

Plan Local d'Urbanisme

4. Orientation d'Aménagement et de Programmation

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du **22 février 2023**

Le Maire, Monsieur Dominique ROSE

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	13



PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1

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'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 cohé-

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1

1

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

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 le secteur concerné, les orientations définissent les **principes du parti d'aménagement**, ainsi que l'**organisation urbaine**, retenus.

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 du secteur d'orientation visé dans le présent document, **les orientations d'aménagement sont présentées de la façon suivante** :

- 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.

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 ce document 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 être 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 traduction 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

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1

1

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

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 **ordonnement 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

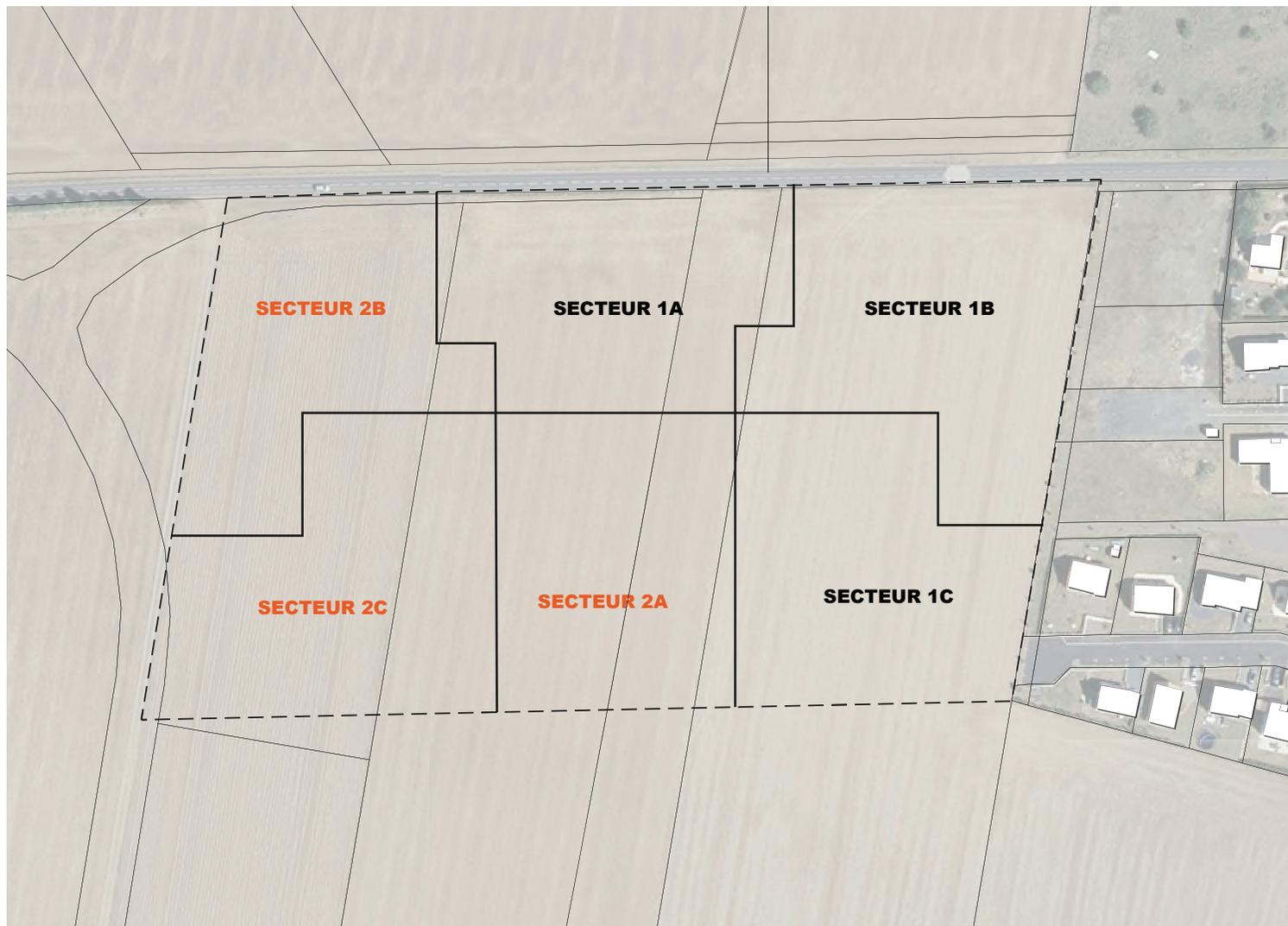
C'est sous ce volet que sont présentés et localisés les éléments constitutifs du paysage avec, essentiellement, des espaces paysagers. Il s'agit d'espaces au caractère végétal affirmé qui contribuent à l'aération des secteurs et qui renforcent la trame verte prévue à l'échelle de la ville au travers de différentes protections affirmées sur les plans de zonage et au règlement. Leur localisation est généralement indicative et leur positionnement peut être déplacé.

