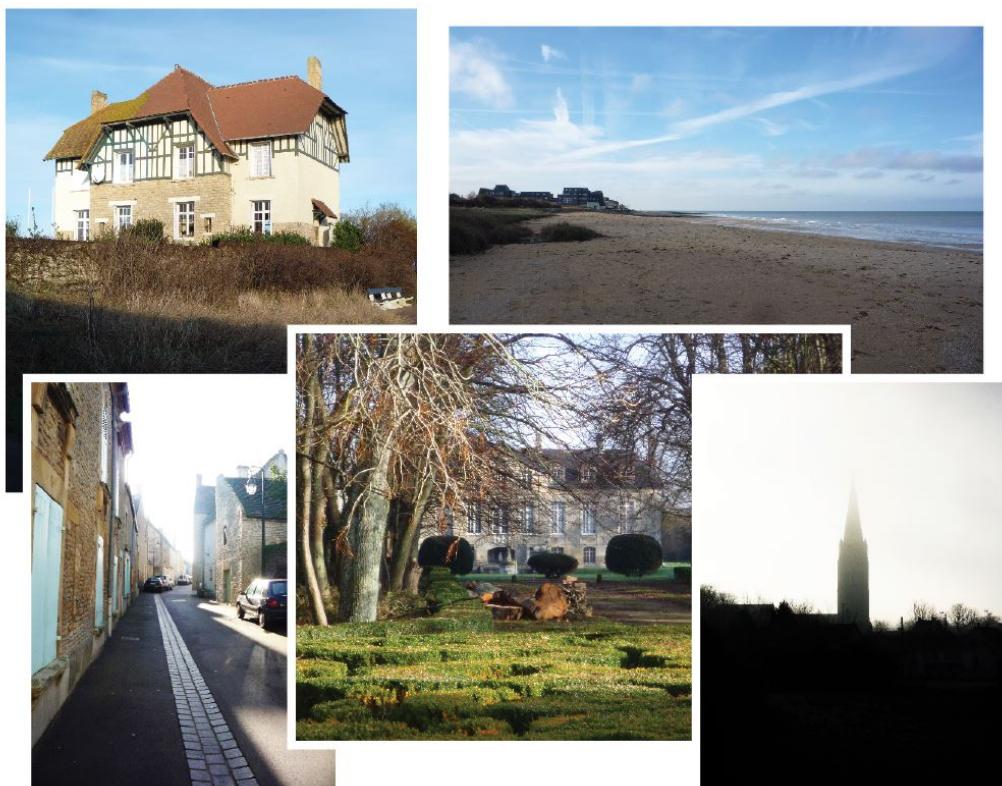


Département du Calvados
Commune de Bernières-sur-Mer

PLAN LOCAL D'URBANISME



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce n°
3

Révision n°1 du PLU

Prescrite le 22-04-2013

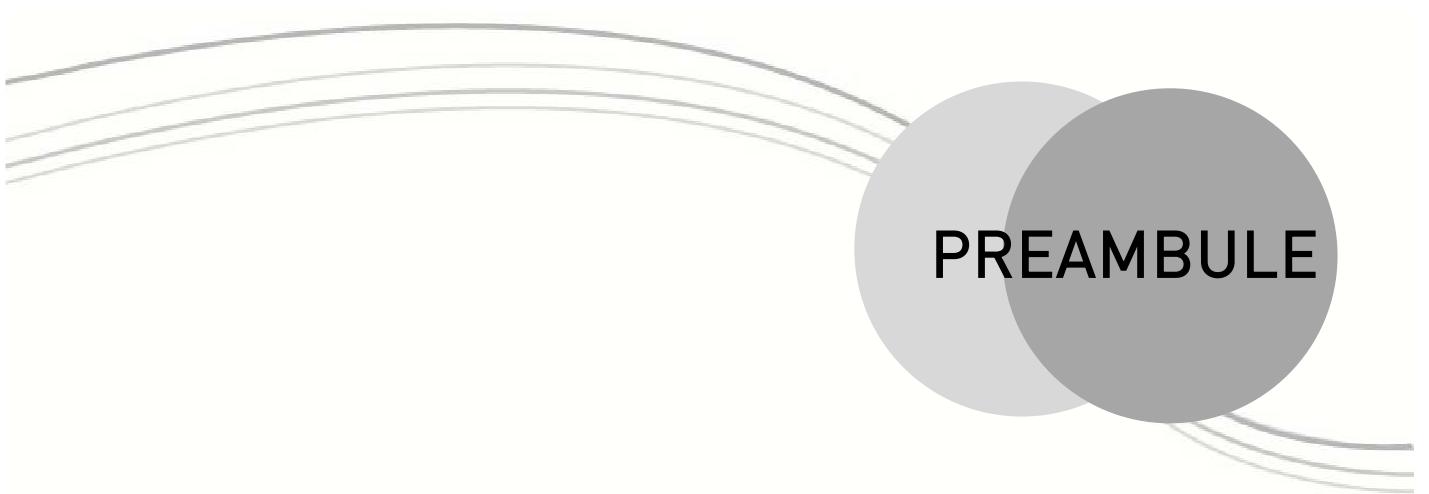
Arrêtée le

Approuvée le



SOMMAIRE

PREAMBULE.....	5
L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « CŒUR DE BOURG ».....	9
L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « EXTENSION URBAINE ».....	15



PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent dans les dispositions de l'article L123-1-4 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.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.

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 ».

Ce document est évolutif. Il devra s'enrichir et se préciser au fur et à mesure de l'élaboration de nouveaux secteurs à projets, à l'occasion des modifications du PLU.



L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « CŒUR DE BOURG »

A. CONSTATS ET OBJECTIFS

La commune de Bernières-sur-Mer a identifié un vaste espace situé en cœur de bourg, aujourd’hui cultivé, comme un secteur à enjeux majeurs pour le développement de la commune. En effet, ce secteur est identifié dans le PADD comme « **zone réservée au développement de l’habitat pour répondre aux objectifs démographiques du PLU** » et comme « **secteur de mixité urbaine (habitat, équipement, services)** ».



Secteur à enjeux majeurs pour le développement de la commune

Situé stratégiquement en cœur de bourg, à proximité du groupe scolaire communal, entre le centre-ancien et les nouveaux quartiers pavillonnaires, ce vaste secteur est aujourd’hui non urbanisé et cultivé.

Ce secteur de 3,2 ha offre ainsi une véritable opportunité :

- de répondre en partie aux besoins en logements de la commune
- de répondre à des besoins en logements et services pour personnes seniors
- de connecter entre eux les quartiers du centre ancien et pavillonnaires récents
- de requalifier une des portes d’entrée menant au centre ancien

