

Département du Calvados

Commune de REVIERS



***PLAN LOCAL D'URBANISME***

***ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION***

***PIECE 1-2b***

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 9 octobre 2018,*

*Le Maire*



# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Préambule

### Contexte réglementaire :

Conformément aux articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme :

«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 aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées 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***

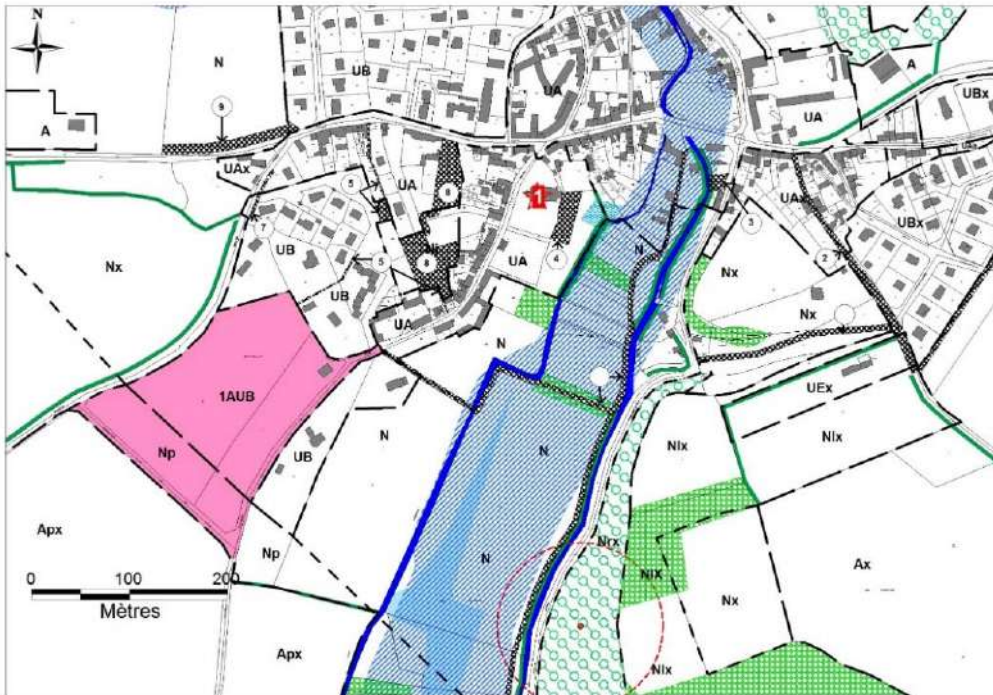
*Par secteur*

A decorative graphic element consisting of two overlapping, curved brushstrokes in a light green color, extending from the bottom left towards the right side of the page.

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## SECTEUR :

La zone 1AUB, Le Bout de Haut, au Sud-Ouest du bourg



## Contexte et localisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUB permet de venir compléter le tissu urbain existant, en venant en limite des périmètres de protection de forages et en tenant compte des contraintes liées au relief.

Les principaux enjeux et objectifs pour ce secteur sont :

- Qualification et mise en sécurité de l'entrée de bourg, située au Sud-Ouest ;
- Traitement des nouvelles franges bâties : par la création d'une composition paysagère en limite Sud du secteur (zone Np), afin d'assurer une transition paysagère équilibrée entre les espaces agricoles et les futurs quartiers.
- Des hauteurs de constructions adaptées au relief;
- Une gestion intégrée des eaux pluviales;
- Une offre de logement diversifiée et des formes urbaines adaptées;
- Le développement du maillage piétonnier entre les quartiers existants et futurs.

## Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain de la zone 1AUB devra assurer un **lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux** entre les quartiers pavillonnaires existants et les futurs quartiers.

Une relative compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 12 logements à l'hectare.