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1

2

LOCALISATION DU SECTEUR SOUMIS A OAP ET ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION



ECHEANCIER DE REALISATION

L'échéancier de réalisation comportera 2 tranches : 1 et 2

Afin de privilégier une diversité de l'offre, dans chaque tranche, les secteurs A à C pourront être initiés concomitamment. Lorsque la commercialisation d'un secteur sera achevée, le secteur de même nature de la tranche 2 pourra être lancé.

Le périmètre des tranches et secteurs sera adapté à la réalité du projet. Les autorisations d'aménagement pourront être délivrées sur l'ensemble de l'opération ; seules les autorisations de constructions devront respecter l'échéancier.

1

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AU FUTUR QUARTIER

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, l'aménagement de ces secteurs devra veiller à rendre possible une certaine **diversification des typologies** et à défaut, **des formes d'habitat**.

La **densité minimale moyenne nette** à atteindre sur l'ensemble du projet ne devra pas se situer en deçà de **15 logements à l'hectare** comme le prévoit le SCOT.

Enfin, à l'horizon 2031 (correspondant à l'horizon du PLU), **55 logements a minima (et un maximum de 70 logements environ)** devront être réalisés sur l'ensemble du périmètre de l'OAP ; Un objectif qui, comme le souligne le PADD, sera affiné en fonction du programme d'équipements et de services qui sera réalisé dans le cadre de ce projet.

- 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 (minimum de 3 logements accolés verticalement ou horizontalement) 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...).

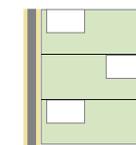
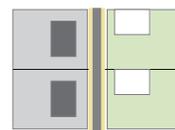
Outre, l'interdiction des implantations fantaisistes et aléatoires (règles d'alignement), il conviendra d'implanter dans la mesure du possible (sauf contraintes liées à l'ensoleillement...) les **constructions avec un retrait modéré vis-à-vis des voies**. Il s'agira ainsi de faire en sorte que les bâtiments 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 :

Dispositions
inappropriées (gris)

Dispositions
à privilégier (couleur)

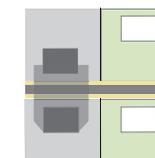
RUE D'AXE NORD-SUD



DISPOSITION EN QUINCONCE

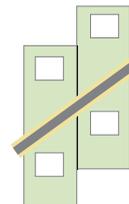
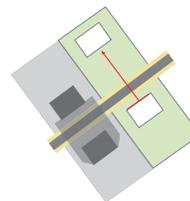
RUE D'AXE EST-OUEST

Retrait identique
de part et d'autre
de la voie

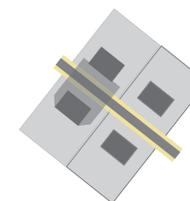


Retrait en fond
de parcelle

RUE D'AXE
SUD-OUEST/NORD-EST



RUE D'AXE
SUD-EST/NORD-OUEST



1

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AU FUTUR QUARTIER

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

- de façon générale, les nouvelles constructions devront privilégier **un sens général des façades**, 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 indiquées dans le règlement du PLU, 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

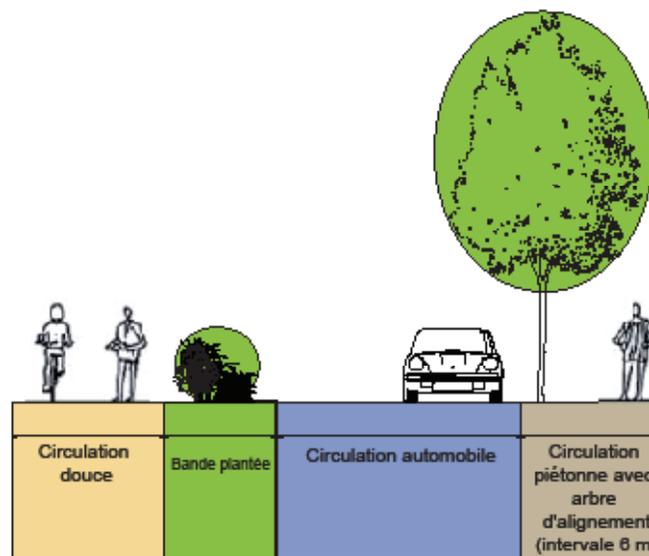
Exception faite des voies principales, dont le tracé de principe est indiqué sur les orientations graphiques ci-après, **l'emprise des bandes roulantes sera limitée** dans le but de réduire au mieux l'imperméabilisation des sols.