et surtout de faire la ville dans la ville sans avoir à urbaniser des terres agricoles et naturelles, conformément aux attentes communales et des lois Grenelle et ALUR.



B. PRINCIPES DE L'OAP

1. Un habitat répondant en partie aux besoins démographiques et aux parcours résidentiels de la commune

La commune souhaite atteindre environ 2600 habitants en 2025. Pour cela, le nouveau quartier offrira de nouvelles surfaces dédiées à l'habitat privé et social et pourra accueillir au **minimum 48 logements**.

Une proportion de **minimum 20% de logements sociaux** pour les nouvelles opérations d'habitat est intégrée. Les habitations, aux typologies variées (maisons groupées et individuelles, logements intermédiaires et collectifs) répondront à la demande endogène de la commune et notamment aux besoins des jeunes ménages et personnes âgées puisqu'**au moins 40% des logements seront collectifs et/ou intermédiaires**.

Ces logements collectifs et/ou intermédiaires seront situés le long de la rue de l'Abbé Blin menant au centre ancien afin de structurer la porte d'entrée vers le centre, mais également de faire écho aux habitations groupées déjà implantées le long de cette rue, au Sud.

Sur les 3,2 ha du secteur, environ 2,4 ha sont dévolus aux logements. Ainsi, au minimum 48 logements devront être construits sur le secteur, soit une densité résidentielle minimum de 20 log/ha. Ce secteur contribue à environ 43% des besoins démographiques de la commune d'ici 2025 (environ 111 logements) tout **en respectant les principes de densité du SCOT de Caen métropole (à savoir au minimum 20 logements/ha)** et de mixité de logements en intégrant un taux minimum de 20% de logements sociaux (locatif et accession) dans toutes les nouvelles opérations d'habitat.

Les logements devront être diversifiés pour répondre aux parcours résidentiels et à la diversité sociale de l'ensemble de la population endogène de la commune et des nouveaux arrivants.

Ils privilieront des typologies moins consommatrices d'espaces, en partie des logements groupés et intermédiaires.