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

**L'urbanisation de ce secteur pourra être réalisée en plusieurs phases.**

# 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 voies d'accroche existantes seront : la route départementale n°35 (ou Route d'Amblie), la rue de l'Eglise et le chemin rural n°20 dit de Liaison;
- Le débouché de la voie communale n°20 sur la RD35 devra faire l'objet d'un aménagement, dont le parti sera défini conjointement avec les services du Conseil Départemental du Calvados;
- Les nouveaux accès collectifs seront réalisés depuis le chemin rural n°20. Les nouveaux accès sur la RD35 sont interdits.
- Une desserte résidentielle principale pour ce nouveau quartier sera créée : cette voie répondra à une desserte locale et proposera un usage mixte pour les piétons, cyclistes et véhicules motorisés (cheminements piétons/cycles pouvant être intégrés ou distincts).
- Ce maillage routier principal pourra être complété par une desserte interne secondaire (venelles ou allées de riverains, non représentées sur le schéma de principes).
- Des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même du nouveau quartier et de créer des liens avec les quartiers périphériques seront créées;

### ❑ 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.

### ❑ Hauteur des constructions

Des hauteurs différentes sont imposées sur les espaces repérés au sein du schéma de principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation : la hauteur maximale des constructions y est limitée à 7 mètres au faitage, et à 6 mètres à l'acrotère.

### ❑ 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 des places extérieures seront prévues en complément pour les visiteurs au sein de la zone 1Aub et Np. L'aménagement de ces places sera simple, et ne gênera ni la circulation, ni les piétons.

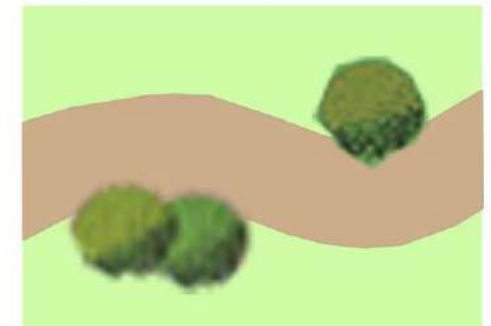
### ❑ Liaisons douces (principes obligatoires)

Le maillage des liaisons douces sera développé, en respectant l'esprit du schéma de principes, afin d'irriguer le futur quartier, de relier les quartiers périphériques, mais aussi pour irriguer la zone verte, au Sud.

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...).

### Principe de sente verte :

#### CHEMIN INTEGRE DANS UN ESPACE VERT





# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## ❑ 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 ainsi que les voies secondaires 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 prairies inondables, les bandes enherbées, les décaissements légers des stationnements, etc...

La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

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

## ❑ Insertion et traitements paysagers (principes obligatoires)

- Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration paysagère de qualité : les nouvelles franges urbaines créées devront être traitées de manière à assurer une transition équilibrée entre les espaces agricoles et naturels environnants et le nouveau quartier 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, au sein de la zone Np et sur les parcelles privées, 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)

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies pourront être plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

