

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

Commune de Cesny-aux-Vignes

Plan Local d'Urbanisme



3 - Orientation d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération en date du:

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Territoires en NORMANDIE

8 Boulevard Jean Moulin
CS 25362
14053 CAEN Cedex 04
Tél : 02 31 86 70 50
solihanormandie.fr

Le PLU permet la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation visant à préciser les modalités d'urbanisation des zones visées.

1 – CONTEXTE LEGISLATIF

Les articles L 151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme stipulent 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

La commune de Cesny-aux-Vignes offre un paysage de plaines ouvertes offrant de vastes perspectives vers l'horizon.

Située à proximité de Caen, la commune rassemble de nombreux atouts qui en font un territoire attractif pour de nombreux ménages. La municipalité souhaite ainsi favoriser l'installation de nouvelles familles dans un cadre de vie préservé.

Dans ce contexte, le présent PLU prévoit l'ouverture de trois secteurs de développement de l'habitat au cœur du bourg, pour favoriser la cohérence du tissu urbain et limiter le phénomène d'étalement urbain.

La municipalité souhaite programmer la construction d'une soixantaine de logements d'ici 15 ans. En accord avec le SCoT de Caen Métropole, le ratio minimal moyen de densification de l'urbanisation est fixé à 12 logements à l'hectare.

Cette offre permettra de répondre aux demandes d'installation de ménages enregistrées par la Mairie.

De manière générale, le projet communal vise à proposer une offre de logements diversifiée tant dans les formes urbaines proposées que dans les modes d'occupation retenus, afin de répondre aux demandes d'aménagement de ménages dans la commune.

Par ailleurs, le taux de vacance de la commune étant très faible et le potentiel de réhabilitation limité, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs s'avère primordiale.

L'aménagement de ces zones est étudié en cohérence avec les principes de développement durable, associant respect de l'environnement, qualité de vie et mixité sociale et urbaine. Le caractère rural de la commune est également pris en considération.

3 – ATOUTS DU PROJET

Le choix des zones d'aménagement futur a été fait suite à l'analyse de plusieurs facteurs. Dans ce sens, l'emplacement de ces zones présente de nombreux atouts justifiant leur aménagement :

- La situation de la commune à proximité de l'agglomération caennaise qui lui confère une attractivité importante se traduisant par une demande de logements à laquelle la municipalité souhaite répondre favorablement,
- le secteur retenu, en cœur de bourg, permet d'engager un projet global et cohérent, à proximité des réseaux, des services et équipements communaux,
- Le choix d'un développement raisonné ainsi que le respect des densités mentionnées dans le SCOT permettant de concilier développement urbain, préservation des espaces agricoles et naturels en limitant leur consommation,
- L'absence de risques d'inondation,
- L'absence d'inventaire du patrimoine naturel (ZNIEFF, Natura 2000, etc.) ou de sites naturels protégés sur ces zones.