Les systèmes de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïque, thermiques, etc.), les cuves de récupération des eaux pluviales ou encore les toitures terrasses végétalisées seront autorisés et encouragés.

2. Une offre en équipement et services

Environ 0,4 ha sont dévolus à l'accueil d'équipements, services et logements pouvant répondre aux besoins de personnes âgées. Ceux-ci sont situés à l'Ouest du secteur, en lien avec les équipements communaux (groupe scolaire et cimetière) et organisés autour de la place d'Eisinger.

Une offre de stationnement liée à ces équipements et services devra être prévue. Cette offre pourra être mutualisée avec les besoins en stationnement liés au fonctionnement du groupe scolaire et aux futurs logements prévus sur le futur quartier ; ces trois programmes ayant des temporalités différentes (école, équipement pour personnes âgées et logements).

3. Une structuration de l'espace public permettant des liens avec l'environnement urbain et paysager

Les voiries devront desservir le secteur d'aménagement afin que l'ensemble des futures parcelles soient accessibles.

Des cheminements doux devront mailler l'ensemble du quartier et permettre des liaisons facilitées et sécurisées notamment vers le centre ancien (commerces, écoles, équipements).

Les entrées et carrefours du futur quartier seront aménagés qualitativement et en lien avec les secteurs avoisinants.

Enfin, la gestion des eaux pluviales devra être organisée sur le terrain même de l'opération afin que celle-ci soit rigoureusement neutre au plan de l'écoulement naturel de l'eau.

4. Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le principe d'aménagement devra s'organiser comme suit :



LEGENDE

■ Périmètre de l'OAP	■ Espace piéton + dépose-minute
■ Réseau de voirie existant	△ Principes de desserte du nouveau quartier (voies lourdes et liaisons douces)
■ Traitement de voirie de type zone de rencontre (absence de marquage au sol, priorité aux piétons, vitesse limitée à 20 km/h, ...)	----- Principe de liaison douce
■ Lieux de traversée piétonne (plateau surélevé), aménagement qualitatif	■ Equipements existants
	■ Espace préférentiel d'implantation d'équipements, services, logements adaptés pour personnes âgées et stationnement publics

Secteur préférentiel d'implantation de minimum 48 logements, d'une densité minimum de 20 log/ha, comprenant un minimum de 20% de logements locatifs sociaux et répartis selon :

- Secteur préférentiel d'implantation de logements intermédiaires et/ou individuels groupés
- Espace à vocation principale d'habitat individuel

■ Espaces verts et paysagers, à usage environnemental, social et de loisirs à conserver et/ou aménager

● Interface paysagère avec les quartiers adjacents et différentes fonctions du quartier

■ Poches de stationnement



L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « EXTENSION URBAINE »

A. CONSTATS ET OBJECTIFS

La commune de Bernières-sur-Mer vise un objectif démographique de 2600 habitants en 2025 et a identifié pour cela des secteurs en renouvellement urbain pour accueillir la majeure partie des besoins en logements.

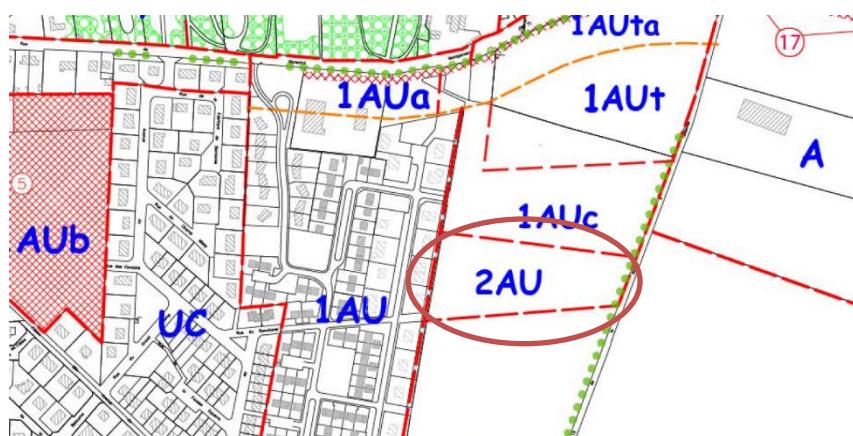
Toutefois, le potentiel foncier disponible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ne permet pas de satisfaire l'ensemble des besoins ; une ouverture à l'urbanisation de 1ha s'avère nécessaire pour atteindre l'objectif démographique visé.



