

BARON-SUR-ODON

Département du Calvados

Modification PLU

Plan Local d'Urbanisme

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du
8 Septembre 2015

Neill Ingénierie Services
10, rue Sadi Carnot
14000 Caen
02.31.38.26.26.



3- Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le secteur du Pré d'Oisy : zone 1AU

1) Présentation du site

VUES DU SITE



Vue depuis l'entrée vers le chemin du Pré d'Oisy



Vue de l'accès existant sur le terrain depuis la



Vue de la ligne Haute Tension Vue du site le long de la RD 214



Vue du jardin public existant face au terrain

SITUATION

D'une superficie de 4.5 ha, le site est réparti en deux terrains : l'un au nord (2.1ha) et l'autre au sud (2.4ha). Il se trouve dans un espace aujourd'hui qualifié de coupure « verte », cadrée, au nord et à l'ouest par une zone pavillonnaire des années 70-80, ponctuée de bâtiments plus anciens traditionnels, au sud-ouest par un nouveau quartier pavillonnaire. Les terrains sont bordés sur toute leur partie nord-ouest par la RD 214 (entrée de bourg de la commune) et au sud-est par le chemin du Pré d'Oisy (voie verte), cerné de haies bocagères, qui marque la limite d'urbanisation de la commune. Un jardin public de qualité a été aménagé face au site côté ouest. Une ligne Haute Tension traverse les terrains d'Ouest en Est, étant une contrainte forte pour l'aménagement du secteur. Au niveau usage, le site est aujourd'hui en culture : peu d'arbres sont présents. Un accès voirie existe aujourd'hui depuis la RD 214, desservant le quartier pavillonnaire ; un fossé et une haie bocagère longent cette voie et constituent une limite avec le lotissement avoisinant.

2) Esprit général et objectifs

L'objectif de cette opération est de créer une nouvelle entrée de bourg structurante le long de la RD 214 à l'échelle de la commune, complémentaire au quartier avoisinant et bordé par le chemin du Pré d'Oisy, constituant une limite d'urbanisation avec l'espace rural. L'aménagement de ce secteur constitue une occasion de requalifier et restructurer l'entrée de la commune de Baron sur Odon le long de la RD 214 et de relier les différents quartiers, ainsi que l'espace vert de qualité réalisé par la commune.

Sur le plan programmatique, l'opération projetée sur la zone (4.55 ha) vise la réalisation d'un programme d'habitat mixte, dont l'intensité urbaine et la densité devront être cohérentes avec les éléments préconisés dans le SCOT (12 logement à l'hectare) et avec l'effet de nouveau quartier recherché : la densité moyenne globale brute devra être comprise entre 12 et 14 logements à l'hectare.

La programmation de logements comportera de l'habitat intermédiaire (maisons accolées horizontalement et/ou verticalement) et/ou de l'habitat individuel sous forme de lots libres.

Une ligne haute tension traverse le site d'Ouest en Est, réduisant la surface constructible : une zone de 15 m de chaque côté de la ligne (soit un couloir de 30 m minimum) est réservé aux espaces-verts ou stationnements (sans arbre de haute tige). Un espace non bâti face au jardin public sera traité en espace public et pourra accueillir les liaisons douces (piste cyclable et cheminements piétons), les espaces verts et les espaces de jeux nécessaires à l'animation de la zone, et pourra compléter également l'offre de stationnement public existante.

3) Volet urbain et paysager

Un retrait d'alignement sera obligatoire et identique pour les futures constructions le long de la RD 214. Il sera d'environ 5 m depuis la limite d'emprise de la voie. Une densité du bâti sera nécessaire le long de cet axe pour renforcer l'effet entré de bourg. La RD 214 fera l'objet d'un traitement urbain et paysager particulier.

Deux entrées sont indiquées sur le plan **depuis la RD**, l'une au sud-ouest (accès existant à conserver) et l'autre au nord. Une voie principale interne desservira l'ensemble du quartier. Dans le but d'offrir un cadre de vie de qualité, le plus grand soin sera accordé au traitement des espaces publics tels que les placettes et les cheminements piétons et cyclables.