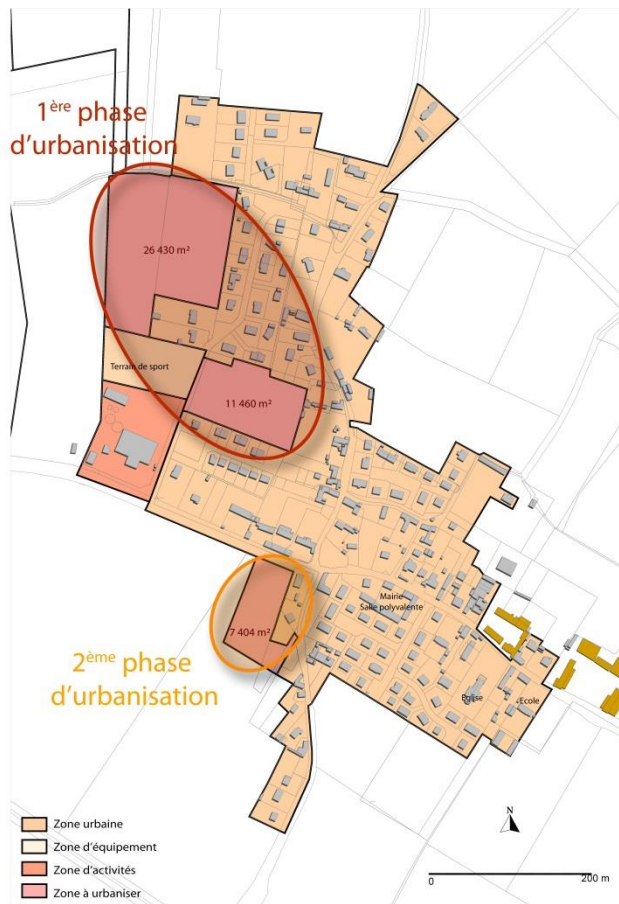
4– LOCALISATION DES ZONES A URBANISER



5 – PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS

L'objectif de développer une nouvelle urbanisation plus respectueuse de son environnement se traduit par la définition de grands principes d'aménagement régissant l'urbanisation des zones 1AU. Ces principes directeurs seront à préciser dans le cadre de la réalisation des opérations.

UNE GESTION DANS LE TEMPS



Afin d'assurer une bonne intégration des zones à urbaniser et maîtriser la gestion de l'accueil des nouveaux ménages dans la commune, il est nécessaire d'échelonner leur réalisation dans le temps. Le projet de la commune de Cesny-aux-Vignes est un programme proposé sur 10 à 15 ans. Ainsi, un échancier est proposé pour l'ouverture à l'urbanisation des zones :

- Une première phase d'urbanisation est prévue sur les 2 zones les plus au Nord de la commune. La première zone 1AU a une superficie de 2,6 ha et la seconde, au centre de la commune, 1,2 ha. Pour permettre un financement commun des voiries et réseaux, l'urbanisation des 2 zones 1AU sera concomitante.
- Enfin, la seconde phase d'urbanisation concerne la zone à urbaniser la plus au sud, pour une surface totale de 0,7 ha

L'ordre d'urbanisation devra être respecté et un secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'au terme de l'aménagement du secteur précédent. Néanmoins, si au terme de 3 années la zone prévue pour être urbanisée fait l'objet de rétention foncière, la suivante pourra être ouverte à l'urbanisation.

UNE CONCEPTION URBAINE DURABLE

Conformément aux dispositions du SCOT, les opérations présenteront une densité minimum moyenne de 12 logements à l'hectare. Au sein de chaque secteur une mixité des tailles de parcelles sera possible tant que le résultat global s'inscrit dans les objectifs du SCOT. La typologie des logements retenue permettra d'apporter une solution à l'ensemble des demandes par une offre diversifiée et adaptée répondant notamment aux besoins des jeunes ménages et des personnes à mobilité réduite. Afin de préserver un cadre de vie de qualité, un travail approfondi devra être réalisé sur la forme urbaine proposée. Dans les secteurs les plus denses, l'opportunité de logements intermédiaires et de maisons de ville devra être envisagée.

OFFRE FONCIERE ET MIXITE URBAINE ET SOCIALE

Mettre en œuvre le principe de mixité sociale consiste essentiellement sur le territoire communal à diversifier la population résidente. Ainsi, il conviendra de favoriser la mixité en proposant une offre de logements adaptée :

- Des logements de taille variable, notamment pour répondre à une plus ample demande (jeunes couples sans enfants, familles monoparentales, ménages avec enfants, personnes vivant seules). Des logements de plus petite taille sont donc à prévoir.
- Des modes d'occupations pluriels (accession à la propriété, locatif, voire locatif aidé), afin de rompre avec le statut prédominant de propriétaires dans la commune et de favoriser le parcours résidentiel des habitants.

Exemples de typologies de logements



Logements individuels



Logements individuels groupés



Logements individuels groupés

ACCES ET DESSERTE

Afin d'intégrer les opérations au tissu urbain existant et futur, une attention particulière devra être portée aux connexions.

