

Département du Calvados

Commune d'ESCOVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECE C

Plan Local d'Urbanisme approuvé par DCM du 29 juin 2016,

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 15 juin 2023,

Le maire,



NEAPOLIS

3 Allée du Green
14 520
PORT EN BESSIN

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Préambule

Contexte réglementaire :

Conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3.

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir, des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Echéancier d'ouverture à
l'urbanisation*



Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

D'après l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) «peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.»

Le Plan Local d'Urbanisme d'ESCOVILLE fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés U et AU au plan de zonage.

- ❑ Les zones U sont directement urbanisables et ne font pas l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- ❑ Les zones 1AU seront urbanisées à court et moyen terme : trois phases d'urbanisation, au minimum, seront réalisées au sein des zones 1AUa et 1AUb. Deux tranches d'urbanisation seront à minima programmées pour la zone 1AUa et une tranche d'urbanisation, à minima, pour la zone 1AUb.
Une priorité sera donnée à la zone 1AUa du fait de sa position stratégique le long de la route départementale n°37c. Le projet d'aménagement de cette zone pourra donc être initié dès l'approbation du présent PLU.
Pour chacun de ces secteurs stratégiques et d'envergure, des Orientations d'Aménagement et de Programmation complètent les dispositions réglementaires du PLU (zonage et règlement).
- ❑ Afin de permettre un rythme de croissance maîtrisée pour une bonne gestion de l'équilibre générationnel et des équipements publics, et en application du SCoT Nord Pays d'Auge, l'urbanisation de la zone 1AUc ne pourra être initiée qu'à compter de 2027. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUc sera également conditionnée à la fin de l'urbanisation de la zone 1AUb.

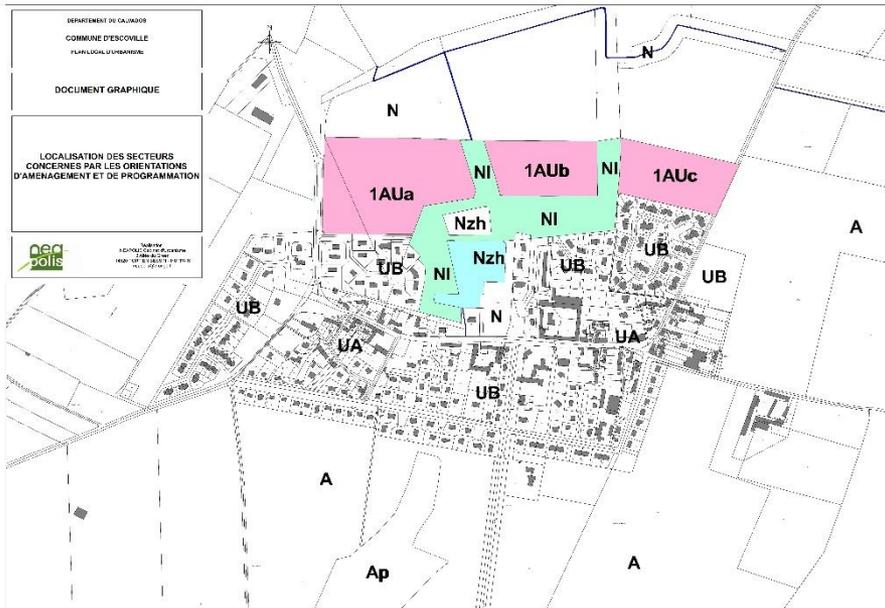
Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Les OAP des zones AU, à dominante
résidentielle*



SECTEUR :

La frange Nord du bourg d'ESCOVILLE



Pour les secteurs 1AU :

Surface totale des zones 1AUa et 1AUb : 6,5 ha

Réceptivité théorique : 98 logements* (densité moyenne nette de 15 logements par hectare).

Surface totale 1AUc : 2,1 ha

Réceptivité théorique : 34 logements* (densité moyenne minimale de 20 logements par hectare).

- Les calculs du nombre de logements projetés ont été effectués en retenant une part d'environ 20% de VRD.

Contexte et localisation

Les secteurs visés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont situés au Nord du bourg d'ESCOVILLE, à proximité du centre, et constituent un ensemble d'environ 8,6 ha. Cette localisation leur confère un atout indéniable pour le développement de nouveaux quartiers à dominante résidentielle.

Les zones 1AUa et 1AUb, présentement visées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, ont la particularité d'être situées dans la tête du vallon de l'Aiguillon, au sein du parc de l'ancien château d'ESCOVILLE. La zone 1AUc est, quant à elle, située à l'Est de ce parc.