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.

Enfin, le **stationnement des deux roues** non motorisés devra être pris en compte en cohérence avec la piste cyclable en cours de réalisation le long de la D41 (arceaux, abris...).

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.

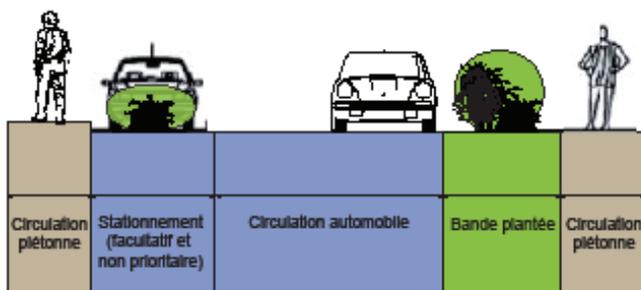
1

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AU FUTUR QUARTIER

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 (non traitées en zones de rencontre - voir plus loin) 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).

Dans la mesure du possible, les **matériaux utilisés** pour la réalisation des voies secondaires et des places de stationnement seront de nature **semi-perméables**.



1

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AU FUTUR QUARTIER

Le traitement de certaines voies secondaires en zone de rencontre ou voie partagée

Selon les orientations du projet définitif, **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 présenté 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, **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,



PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1

3

DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AU FUTUR QUARTIER

- 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 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

Le secteur couvert par l'OAP est principalement réservé à l'habitat et à des activités compatibles et non nuisantes (services, commerces...). **La disposition du bâti doit être comprise comme un élément à part entière du projet urbain ; et ce, en particulier au vu des spécificités de l'opération qui vise à créer à terme une nouvelle centralité sur la commune.** 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 règlement du PLU et de l'article 11 de la zone 1AU en particulier.

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 à part entière du projet et donc être 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.

Enfin, 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 plus vertueuses sur le plan environnemental** et moins consommatrices de ressources en eau.

1

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AU FUTUR QUARTIER

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 de la **lisière urbaine** matérialisée sur l'orientation graphique devra être réalisé par l'aménageur ou l'opérateur lui-même afin de **garantir une unité de traitement** et d'**acouir 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** créées à l'entrée des voies partagées pour desservir les commerces auront un usage mutualisé avec les logements à raison d'un minimum de 0,25 place par logement créé. Ces parkings feront l'objet d'un traitement paysager adapté au contexte environnant.

• Bioclimatisme

Les bâtiments respecteront les principes de base du bioclimatisme, dont une exposition optimisée par rapport à l'ensoleillement tel que présenté plus haut (valorisation des apports solaires, maîtrise des surchauffes estivales, isolation renforcée...). L'usage de matériaux locaux devra être privilégié dans la mesure du possible sauf contraintes techniques et/ou économiques fortes devant être alors justifiées.

Dans le cas où ils soient prévus, 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.

2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE DU SECTEUR

1. Présentation du secteur et de ses grandes problématiques

Le secteur présente comme intérêt de se situer à **égale distance des deux coeurs de bourg** des communes de Laize-la-Ville et de Clinchamps-sur-Orne. Déjà identifié dans les documents respectifs des deux communes, ce secteur stratégique doit accueillir une opération visant à doter la commune nouvelle d'une nouvelle centralité urbaine à l'échelle de ce nouveau territoire.

Dans cette perspective, l'opération projetée aujourd'hui devra combiner **divers éléments de programme** à même de **rendre possible l'émergence de cette centralité effective** :

- des **logements "ordinaires"**, mais également **"adaptés"** à certains profils de ménages (ménages vieillissants, jeunes ménages...). L'offre de logements devra être diversifiée et un caractère plus dense autour de la **place centrale** afin de la cadrer au mieux,
- un **espace public central** support d'animation et devant accueillir à terme le marché hebdomadaire,
- des **commerces et services** implantés le long de l'espace public central... soit en rez-de-chaussée de bâtiments collectifs à usage d'habitation, soit dans des bâtiments de type R ou R+1 autonomes.

