

Département du Calvados

Commune de SAINT-PAIR

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECE C

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 7 juillet 2022,
Le Président,*



NEAPOLIS

3 Allée du Green
14 520
PORT EN BESSIN

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Préambule

Contexte réglementaire :

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 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. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

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 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 L151-7 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 de SAINT-PAIR traduit les choix suivants :

- ❑ Les zones U sont directement urbanisables.
 - ❑ Les secteurs de projets (zones AU) sont de petites dimensions et ont vocation à être urbanisés au fil de la vie du PLU, en fonction des disponibilités foncières. Aussi, d'une manière générale, leur ouverture à l'urbanisation est **conditionnée par la réalisation du schéma directeur d'assainissement.**
- 

Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Secteur 1 : Les abords du site économique
(garage et carrossier)*

Secteur 2 : La zone 1AUb, au Sud du bourg

Secteur 3 : La zone 1AUa, au Nord du bourg



Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR 1 :

Les abords du site économique – Zone 1AUe (OAP1)



Contexte et localisation

Au cœur du bourg, de petites activités économiques sont présentes (garage et carrosserie). Leurs besoins en matière de stationnement de véhicules sont importants, et leur unité foncière n'est pas assez étendue pour y répondre. Dans ce contexte, les acteurs économiques sont contraints d'utiliser les espaces de stationnement publics situés à proximité (de l'autre côté de la RD37, notamment).

La commune a donc souhaité afficher dans son document d'urbanisme la nécessité de réserver des espaces de dégagement pour ce site économique.

Les principes d'aménagement

Les activités économiques existantes au cœur du bourg seront confortées, en leur ménageant des espaces de développement sur environ 20 mètres de large vers le Nord et vers l'Ouest.

L'insertion paysagère du site économique conforté est exigée.



Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site sera à assurer. Ainsi, les surfaces des espaces de stationnements seront revêtues de matériaux perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Orientations d'Aménagement et de Programmation



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SCHEMA DE PRINCIPES

-  Secteur à vocation dominante d'activités économiques
Espaces de développement du garage
-  Principes de création de lisières paysagères plantées (plantation arborée et arbustive aléatoire, haie champêtre...)
Variation des essences, des hauteurs et des rythmes.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR 2 :

La zone 1Aub au Sud du bourg (OAP2)



Surface de l'OAP : 0,4 ha

Réceptivité théorique : 3 à 4 logements

Contexte et localisation

Le secteur de projet est situé au Sud-Ouest du village, en continuité du bâti existant. L'urbanisation de cette parcelle permettra la finalisation de l'urbanisation de cette frange bâtie.

Les principaux enjeux et objectifs pour ce secteur sont :

- Assurer une transition végétale adaptée entre les futures constructions et les espaces agricoles;
- Permettre le désenclavement des parcelles situées à l'Est.

Les objectifs de l'aménagement

S'agissant d'une opération de moins de 5000 m², la densité nette moyenne de 15 logements par hectare, exigée par le SCoT de Caen Métropole, ne s'applique pas.

Dans un souci d'économie d'espace, les présentes orientations d'aménagement imposent néanmoins la réalisation de 3 à 4 constructions minimum pour ce site.

Pour cet espace, aucun principe de diversification de l'offre en logements n'est imposé.

L'aménagement devra assurer la desserte interne, ainsi que le désenclavement des fonds de parcelles riverains si les propriétaires souhaitent s'associer à l'opération.

Les principes d'aménagement

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

- Une voie de desserte interne de type allée de riverain sera créée afin de desservir les futures constructions.
- Une place de retournement sera aménagée dans la partie terminale de cette future voie.
- Une amorce de voirie sera maintenue pour permettre une potentielle évolution des parcelles situées à l'Est (désenclavement)

Gestion des eaux pluviales (principes obligatoires)

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple, à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales.