Les principaux enjeux et objectifs pour ces secteurs sont :

- La prise en compte du lit mineur de l'Aiguillon, et la vigilance vis-à-vis des occupations et utilisations du sol des terrains situés à proximité immédiate;
- La préservation et le renforcement des lisières paysagères autour des futurs quartiers;
- La mise en valeur et la sécurisation de cette entrée Nord du bourg;
- La création d'interrelations entre les quartiers existants et futurs;
- Une urbanisation progressive en plusieurs phases;
- Une mixité de l'offre en logements;
- Le développement du maillage piétonnier

Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain des zones 1AU devra assurer un **lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux** entre les quartiers pavillonnaires qui le bordent au Sud, le poumon vert du bourg (zone NI) et les futurs quartiers.

Une relative compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité nette moyenne de 20 logements par hectare.

Quelques services et équipements de proximité pourront y être intégrés afin d'assurer une mixité des fonctions urbaines.

Le programme de construction devra mettre en œuvre **une mixité de l'offre en logements** :

- En assurant une diversité des formes urbaines (individuel, groupé, collectif) et une diversité des typologies de logements (accession, location) ;
- En assurant la production de logements abordables pour au moins 10% des futurs logements ;
- En assurant une diversité dans la taille des parcelles.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les principes d'aménagement

❑ Organisation globale du site – principes d'accès et de desserte (principes obligatoires – Cf Schéma de principe)

- Les accès seront aménagés et sécurisés par la rue des Peupliers, la rue du Château, la rue Madeleine et sur le long terme sur la RD37c. En effet, un nouvel axe de desserte devra, à terme, déboucher sur la RD37c (au Sud-Est du bourg) afin d'éviter l'engorgement de la Rue Madeleine.
- La partie de la Rue des Peupliers, utilisée par les usagers du secteur, devra être élargie pour répondre aux besoins inhérents au futur trafic automobile. L'accès sur la RD37c devra être réaménagé pour correspondre aux nouveaux besoins du secteur;
- Une desserte résidentielle principale pour ces nouveaux quartiers sera créée : cette voie répondra à une desserte locale et proposera un usage mixte pour les piétons, cyclistes et véhicules.
- Ce maillage routier principal pourra être complété par une desserte interne secondaire (venelles ou allées de riverains, en partie représentées sur le schéma de principes);
- Des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même des nouveaux quartiers et de créer des liens avec les quartiers périphériques, les berges de l'Aiguillon et les étangs seront créées;
- Des interrelations seront à créer entre les quartiers existants et projetés (zones 1AU, mais aussi des possibilités préservées vers le Nord).

❑ Accessibilité (principes obligatoires)

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

❑ Implantations des constructions (principes obligatoires)

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière et de l'énergie solaire.

❑ Confort thermique des constructions (principes obligatoires)

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire, notamment), la mise en œuvre de l'habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

❑ Les stationnements (principes obligatoires)

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais quelques places extérieures seront prévues en complément pour les visiteurs. L'aménagement de ces places sera simple, et ne gênera ni la circulation, ni les piétons.

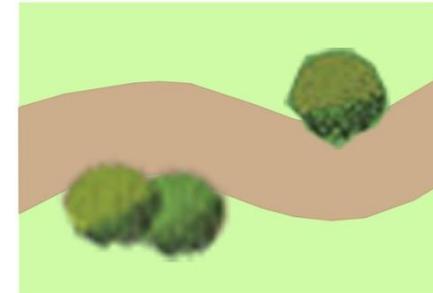
L'aménagement devra également prévoir des emplacements pour les cycles, en capacité cohérente avec les occupations. Ces stationnements pourront être collectifs ou individualisés, sur les espaces privés et/ou publics.

❑ Liaisons douces (principes obligatoires)

Le maillage des liaisons douces sera développé, en respectant l'esprit du schéma de principes, afin d'irriguer les futurs quartiers, de relier les quartiers périphériques, mais aussi pour assurer un tour de village (frange Nord des sites).

Ces cheminements piétons/cycles devront offrir des raccourcis et permettre de découvrir les quartiers lors d'une promenade (recherche de facilité de déplacements et de convivialité : accompagnement végétal, bancs...).

CHEMIN INTEGRE DANS UN ESPACE VERT



❑ Gestion des eaux pluviales (principes obligatoires)

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et/ou de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements seront revêtues de matériaux perméables.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) seront réalisés de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin, les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

❑ Gestion des eaux pluviales (recommandations)

Les typologies d'ouvrage de rétention des eaux pluviales recommandées sont les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, etc...