Cette opération couvre une surface de **4,2 ha environ**.

2. Desserte et déplacements

L'accès à ce nouveau quartier se fera par la D41, via un accès unique. Un **aménagement de sécurité** (plateau, tourne-à-gauche...) devra être réalisé, d'une part afin de signaler et de marquer symboliquement la présence du nouveau quartier, d'autre part afin de sécuriser son accès et sa sortie.

L'organisation interne de la desserte se veut résolument simple dans son fonctionnement. Comme indiqué plus haut, **les concepteurs du projet veilleront à distinguer deux niveaux de voirie** : la voie principale centrale insérant une place multi fonctionnelle et des voies secondaires essentiellement traitées en voies partagées.

Afin d'animer au mieux le futur espace central (place), ce dernier sera encadré par des voies. Une organisation qui permettra de garantir ainsi une bonne accessibilité aux futurs services et commerces programmés sur le quartier.

Une connexion sera assurée avec le quartier réalisé récemment à l'est et une (au minimum) possibilité de connexion sera réservée vers l'ouest pour ne pas entraver toute évolution future éventuelle.

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.

3. Programmation urbaine

Outre l'espace central et les locaux destinés aux commerces et services, un espace à dominante végétale prolongera la future place et offrira ainsi aux habitants et usagers un espace récréatif complémentaire, ainsi qu'un blevédère sur les vallées et vallons environnants dans l'attente éventuelle d'un autre usage. Selon les évolutions que pourra connaître le projet, cet espace pourra accueillir à terme un équipement ou être utilisé pour la gestion des réseaux.

En matière d'habitat, et comme indiqué plus haut, **55 logements a minima** devront être réalisés sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. Un objectif qui pourra être modulé en fonction de l'étendue de la programmation réservée aux commerces et aux services dans le cadre de l'opération.

Enfin, 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). Il conviendra sur ce plan de se reporter aux dispositions présentées dans la première partie du document, de manière à **adoucir l'impact de l'opération sur le plan paysager**.

2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE DU SECTEUR

4. Traitement de la lisière urbaine

Cette **lisière urbaine** constitue un **enjeu fort** de l'opération, tant sur le **plan paysager** (atténuation de l'impact de l'opération) que sur le **plan fonctionnel** (gestion du ruissellement...). Cette lisière pourra prendre la forme d'un **double écran végétal**, composé :

- côté jardin, d'une haie de hauteur variable selon l'orientation du terrain (afin de ne pas porter préjudice aux futures habitations en termes d'ensoleillement), composée d'essences locales. Comme pour les autres haies à l'alignement du domaine public, cette dernière devra être réalisée par l'opérateur,
- côté domaine agricole, d'un cordon discontinu de feuillus, de manière à toujours conserver un rapport visuel avec les paysages environnants. Afin de donner de l'épaisseur à ce dispositif, des bosquets pourront également être plantés.

Côté ouest, le dispositif devra prévoir suffisamment de **porosité visuelle** afin d'éviter l'effet "mur végétal" et faire en sorte que l'automobiliste en provenance du bourg de Clinchamps-sur-Orne puisse distinguer le bâti. Il s'agira ici de concilier l'objectif de masque végétal et celui de traitement de l'entrée de bourg.

Le dispositif proposé comprend en outre la réalisation d'une **tranchée d'infiltration plantée** côté domaine agricole.

COUPE DE PRINCIPE DE LA LISIERE URBAINE (COTE SUD)



Cette disposition sera adaptée côté ouest pour prendre en compte la présence du chemin rural qui participera ainsi au projet

2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE DU SECTEUR



-  Liaison principale (tracé de principe)
-  Accès et sortie à sécuriser
-  Piste cyclable à aménager
-  Liaison piétonne
-  Lisière urbaine à créer
-  Espace à dominante minérale à aménager
-  Espace à dominante végétale à aménager
-  Façade urbaine à structurer
-  Cône de vue à préserver et à valoriser

2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE DU SECTEUR



-  lot à dominante d'habitat intermédiaire et/ou collectif
-  lot à dominante d'habitat individuel
-  Immeuble à dominante de services et de commerces