## ❑ 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.

Nx

UB

5

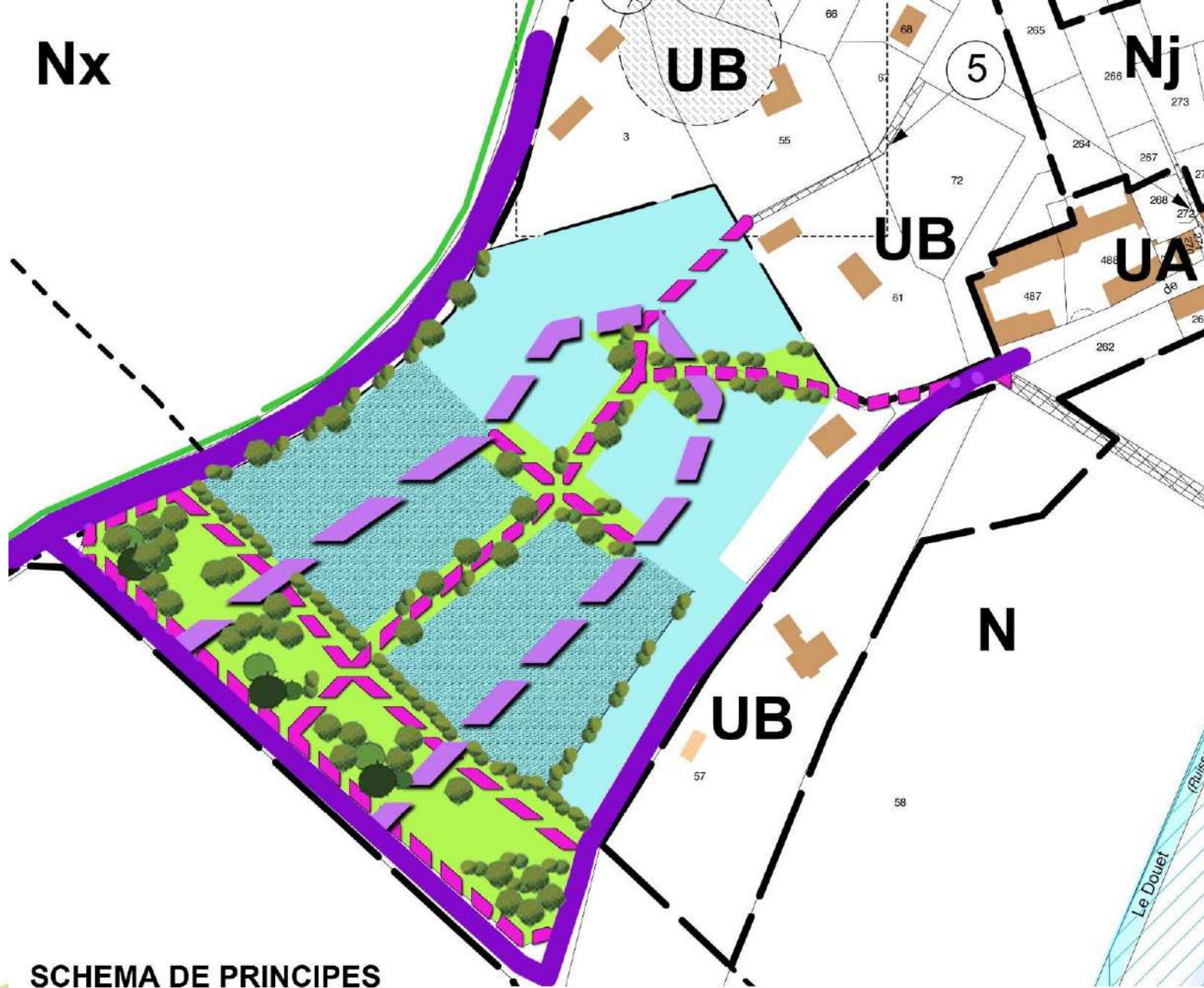
Nj *ammation*

UB

UA

N

UB



**SCHEMA DE PRINCIPES**



Principe de desserte interne



Principe de cheminements doux



Espace public à dominante végétale, et plantations dans l'espace du projet et en contournement