La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

Les opérations d'aménagement prévoiront des dispositifs de stockage et de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts, des jardins, etc...).

Orientations d'Aménagement et de Programmation

❑ **Maintien de la structure paysagère (principes obligatoires)**

- Les haies et alignements végétaux, identifiés au schéma de principes, devront être préservés et intégrés à l'aménagement.

❑ **Insertion et traitements paysagers (principes obligatoires)**

- Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration paysagère de qualité : au cours de chaque phase d'urbanisation, les nouvelles franges urbaines créées devront être traitées de manière à assurer une transition équilibrée entre les espaces agricoles et naturels environnants et les nouveaux quartiers d'urbanisation.
- Cette intégration paysagère sera traitée de façon naturelle : plantations de haies bocagères, d'arbres et arbustes d'essences régionales.
- Les plantations et les aménagements paysagers sont à répartir dans l'espace du projet et sur les parcelles, autour du bâti.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi, seront préconisées les clôtures végétales (haies bocagères libres et d'espèces variées).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

❑ **Dimensionnement et traitement des voiries internes (principes obligatoires)**

Pour la trame viaire principale: il sera accordé le plus grand soin à la végétalisation de la voie de manière à ce qu'elle participe pleinement à la qualité de vie des résidents et des passants. Des places de stationnement pourront être aménagées ponctuellement le long de la voie. Lorsque cela s'avèrera nécessaire, des bandes arbustives pourront être préconisées afin de séparer la chaussée des espaces dédiés aux circulations piétonnes.

Pour la trame viaire secondaire : si des impasses automobiles sont aménagées, elles se prolongeront en ruelles (voies partagées), espaces publics (y compris aire de retournement) et seront traitées avec soin.

❑ **Le découpage parcellaire (principes obligatoires)**

Il conviendra d'éviter le découpage systématique en terrains aux formes et tailles identiques. Les formes trop complexes sont malgré tout à éviter.

Par ailleurs, les parcelles de tailles variées favorisent la mixité sociale et la vie de quartier, et offrent une variété urbaine et paysagère, très éloignée de la monotonie des lotissements résidentiels au parcellaire régulier.

❑ **Prise en compte des zones humides**

Une étude Faune – Flore – Zones humides a été réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU. Cette étude démontre l'absence de zones humides pour ce secteur.