Des liaisons douces sont prévues permettant de **traverser** le quartier, notamment sur la partie centrale et de **rejoindre le chemin du « Pré d'Oisy »**. **Les haies et arbres à conserver** sont ceux en limite de zone 1AU le long de la voie verte, ainsi que le long du fossé au sud des terrains. Dans un souci de mixité sociale, typologique et fonctionnelle, l'aménagement du secteur « Le Pré d'Oisy » devra veiller à **diversifier les typologies et les formes d'habitat** :

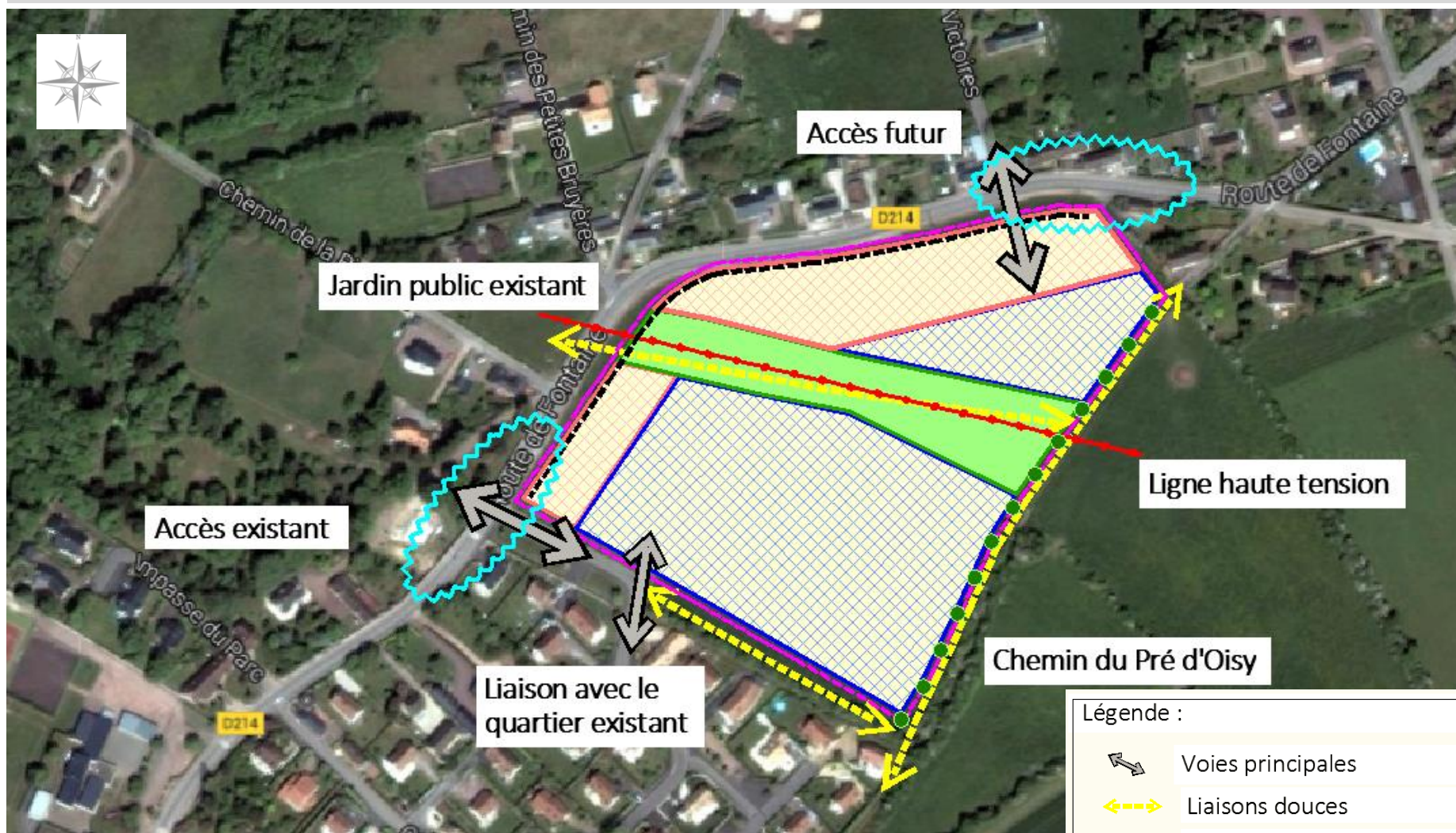
- habitat intermédiaire (maisons accolées, maisons superposées...), en habitat locatif et/ou en accession, devant représenter *a minima* 15% des nouveaux logements construits,
- et individuel (pur ou isolé) : parcelles comprises entre 500 et 700m² maximum.

Selon la programmation envisagée sur le secteur AU « le Pré d'Oisy », la densité moyenne être comprise **entre 12 et 14 logements à l'hectare** au global ; soit un nombre de logements compris entre 54 et 68 ; certains secteurs pouvant afficher une densité supérieure (habitat intermédiaire), d'autres une densité inférieure (individuel isolé).

Afin de garantir une diversité dans l'offre d'habitat et de répondre ainsi à une demande multiple, les parcelles seront de taille et de forme variable, en cherchant à optimiser l'espace et éviter tout gaspillage. Elles seront équitablement ventilées de sorte de favoriser les échanges entre habitants et éviter les effets de « zonage ».

Le tracé 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 lots (limitation des espaces perdus et des travaux de terrassement, gestion des vis-à-vis, orientation adaptée aux programmes solaires...).