Secteur de projets en cours et à venir pour le développement de la commune

Au regard des projets récemment engagés sur le territoire (construction d'un lotissement) et ceux à venir (offre d'hébergement à destination touristique), la commune a souhaité poursuivre la logique de développement du territoire communal engagée à l'Est.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation d'1ha était par ailleurs déjà envisagé au sein du PLU actuellement en vigueur, une zone 2AU ayant été créée.



Ce projet d'ouverture à l'urbanisation correspond donc à une logique de développement communal poursuivie depuis de nombreuses années (le PLU actuel a été approuvé en 2007).

B. PRINCIPES DE L'OAP

1. Un habitat répondant en partie aux besoins démographiques et aux parcours résidentiels de la commune

La commune souhaite atteindre environ 2600 habitants en 2025. Pour cela, le nouveau quartier offrira de nouvelles surfaces dédiées à l'habitat privé et social et pourra accueillir **minimum 19 logements**.

Une proportion de **minimum 20% de logements sociaux** pour les nouvelles opérations d'habitat est intégrée. Les habitations, aux typologies variées (maisons groupées et individuelles, logements intermédiaires et collectifs) répondront à la demande endogène de la commune et notamment aux besoins des jeunes ménages puisqu'**au moins 40% des logements seront collectifs et/ou intermédiaires**.

Ces logements collectifs et/ou intermédiaires seront situés en continuité de l'opération récemment réalisée, au Nord du secteur concerné.

La totalité du secteur de 1,0 ha est dévolue aux logements. Ainsi, au minimum 19 logements devront être construits sur le secteur, soit une densité résidentielle minimum de 20 log/ha. Ce secteur contribue à environ 17% des besoins démographiques de la commune d'ici 2025 (environ 111 logements) tout **en respectant les principes de densité du SCOT de Caen métropole (à savoir au minimum 20 logements/ha) et de mixité de logements en intégrant un taux minimum de 20% de logements sociaux (locatif et accession) dans toutes les nouvelles opérations d'habitat**.

Les logements devront être diversifiés pour répondre aux parcours résidentiels et à la diversité sociale de l'ensemble de la population endogène de la commune et des nouveaux arrivants.

Ils privilieront des typologies moins consommatrices d'espaces, en partie des logements groupés et intermédiaires.

Les systèmes de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïque, thermiques, etc.), les cuves de récupération des eaux pluviales ou encore les toitures terrasses végétalisées seront autorisés et encouragés.

2. Une structuration de l'espace public permettant des liens avec l'environnement urbain et paysager

Les voiries devront desservir le secteur d'aménagement afin que l'ensemble des futures parcelles soient accessibles.

Egalement, une voirie répondant à l'objectif de liaison inter quartiers inscrit au PADD, est intégrée au plan d'aménagement. Celle-ci devra être traitée de façon qualitative (accompagnement paysager) afin d'être parfaitement intégrée au futur quartier d'habitat.

Des cheminements doux devront mailler l'ensemble du quartier et permettre des liaisons facilitées et sécurisées notamment vers les quartiers résidentiels adjacents.

