir.

Sur le plan de l'organisation interne, l'opération sera **structurée autour d'une voie principale orientée sud-nord** et traversant l'ensemble du projet depuis le chemin du Fresne jusqu'au chemin de Pierrepont. En particulier pour les tranches 1 et 3, l'opération devra veiller à désaxer la voie - en lui adossant quelques placettes tel que figuré sur l'orientation graphique ci-après - afin de **limiter la vitesse des circulations automobiles** et de sécuriser les déplacements.

Sur le plan des circulations douces, outre les **cheminements internes aux différents programmes**, et dont les tracés sont laissés à la discrétion des différents opérateurs, des **perméabilités piétonnes** devront être aménagées tel que prévu sur l'orientation graphique ci-après afin d'ouvrir au mieux cette opération sur le tissu urbain environnant.

2.3. Programmation urbaine

Comme figuré sur l'orientation graphique ci-après, l'îlot ouest de la première phase est réservé à l'accueil de la future supérette.

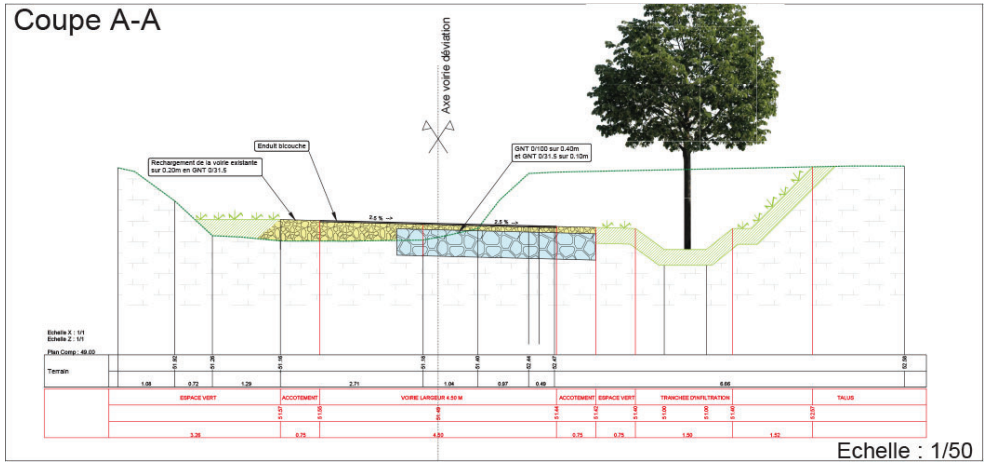
Outre les objectifs et principes énoncés dans la première partie du document en matière de diversité de l'offre d'habitat, les **objectifs quantitatifs** ci-après devront être respectés pour chacune des phases dans la limite des dispositions du PLH :

Phase 1 : 7 à 8 logements maximum
Phase 2 : 35 logements minimum
Phase 3 : 25 logements minimum

Concernant la phase 2, une attention particulière devra être portée au **traitement de la lisière urbaine** de l'opération dans sa relation avec le plateau agricole (cf. dispositions du SCOT). Au delà des dispositions présentées dans la première partie du document, un secteur réservé pour l'implantation d'un **habitat plus aéré** est identifié sur l'orientation graphique qui suit de manière à **adoucir l'impact de l'opération sur le plan paysager**.

2.4. Traitement de la lisière urbaine

Cet enjeu concerne spécifiquement le secteur n°2. Le traitement proposé côté opération d'habitat s'articulera avec ce qui a été défini dans le cadre de projet de contournement agricole, ce dernier comprenant notamment la réalisation d'une tranchée d'inflitration plantée côté plaine agricole.



Ce qui suit porte donc uniquement sur le traitement de la lisière côté opération d'habitat.

Le chemin agricole (15 m environ après son élargissement) fera partie intégrante de la lisière urbaine. Ce dernier sera planté :

- côté jardin, d'une haie de 3 mètres de hauteur, composée d'essences feuillues locales. Comme pour les autres haies à l'alignement du domaine public, cette dernière sera réalisée par l'opérateur,
- côté plaine, d'un cordon discontinu de grands arbres, de manière à toujours conserver un rapport visuel avec les paysages de la plaine. Afin de donner de l'épaisseur à ce dispositif, des bosquets et alignements existants seront rattachés à l'emprise du chemin et réaménagés.

COUPE DE PRINCIPE DE LA LISIERE URBAINE

2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

CIRCULATION / DESSERTE

- Voie principale (tracé de principe)
- Voie secondaire (tracé de principe)
- Elargissement de la voie
- Carrefour à sécuriser
- Cheminement à créer
- Aménagement d'entrée d'opération : placette, espace public minéral...