- **La zone 1AU au nord de la commune :** Ces parcelles bénéficient d'un accès unique depuis la rue Emile Lerat (pas d'accès techniquement possible depuis le chemin du Clos Bavent). Un tourne à gauche est conservé sur la RD n°47 afin de sécuriser les sorties et entrées sur la rue Emile Lerat. Des liaisons douces pourront être créées pour rallier le chemin du Clos Bavent au nord ou le terrain de sport au sud (zone Ue). L'urbanisation de cette zone sera l'occasion de réorganiser l'agencement de la zone Ue (zone de loisirs). La haie en bordure de la zone agricole à l'ouest de la zone est préservée pour limiter l'impact visuel des nouvelles constructions.
- **La zone 1AU au centre de la commune :** Cette parcelle, au cœur du bourg de Cesny-aux-Vignes, dispose d'un double accès : un accès rue Emile Lerat (accès principal) et un accès secondaire au sud de la zone, impasse Sébastien Saint clair.
- **La zone 1AU au sud de la commune :** L'accès de la zone se fera Route des 4 Puits afin d'éviter un nouvel accès sur la RD n°47. Un emplacement réservé a été instauré pour permettre l'accès à cette zone. Un linéaire de haie sera planté à l'ouest de la zone en bordure de l'espace agricole.

UNE CONCEPTION URBAINE DURABLE

- Le projet communal devra s'intégrer dans une logique de développement durable en améliorant le cadre de vie des habitants tout en assurant une conception urbaine respectueuse de l'environnement.
- Les implantations du bâti devront tenir compte de la topographie, de l'exposition au soleil, des vents dominants et de leur emplacement par rapport aux constructions voisines, afin de réaliser des constructions économes en énergie.

- Les orientations au Sud seront à privilégier pour tirer meilleur profit de l'ensoleillement et donc de la lumière naturelle.
- Les formes compactes seront privilégiées pour réduire les déperditions.
- L'utilisation d'éco-matériaux (parpaings, bois, terre, murs végétalisés, etc.), et/ou l'utilisation d'énergies renouvelables est encouragée afin de s'inscrire dans une démarche éco-responsable et de diminuer l'empreinte écologique des zones d'urbanisation future.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Une gestion raisonnée des eaux pluviales consiste essentiellement en la limitation des surfaces imperméabilisées. Dès que cela sera possible, les constructions seront connectées au réseau d'eau pluvial communal. Le cas échéant, la gestion se fera sur site afin de ne pas aggraver les écoulements du fait des aménagements. Il est à noter que tout projet d'aménagement de plus de 1 ha nécessite le dépôt d'un dossier loi sur l'eau en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales.

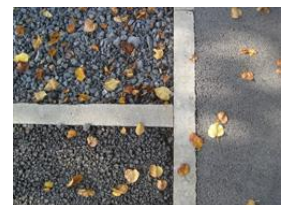
- Les voies seront accompagnées de systèmes alternatifs de récupération des eaux pluviales (noues, fossés à ciel ouvert...).
- L'utilisation de revêtements filtrants (pavés, stabilizer, gravier-gazon, dalles alvéolées) et la végétalisation des délaissés de voirie et des aires de stationnement participeront au libre écoulement des eaux pluviales.



Exemple de cheminement doux



Exemple de noue paysagère



Exemples de revêtements perméables

INTEGRATION PAYSAGERE

Une attention particulière sera portée à la préservation du cadre naturel et paysager. La définition du projet communal doit s'appuyer sur la trame paysagère existante.

L'insertion des projets d'aménagement dans le cadre environnant sera réfléchi de manière à maintenir l'équilibre paysager. La silhouette du village et la structure bocagère existante devront être maintenues afin d'instaurer un cadre de vie authentique et ne pas rompre avec l'identité de la commune.

Cesny-aux-Vignes bénéficie d'un réseau de haies qu'il convient de préserver en raison de leurs fonctions écologiques et paysagères. Les haies existantes seront conservées voire renforcées dans la mesure du possible. Les parcelles en bordure des espaces agricoles et naturels devront comporter des haies en essences locales afin de limiter l'impact des projets d'aménagement sur ces espaces. Ces linéaires de haies participent à la réduction des conflits d'usage puisqu'ils limitent les nuisances sonores et visuelles ainsi que les pollutions de l'air liées notamment à l'activité agricole et au trafic routier.

