

Commune de VIEUX



PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération en date du :

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Territoires en NORMANDIE

Avec le concours de :



3

Orientation d'aménagement et de programmation

1 - Contexte législatif

Les articles L 151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme stipule que « 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 et les déplacements. 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 à l'article L. 151-35. »

Il est à noter que les orientations d'aménagement sont opposables au tiers dans un rapport de compatibilité laissant dans ce sens une marge d'interprétation dans sa mise en œuvre.

2 - Contexte du projet et programmation

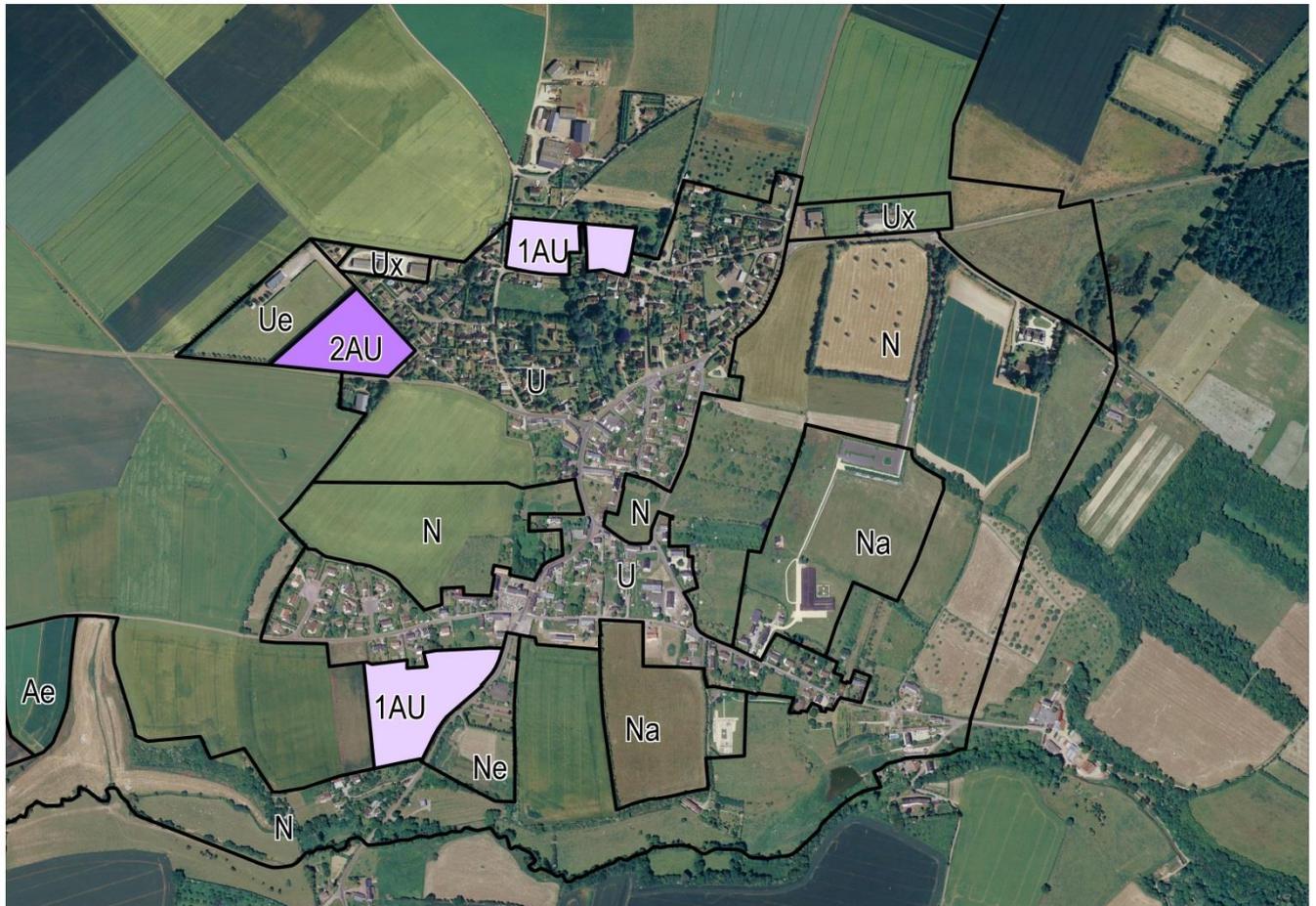
Commune à proximité immédiate de l'agglomération caennaise, la commune de Vieux bénéficie d'une situation privilégiée pour l'accueil de nouveaux habitants. Entre plaine agricole et Vallée de l'Orne, elle souhaite poursuivre la promotion de son territoire en conciliant un cadre de vie de qualité et la valorisation du patrimoine archéologique qui la caractérise. Elle a programmé dans ce cadre ses projets d'urbanisation en cohérence avec le développement des communes voisines de Feuguerolles-Bully et Maltot.