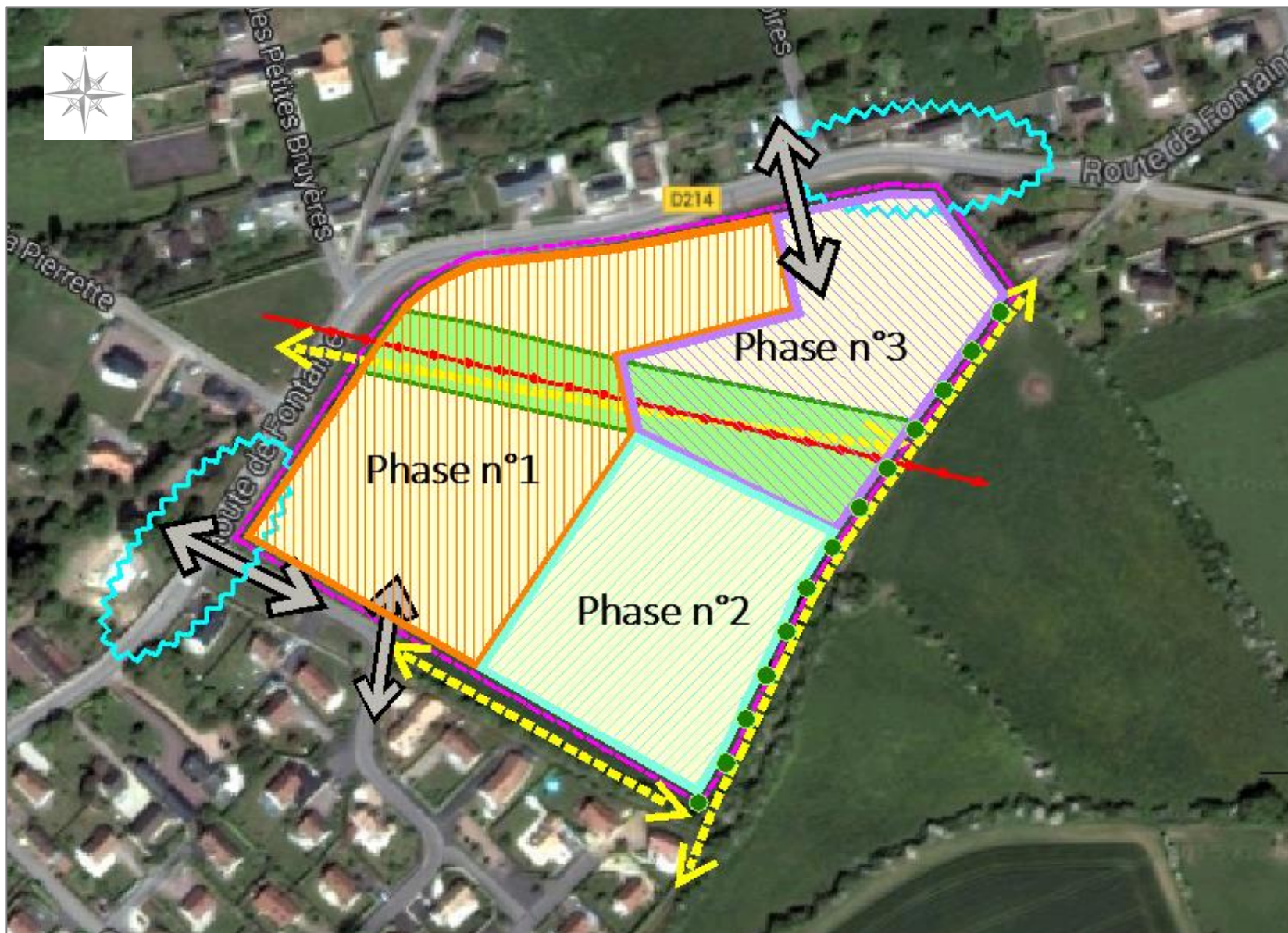
PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU (Surface totale : 4.5ha)



Ces tracés restent un principe. Ils seront à adapter en fonction de la réalité du projet, notamment leur position exacte. Le nombre d'accès indiqué est un nombre d'accès minimum.

Légende :

- Voies principales
- Liaisons douces
- Ligne haute tension
- Zone de recul et alignement obligatoire
- Alignement d'arbres et haies à conserver ou à créer
- Traitement particulier de l'entrée de bourg
- Habitat intermédiaire ou habitat individuel accolé
- Habitat individuel
- Espace vert et/ou Espace public



Afin de maîtriser l'urbanisation sur la commune, l'aménagement de la zone sera réalisé par phase de 3 ans, chacune pouvant accueillir un maximum de 30 logements.

- Phase 1 : ouverte à partir de 2016
- Phase 2 : ouverte à partir de 2019
- Phase 3 : ouverte à partir de 2022