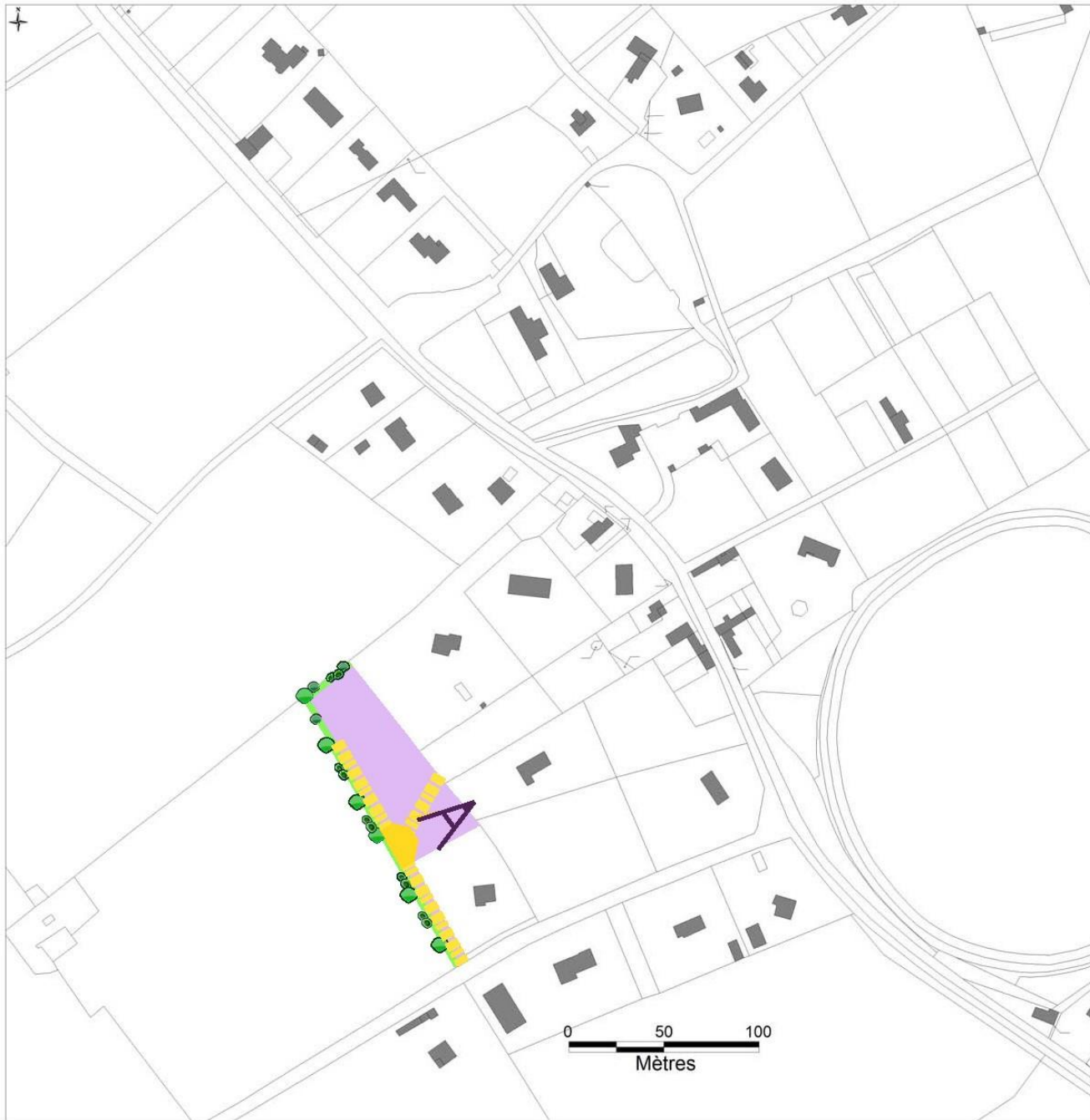
Insertion et traitements paysagers (principes obligatoires)

- Une transition végétale adaptée avec les espaces agricoles à l'Ouest devra être mise en place.
- Une ouverture visuelle vers les marais devra être préservée.

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.

Orientations d'Aménagement et de Programmation



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SCHEMA DE PRINCIPES

-  Secteur à vocation dominante d'habitat.
-  Principe de maillage viaire secondaire
-  Espace / Aire de retournement
-  Principes de création de lisières paysagères plantées
(plantation arborée et arbustive aléatoire, haie champêtre...)
Variation des essences, des hauteurs et des rythmes.
-  Ouverture visuelle vers les marais à préserver

SECTEUR 3 :

La zone 1AUa au Nord du bourg (OAP3)



Surface de la zone 1AUa : 0,6 ha
Réceptivité théorique : 8 logements

Contexte et localisation

Le secteur de projet est situé au Nord du village, en continuité du bâti existant, au sein de l'enveloppe naturelle de SAINT-PAIR. L'urbanisation de ces secteurs permettra la finalisation de l'urbanisation de l'enveloppe urbaine du Nord du village.

Le principal enjeu et objectif pour ces secteurs est de maintenir et renforcer la ceinture bocagère existante autour des parcelles à urbaniser.

Les objectifs de l'aménagement

Pour toute opération de plus de 5000m², une densité nette moyenne de 15 logements par hectare est à respecter.

L'urbanisation du secteur peut être effectuée en deux opérations d'aménagement d'ensemble distinctes.

Pour ces espaces, aucun principe de diversification de l'offre en logements n'est imposé.

Les principes d'aménagement

Gestion des eaux pluviales (principes obligatoires)

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple, à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales.

Insertion et traitements paysagers (principes obligatoires)

- Les abords de la RD37 recevront un aménagement paysager spécifique, ayant pour objectif de rendre plus urbain les abords de cette voie.
- Les haies bocagères existantes seront maintenues, préservées voire regarnies.
- Une transition végétale adaptée avec les espaces agricoles environnants devra être mise en place.

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.

Orientations d'Aménagement et de Programmation



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SCHEMA DE PRINCIPES

-  Secteur à vocation dominante d'habitat.
-  Principes d'aménagement paysager identitaire, devant permettre de rendre plus urbain les abords de la RD37 (homogénéisation de la composition des clôtures et du traitement végétal).
-  Principes de création de lisières paysagères plantées (plantation arborée et arbustive aléatoire, haie champêtre...) Variation des essences, des hauteurs et des rythmes.