Trois secteurs d'urbanisation ont ainsi été définis autour du bourg pour les 15 ans à venir :

- le secteur Nord « rue des Gables » sur 1.4 ha.
- Le secteur Sud « Chemin de la Morinière » sur 2.3ha
- le secteur Ouest« Chemin des Tertres» sur 1.6 ha. Dernier secteur à urbaniser, cette zone est classée 2 AU dans le PLU pour une urbanisation ultérieure.

La réalisation de ces secteurs sur une période de 15 ans devra respecter un rythme de **15 à 25 logements par tranche de 5 ans.**

Orientation d'aménagement et de programmation



3 - Atouts du projet

Le choix des zones à urbaniser s'est réalisé à la suite de l'analyse d'un certain nombre de facteurs. Les secteurs de développement présentent un certain nombre d'atouts justifiant leur aménagement :

- La situation de la commune aux portes de l'agglomération caennaise lui confère une attractivité pour de nombreux actifs se traduisant par une demande de logements à laquelle la municipalité souhaite répondre favorablement.
- Le respect de densités préconisées par le SCOT permet de concilier développement urbain et préservation des espaces agricoles en limitant leur consommation.
- Les sites de développement sont situés en dehors des zones sensibles (zones à risque inondable, zones archéologiques)

4 – Principes d'aménagement des zones à urbaniser

Orientation d'aménagement et de programmation

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DU SECTEUR «Rues des Gables» - VIEUX

APPROCHE CONTEXTUELLE DU PROJET

CONTEXTE NATUREL

Présence d'une trame verte arborée (haies, alignements, talus, verger...)

Présence d'une exploitation agricole avec plateau agricole et céréaliculture au Nord

CONTEXTE URBAIN

Présence d'un quartier résidentiel au Sud

Présence d'une habitation isolée au centre du projet

CONTEXTE VIAIRE

Raccordement sur la rue des Gables et le chemin des Clos

Modification du tracé du chemin rural « Les Papineaux »

APPROCHE CONCEPTUELLE DU PROJET

L'urbanisation du quartier passe par la mise en valeur paysagère des éléments naturels que sont les talus, fossés, haies plantées, alignement d'arbres... Ainsi, en partie Sud, une épaisseur de trame verte vient conforter et renforcer cette présence. Un cheminement doux est compatible avec cette trame.

La voirie principale du premier quartier (Est) (avec raccordement sur la rue des Gables) vient s'accrocher perpendiculairement sur la rue, au niveau de l'actuel accès agricole. La rue montante se termine sur un espace de retournement et/ou stationnement.

La courte distance de la voie autorise un tracé rectiligne.

La voie et ses annexes seront proportionnées au nombre de lot de ce quartier.

L'ensemble du dispositif paysager et hydraulique devra être en adéquation avec la taille du quartier et les aménagements envisagés. Ainsi, il est proposé au Sud de l'opération de conserver une épaisseur de bande verte (au-dessus du muret), afin de gérer les eaux pluviales et conserver l'expression du muret.

Les fossés, talus, noues, haies emprunteront les caractéristiques techniques et dimensionnelles du territoire de Vieux.

Le découpage parcellaire invitera les constructions à profiter des vues paysagères et des apports solaires.