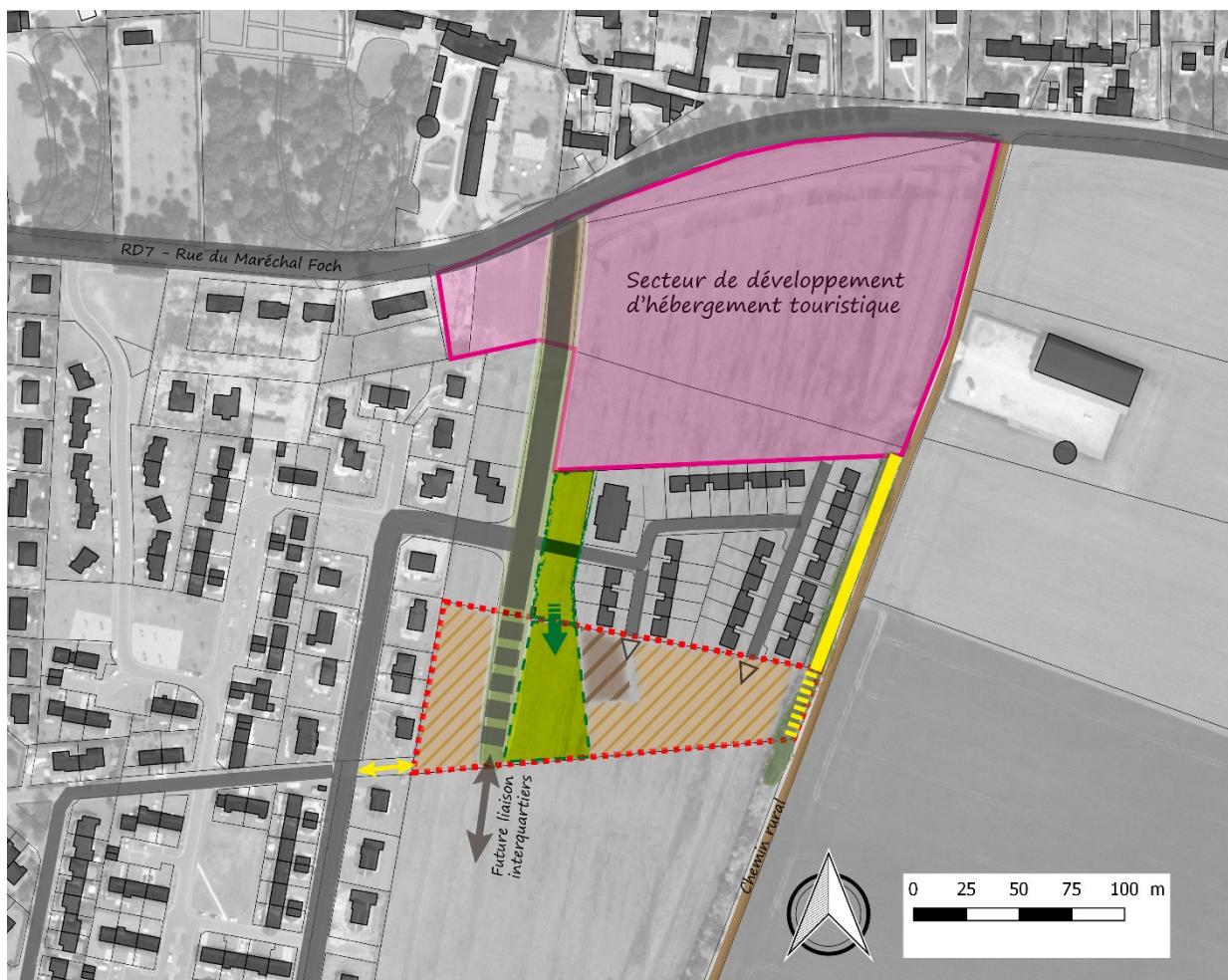
Les entrées et carrefours du futur quartier seront aménagés qualitativement et en lien avec les secteurs avoisinants.

De même, une interface paysagée avec les espaces agricoles devra être réalisée afin d'éviter des transitions trop abruptes en termes de paysage.

Enfin, la gestion des eaux pluviales devra être organisée sur le terrain même de l'opération afin que celle-ci soit rigoureusement neutre au plan de l'écoulement naturel de l'eau.

3. Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le principe d'aménagement devra s'organiser comme suit :



LEGENDE

 Périmètre de l'OAP	Principe de connexion piétonne avec les quartiers résidentiels voisins	Secteur préférentiel d'implantation de minimum 19 logements, d'une densité minimum de 20 log/ha, comprenant un minimum de 20% de logements locatifs sociaux et répartis selon :
— Réseau de voirie existant	Prise en compte de l'ancien réseau piétonnier	 Secteur préférentiel d'implantation de logements intermédiaires et/ou individuels groupés
— Chemin rural existant	Prise en compte de l'ancien réseau piétonnier	 Espace à vocation principale d'habitat individuel
— Chemin piétonnier existant	Prise en compte de l'ancien réseau piétonnier	
△ Principe de desserte du nouveau quartier (voies lourdes et liaisons douces)	Prise en compte de l'ancien réseau piétonnier	
— Principe de voirie en continuité de l'existant et répondant à l'objectif de liaison interquartiers (inscrit au PADD)	Prise en compte de l'ancien réseau piétonnier	
	 Parc urbain paysager existant	
	 Parc urbain paysager à prolonger	
	 Principe d'accompagnement paysager des nouvelles voies	
	 Interface paysagère avec le paysage agricole	