Orientations d'Aménagement et de Programmation – Schéma de principes

DEPARTEMENT DU CALVADOS

COMMUNE D'ESCOVILLE

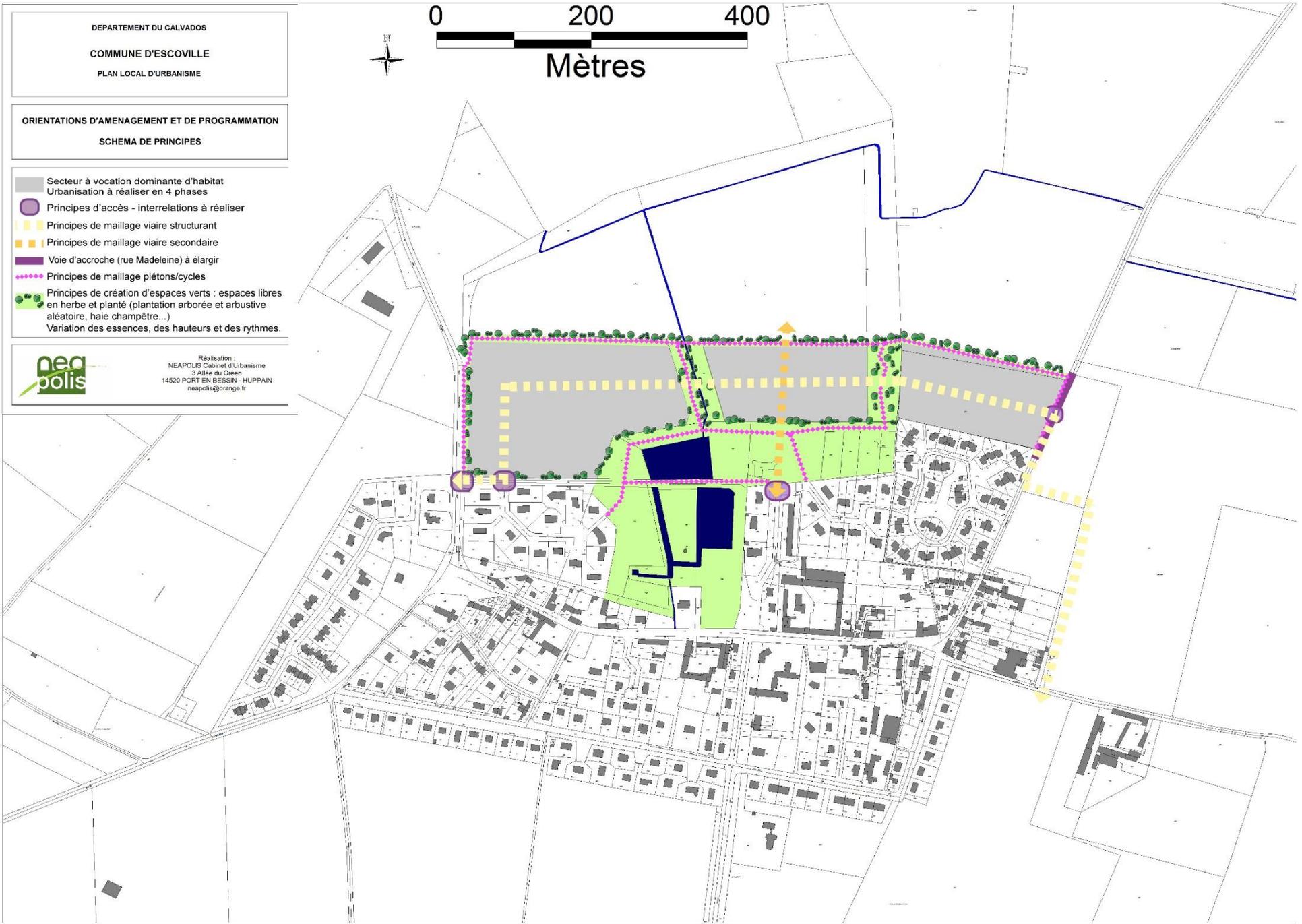
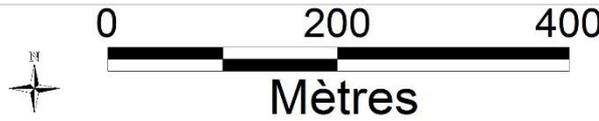
PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SCHEMA DE PRINCIPES

- Secteur à vocation dominante d'habitat
Urbanisation à réaliser en 4 phases
- Principes d'accès - interrelations à réaliser
- Principes de maillage viaire structurant
- Principes de maillage viaire secondaire
- Voie d'accroche (rue Madeleine) à élargir
- Principes de maillage piétons/cycles
- Principes de création d'espaces verts : espaces libres en herbe et planté (plantation arborée et arbustive aléatoire, haie champêtre...)
Variation des essences, des hauteurs et des rythmes.



Réalisation :
NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme
3 Allée du Green
14520 PORT EN BESSIN - HUPPAIN
neapolis@orange.fr



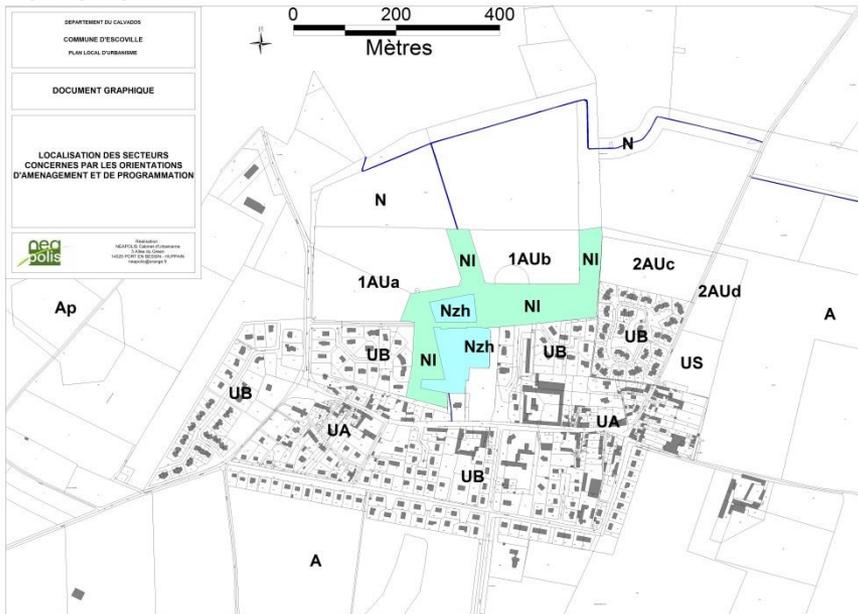
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP de la zone NI



Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR : La zone NI



Il s'agit d'une zone naturelle à vocation sportive et de loisirs, tenant compte de la qualité paysagère et écologique du site.