Les parcelles bordant la voie montante sont invitées à organiser leur accès par le Nord, de façon à libérer les emprises Sud.

APPROCHE PROGRAMMATIQUE

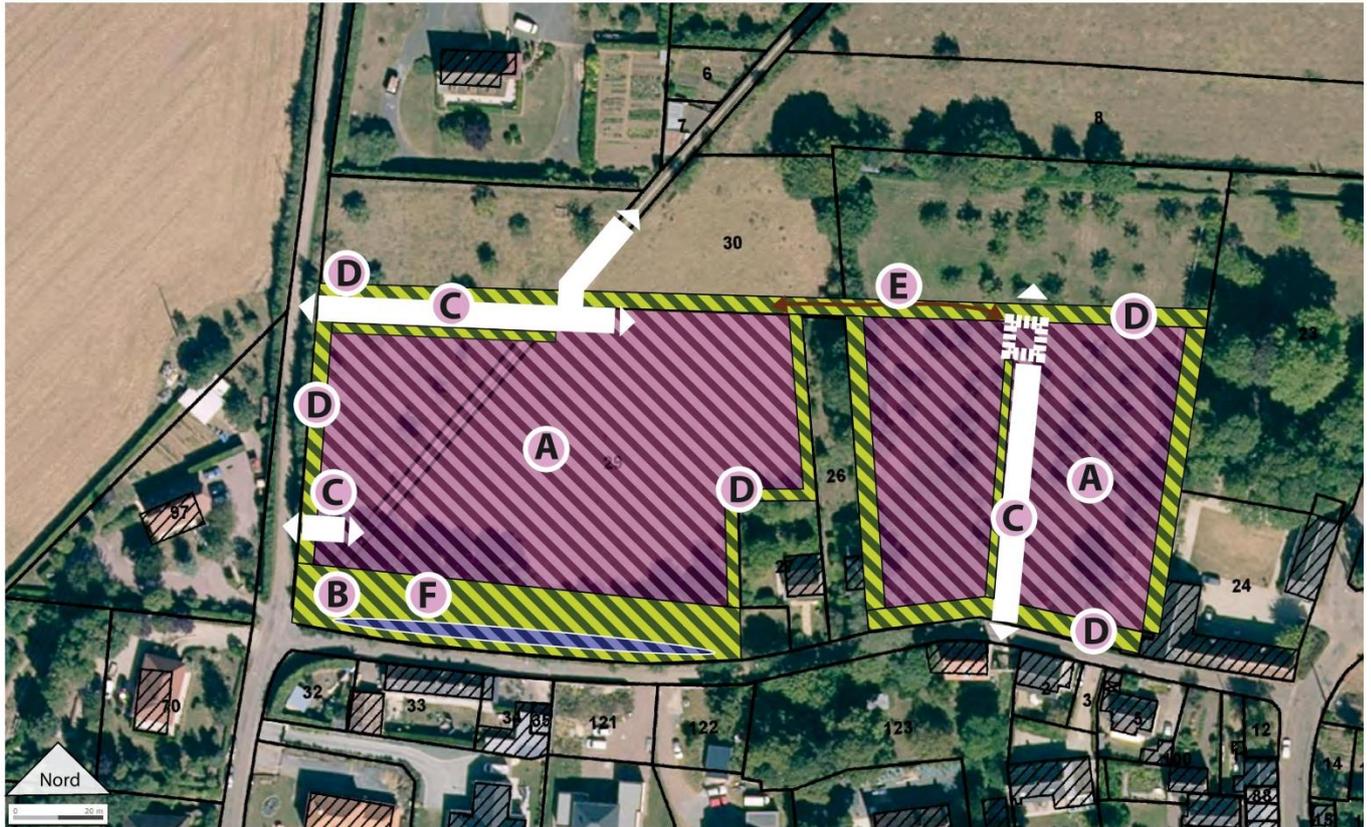
Densité minimum imposée pour les constructions : 12 logements/hectare.

Préconisation pour une convention pluriannuelle entre les communes sur la programmation à l'échelle des 3 communes

Puis, préconisation pour une convention pluriannuelle entre les communes et les promoteurs.

