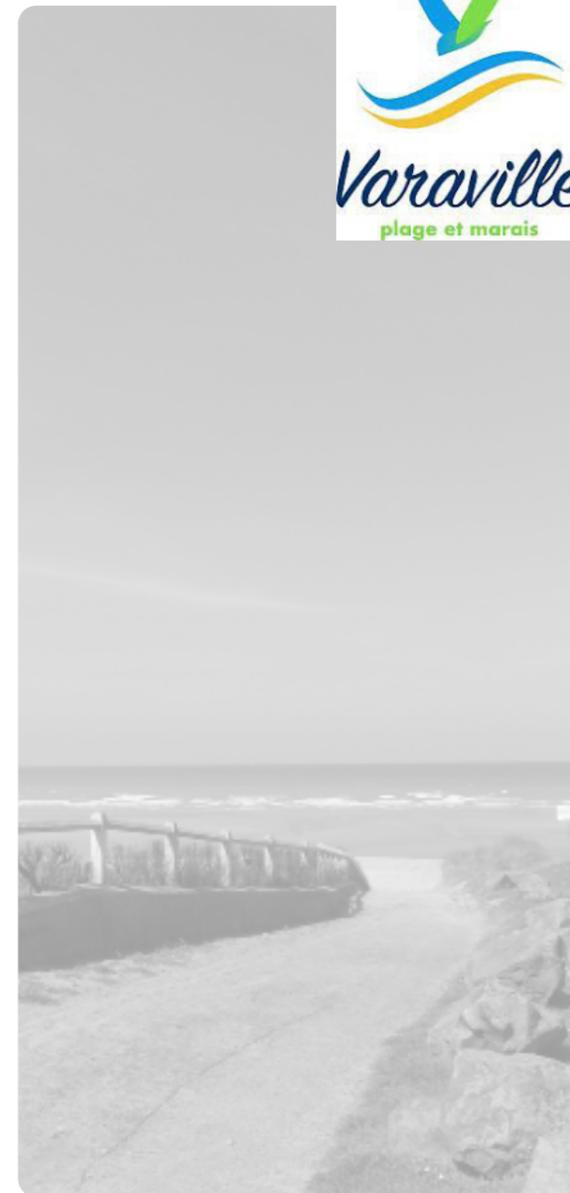


pièce n°02b

Orientations d'Aménagement et de Programmation O.A.P.



APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 21 septembre 2023,

le maire, Patrick THIBOUT

POS élaboration
POS révision
PLU élaboration

Modification simplifiée n°1
Déclaration de projet
Modification simplifiée n°2

— approuvée le 23 novembre 1981
— approuvée le 15 juillet 1991
— approuvée le 23 novembre 2012

..... 28.04/2017
..... 26.09/2018
..... 08.07/2019

Orientations d'Aménagement et de Programmation / O.A.P. n°1

Organisation de l'extension du bourg en bordure du marais



Description du site

Le secteur destiné à l'extension du bourg (0,7ha) est situé au centre-est de l'urbanisation actuelle. Il sera desservi à partir de la rue Clément Hobson, ainsi que des réseaux qu'elle comprend.

Il est délimité à l'écart des zones inondables ou d'intérêt écologique (voir l'étude en Annexes Documentaires).

Le secteur est accessible par le nord, via la rue Clément Hobson. Il est contigu à un lotissement récent (Impasse des Pommiers).

Densité minimale brute des parcs de logements
(par opération d'aménagement) : 20 logements à l'hectare

Programmation et principes d'aménagement

PROGRAMMATION

Le site fera l'objet d'un projet d'aménagement global et cohérent sur l'ensemble de sa superficie.

L'opération d'aménagement (à vocation de logements) complétera et diversifiera l'offre résidentielle sur la commune. La construction de logements qui présente une alternative aux propriétés individuelles sur grande parcelle sera privilégiée. Les opérations proposant des lots à bâtir diversifieront la taille des lots.

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION

La zone 1AUB pourra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme à compter de 2028. L'autorisation d'urbanisme est conditionnée par l'achèvement des travaux de réhabilitation de la STEP de Cabourg.

RÉSEAU VIAIRE : voir le schéma ci-dessus

Le futur quartier et les quartiers existants seront reliés entre eux par un maillage de chemins cyclo-pédestres, que les nouvelles urbanisations compléteront.

PAYSAGE, ENVIRONNEMENT ET DESERTE

L'opération aménagera une lisière d'urbanisation en bordure de l'espace rural (c'est-à-dire une zone de transition plantée, et préservée de toute construction). Elle comprendra un chemin cyclo-pédestre bordé d'un aménagement paysager (haie sur talus, alignement d'arbres, ...) et hydraulique (fossé de drainage des eaux pluviales), en espace commun.