Contexte et localisation

Le secteur s'organise autour d'un réseau d'espaces naturels (étangs, boisements, ruisseau) et d'espaces verts.

Les principaux enjeux et objectifs pour ce secteur sont :

- La préservation et la mise en valeur des espaces naturels structurants (étangs, boisements, ruisseau de l'Aiguillon), respectant l'équilibre des milieux;
- Le renforcement de la continuité écologique représenté par le vallon de l'Aiguillon (renforcement de la trame verte et bleue);
- La création d'un espace de centralité, de convivialité et de liens entre les quartiers existants et ceux à venir plus au Nord;
- La lutte contre l'imperméabilisation des sols;
- La création d'une voie de desserte secondaire (voie de liaison ou voie d'accès pour les secours entre la rue du château et le futur quartier résidentiel au Nord);
- L'aménagement des abords de l'étang pour renforcer les moyens de défense incendie à partir d'un point d'eau naturel.

Les objectifs pour ce secteur

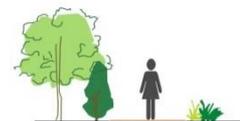
Cette zone naturelle s'organisera autour d'un réseau d'espaces naturels, verts, de loisirs ou sportifs, d'une voie structurante (voie de liaison entre la Rue du Château et le futur quartier résidentiel au Nord).

Ce poumon vert assurera une fonction d'espace de centralité, de convivialité et de liens. Il sera constitué de milieux naturels, d'espaces dédiés aux loisirs, d'espaces verts naturels ou aménagés, de jeux de proximité, voire d'espaces à vocation sportive. Ces éléments seront reliés entre eux par un réseau d'espaces plantés ou naturels, pouvant ponctuellement être constitués de plantations d'alignement. Ce réseau vert sera destiné à accompagner les circulations douces, piétons et cycles, entre les quartiers résidentiels environnant.

Les principes d'aménagement

- ❑ Le ruisseau de l'Aiguillon et son lit mineur seront mis en valeur et préservés, notamment dans leur fonction de circulation écologique. Les aménagements aux abords du ruisseau maintiendront son caractère naturel (création d'espaces végétalisés – développement de la ripisylve).
Le vallon sera mis en valeur paysagèrement, car il constitue une trame paysagère et naturelle importante. Sa couverture est possible pour les besoins du projet urbain à venir : elle sera réservée aux passages des voies et sentes.
Les franchissements du cours d'eau seront surélevés (de type pont) pour redonner libre cours au ruisseau (suppression du busage) et préserver un passage pour la faune.
- ❑ Les étangs pourront être mis en valeur de manière à respecter leur rôle écologique, leur rôle de drainage, leur rôle de lutte contre l'incendie et le rôle pédagogique qu'ils peuvent représenter.
- ❑ La zone NI pourra être traversée par des voies circulées, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones AU : les coupures liées aux voiries seront minimisées et traitées paysagèrement dans l'esprit d'un maillage vert.
- ❑ L'ensemble des aménagements de cette zone visera à limiter l'imperméabilisation des sols.
- ❑ Le maillage des liaisons douces sera développé, en respectant l'esprit du schéma de principes, afin de relier les quartiers périphériques. Ces cheminements piétons/cycles devront offrir des raccourcis et permettre de parcourir cet espace naturel urbain (recherche de facilité de déplacements et de convivialité : accompagnement végétal, bancs...).

CHEMIN INTEGRE DANS UN ESPACE VERT



Orientations d'Aménagement et de Programmation – Schéma de principes

DEPARTEMENT DU CALVADOS

COMMUNE D'ESCOVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SCHEMA DE PRINCIPES

-  Secteur à vocation dominante d'habitat
Urbanisation à réaliser en 4 phases
-  Principes d'accès - interrelations à réaliser
-  Principes de maillage viaire structurant
-  Principes de maillage viaire secondaire
-  Voie d'accroche (rue Madeleine) à élargir
-  Principes de maillage piétons/cycles
-  Principes de création d'espaces verts : espaces libres
en herbe et planté (plantation arborée et arbustive
aléatoire, haie champêtre...)
Variation des essences, des hauteurs et des rythmes.



Réalisation :
NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme
3 Allée du Green
14520 PORT EN BESSIN - HUPPAIN
neapolis@orange.fr