Préconisation pour 1 seule tranche pour l'opération «Rue des Gables »

Orientation d'aménagement et de programmation



- A** Zone d'implantation du bâti
Parcellaire diversifié
- B** Trame verte existante ou à créer (strate herbacée et strate arborée) + trame piétonne
Continuité écologique - Matériaux perméables
- C** Trame viaire
- D** Continuité hydraulique et écologique
Principe de noues, et/ou de fossés et/ou de talus plantés
- E** Continuité piétonne
Logique des liaisons inter quartiers et chemin rural
- F** Gestion du pluvial (type d'ouvrage à déterminer en fonction des études hydrauliques)

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR «Rue des Gables» - VIEUX

Orientation d'aménagement et de programmation

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DU SECTEUR «Chemin de la Morinière» - VIEUX

APPROCHE CONTEXTUELLE DU PROJET

CONTEXTE NATUREL

Fin du plateau agricole avec céréaliculture et décrochage géographique vers la vallée de la Guigne
Présence d'un boisement sur la frange Sud-Est et en limite de la RD 212

CONTEXTE URBAIN

Présence de l'aire urbaine au Nord

CONTEXTE VIAIRE

RD 212 depuis le chemin de la Morinière

APPROCHE CONCEPTUELLE DU PROJET

L'urbanisation du quartier passe par le renforcement d'une trame verte existante et le prolongement de cette dernière afin de ceinturer l'opération. Un cheminement doux s'organise sur toute la périphérie de l'opération et propose un accès escalier vers la RD 212 en contrebas.

La voirie principale du projet (avec raccordement sur la RD 212 et rue de la Morinière) traverse l'opération dans sa partie haute. Un travail de désaxement est nécessaire afin d'assurer une limitation de la vitesse. Au niveau du raccordement sur la RD212, un signal de type 'plateau' sera nécessaire (en lien avec l'ARD). Le raccord se fera de façon perpendiculaire et à proximité du mur en pierre (ouverture visuelle / dégagement visuel). La voirie secondaire offrira un bouclage pour la partie Sud, avec une proposition de sens de circulation afin de réduire le gabarit de la voie et être en cohérence avec le nombre de lots desservis.

Un travail d'affirmation de la connexion sur la RD212 est nécessaire (plateau + trottoirs + mise en valeur paysagère) afin de lire ce croisement comme un nouveau signal et l'entrée urbaine de Vieux par le Sud.

L'ensemble du dispositif paysager et hydraulique devra être en adéquation avec la taille du quartier et les aménagements envisagés. Des ouvrages de stockage et/ou infiltration sont positionnés en partie basse.

Les fossés, talus, noues, haies emprunteront les caractéristiques techniques et dimensionnelles du territoire de Vieux.

Le découpage parcellaire sera varié et adapté au terrain. Il prendra en compte les apports solaires, les ombres portées des masses arborées existantes...

La parcelle agricole n° 138 sera desservie par la nouvelle voie.