2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

PROGRAMMATION URBAINE / PAYSAGE

- Ilots à dominante d'habitat
- Ilot commercial
- Secteur réservé à un habitat aéré
- Lisière urbaine à créer

2.4. Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement des secteurs 1 et 3

La **proximité des habitations existantes** conjuguée au caractère relativement étroit des terrains projetés (notamment pour le secteur 1) détermine la définition de dispositions spécifiques à même de limiter les désagréments pour leurs occupants.

Figure - Le secteur 1

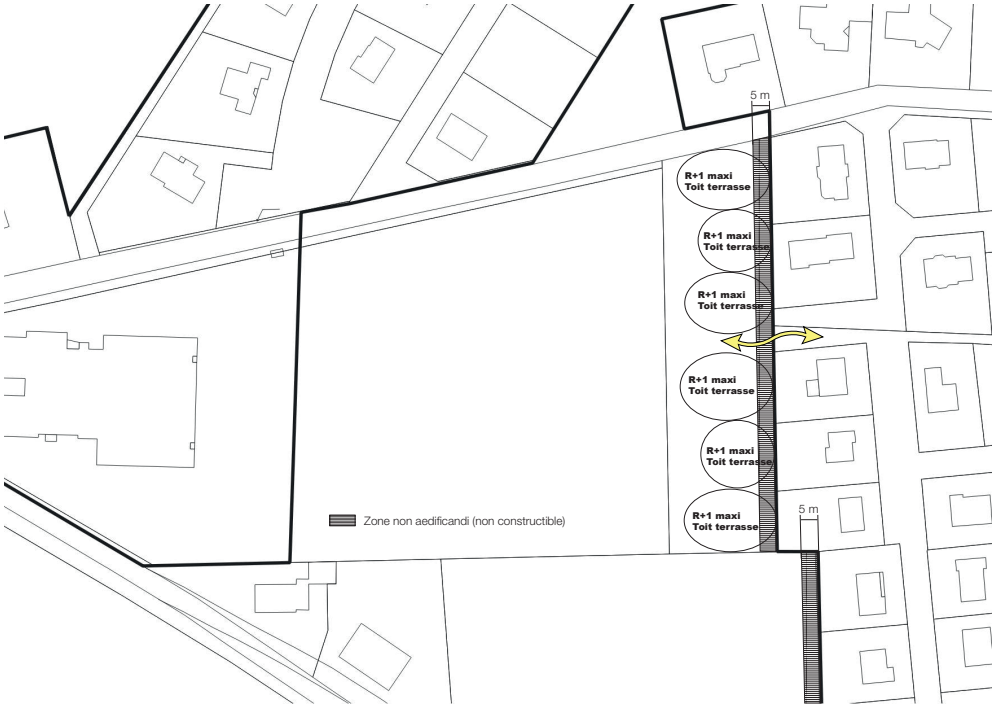


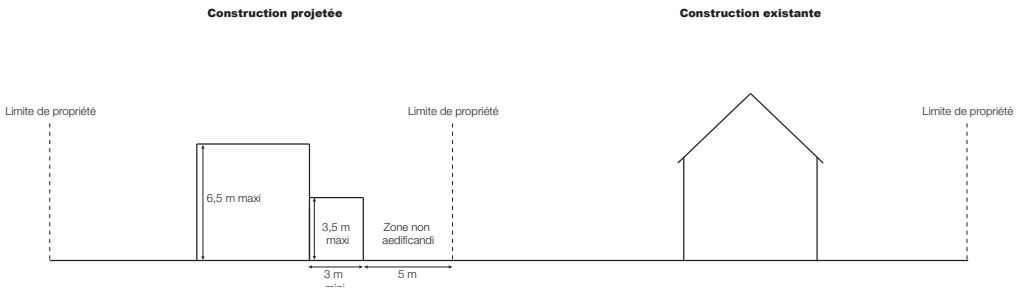
Figure - Le secteur 3

Afin de limiter les désagréments (ombres portées, vues directes...) vis-à-vis des habitations voisines, les futures constructions des secteurs 1 et 3 seront obligatoirement traitées en toitures "terrasse" sur les parcelles jouxtant les constructions existantes afin de limiter l'impact des futures constructions. La hauteur totale de ces constructions sera ainsi limitée à 6,5 m maxi.

En outre, une zone non aedificandi d'une largeur de 5 m est également définie pour les parcelles jouxtant les constructions existantes. Les règles de retrait s'appliqueront donc au droit

de cette zone.

En outre, les dispositions suivantes s'appliqueront également pour les futures constructions des secteurs 1 et 3 jouxtant les habitations existantes :

Les constructions pourront ainsi s'implanter :

- soit en limite de la zone non aedificandi, à la condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,5 m à l'aplomb de cette zone. Au-delà des 3 m de recul, comptés horizontalement vers l'intérieur du terrain, la hauteur de la construction ne devra pas dépasser 6,5 m,
- soit implantées avec un retrait (D) vis-à-vis de la zone non aedificandi au moins égal à 3 m.