Espace à dominante habitat

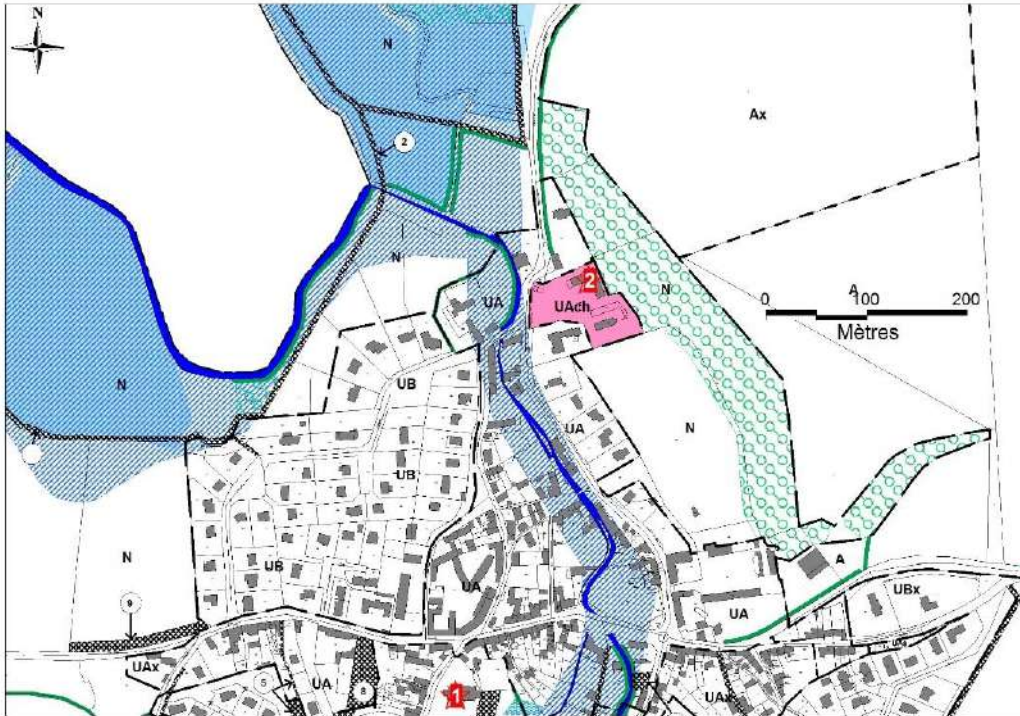


Espace à dominante habitat avec des hauteurs de constructions limitées



# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## SECTEUR : Le Château de REVIERS



## Contexte et localisation

Le château de REVIERS, du XIX<sup>e</sup> siècle, aurait été construit à l'emplacement d'une motte féodale.

Le PLU de REVIERS identifie cet édifice patrimonial et historique, en tant qu'élément remarquable du paysage bâti.

Cet édifice était le siège de la communauté des communes d'Orival. Au vu de la réforme territoriale, ce secteur est amené à connaître des évolutions importantes. La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour la zone UAch permet de garantir pour ce secteur certains principes d'aménagement et d'urbanisation à respecter dans l'avenir.

## Les objectifs généraux

### ❑ Respect du cône de vue sur le château de REVIERS

Afin de préserver le cône de vue sur l'édifice remarquable du château de REVIERS, un espace inconstructible est institué.

Le schéma de principe précise le secteur à protéger de toute urbanisation nouvelle pour des motifs d'ordre historique et architectural : le stationnement des véhicules y est proscrit.

### ❑ Mutation / réhabilitation

La mutation ou la réhabilitation du patrimoine bâti identifié doivent avant tout préserver sa valeur patrimoniale et tenir compte des caractéristiques techniques spécifiques des matériaux qui le composent et leurs mises en œuvre.

**Dans le secteur à protéger**, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux d'aménagement ou de réhabilitation des bâtiments existants,
- les extensions des bâtiments existants, sous condition de ne pas être visibles depuis le domaine public,
- les changements de destinations des bâtiments existants.
- Les travaux doivent être conçus pour préserver les caractéristiques architecturales des bâtiments.

### ❑ Le traitement des espaces libres

Il doit permettre la mise en valeur du château par un aménagement adéquate, tout en assurant la desserte des constructions existantes.

### ❑ La zone Uach, pouvant être aménagée

La partie Sud de la zone Uach pourra être aménagée pour le stationnement des véhicules. L'aménagement devra faire l'objet d'un traitement paysager. Le traitement des parkings pour les véhicules légers privilégiera les matériaux perméables.



# Orientations d'Aménagement et de Programmation