APPROCHE PROGRAMMATIQUE

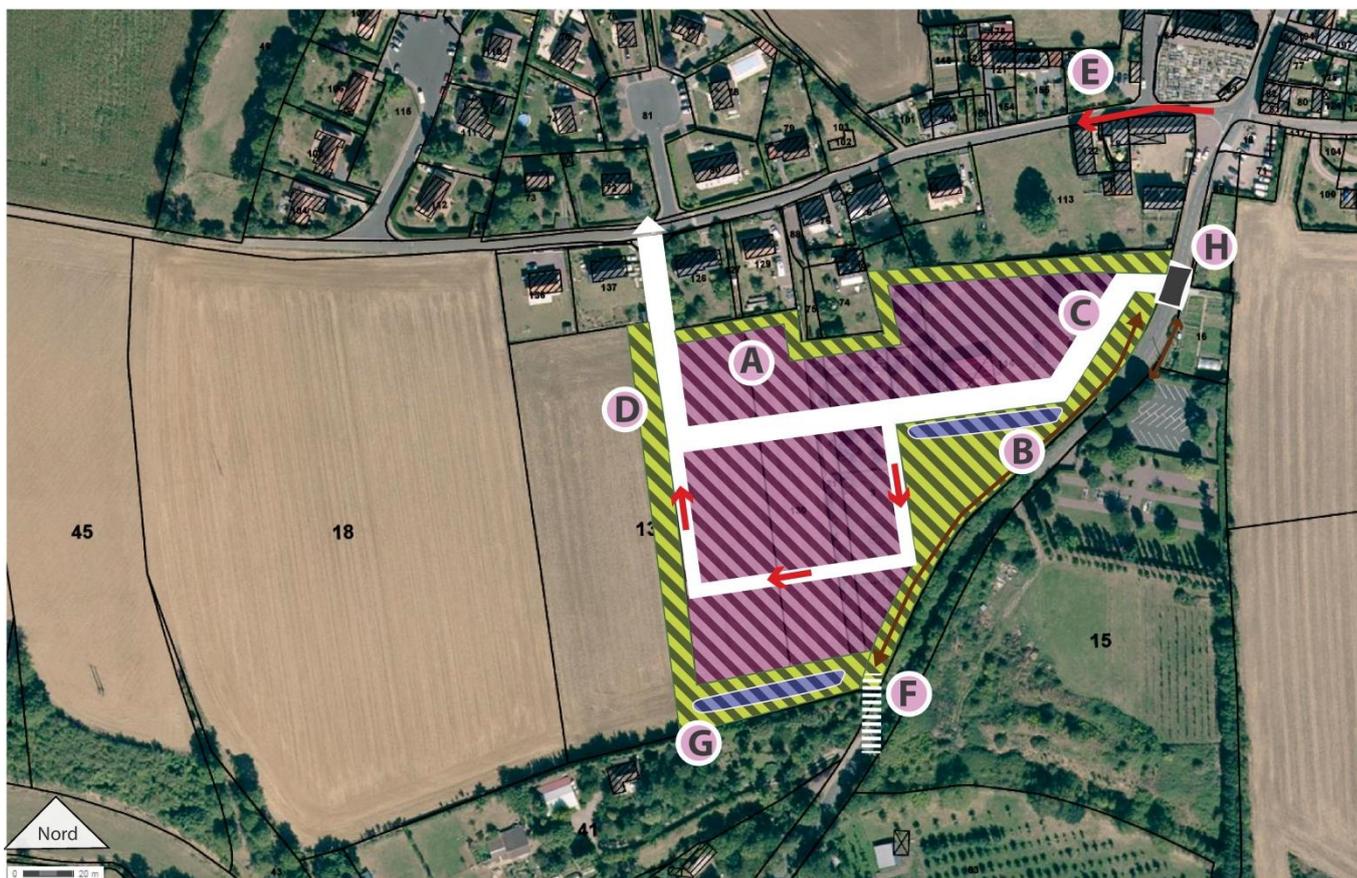
Densité minimum imposée pour les constructions : 12 logements/hectare.

Préconisation pour une convention pluriannuelle entre les communes sur la programmation à l'échelle des 3 communes

Puis, préconisation pour une convention pluriannuelle entre les communes et les promoteurs.

Préconisation pour 2 à 3 tranches pour l'opération « Chemin de la Morinière »

Orientation d'aménagement et de programmation



- A** Zone d'implantation du bâti
Parcellaire diversifié
- B** Trame verte existante à renforcer (strate herbacée et strate arborée)
+ trame piétonne + liaison escalier vers le moulin d'Olivet / Guigne
- C** Trame viaire
Axe de desserte primaire et secondaire
- D** Frange paysagère agricole
talus, haie bocagère
- E** Principe de circulation à l'échelle du quartier
Instauration d'un sens de circulation
- F** Continuité piétonne
Logique des liaisons inter quartiers et chemin rural
- G** Gestion du pluviale
- H** Traitement carrefour avec RD 212, type plateau + renforcement du trottoir depuis le parking contre le cimetière

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR «Chemin de la Morinière» - VIEUX