Les haies et arbres seront préservés autant que possible dans l'aménagement des sites.

> L'arbre repéré sur le règlement graphique au Sud du bourg sera préservé et mis en valeur.

Les aménagements proposés intégreront les dispositions adaptées vis à vis de la proximité de la RD513 ou encore des exploitations agricoles.



Orientations d'Aménagement et de Programmation O.A.P. n°2

Extension du Home en lisière du golf et du marais



Site, enjeux et objectifs

Ces OAP organisent l'urbanisation d'un ensemble de terrains situés au sud de l'artère principale qui dessert le Home, face au pôle d'équipements collectifs.

Ils comprennent le site d'un ancien (et important) lotissement programmé à la fin des années 90 et dont une seule tranche a été réalisée : les maisons individuelles groupées qui font face à la mairie.

Les terrains sont bordés à l'est par le golf, au nord par la RD514 et une résidence, à l'ouest par les terrains de sports communaux et au sud par les marais.

Cette urbanisation contribuera au confortement du centre du Home autour d'équipements et services collectifs, mais aussi de nouveaux parcs de logements et d'hébergements hôteliers. Elle s'organisera autour d'un axe à la circulation pacifiée.

Nota : Les présentes OAP organisent le principal projet de développement urbain de la commune ; un projet de renaturation sera réalisé pour le reste de la friche urbaine.

Densité résidentielle brute minimale par opération d'aménagement

- 25 logements à l'hectare pour le secteur nord-est (secteur 1AUa)
- 20 logements à l'hectare pour la frange sud (secteur 1AUc)

Programmation et principes d'aménagements

PROGRAMMATION

Chaque secteur fera l'objet d'un projet d'aménagement global et cohérent sur l'ensemble de sa superficie.

L'urbanisation complétera l'offre de logements et d'hébergements hôteliers sur la commune et confortera, par la création d'espaces et d'équipements collectifs, la centralité du Home.

La programmation de logements comprendra au moins 1/3 de logements intermédiaires ou collectifs, afin de faciliter la mixité sociale et générationnelle.

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION

La zone 1AUa a déjà fait l'objet de demandes d'autorisation d'urbanisme parallèlement à la mise en révision du PLU. Son ouverture à l'urbanisation est donc déjà effective. Notons que l'opérateur pour la résidence sénior s'est engagé à ne pas se connecter au réseau AEP avant l'année 2024 (date de finalisation des travaux sur le réseau des eaux usées de la STEP de Cabourg).

La zone 1AUc pourra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme à compter de 2028.

FORME URBAINE ET ESPACE EN LISIÈRE DU GOLF

La volumétrie et l'aspect des constructions à venir seront travaillés pour proposer un profil urbain harmonieux depuis la ville, le golf ou les marais.

Les hauteurs des constructions à venir seront ainsi étagées :

- des logements et hébergements en petits immeubles (R+2+C/A max) seront implantés au nord-est du site. Ils doteront le centre du Home d'une identité plus urbaine, compatible avec la proximité d'équipements et services ;
- les franges du site en lisière sur le golf ou le marais, ne pourront recevoir que des constructions en R+1+C/A ;

DESSERTE > voir le schéma ci-dessus

Les abords de la RD514 seront réaménagés et la circulation pacifiée pour faciliter les déplacements pédestres et cyclables et les traversées Nord-sud. Ainsi, l'entrée principale dans le nouveau quartier se fera par le nord.



Programmation des hauteurs

hauteurs existantes	hauteurs pour le projet
R+1+C au plus	2 niveaux droits au plus
R+1+2C au plus	3 niveaux droits au plus
R+2+2C	

L'accord préalable du Département à tout raccordement viaire sur son réseau routier (RD514) est obligatoire.

PAYSAGE, CADRE DE VIE ET ENVIRONNEMENT

Un espace collectif sera aménagé entre la mairie au nord et le marais au sud, ouvrant des perspectives sur le marais depuis l'avenue principale.

Les haies et les arbres seront intégrés à l'urbanisation, dès que possible.

L'aménagement d'espaces verts en lisière d'urbanisation, permettra la gestion des eaux pluviales et la reconstitution de milieux humides existants (si déplacement nécessaire) sur le site.

Les aménagements proposés intégreront les dispositions adaptées vis à vis de la proximité de la RD514 et des secteurs affectés par le bruit de l'infrastructure.

Préalablement à l'autorisation d'urbanisme, une étude visant à lever le doute sur la présence de zones humides devra être réalisée. En cas d'existence de zones humides, les séquences Eviter-Réduire-Compenser devront être déroulées.