

Commune de SAINT LO D'OURVILLE



PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

Orientation d'aménagement et de programmation

1 - Contexte législatif

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme stipule que les PLU « comporte, des orientations d'aménagement et de programmation désormais obligatoires comprenant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles portent sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Enfin, les orientations peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant. ».

Il est à noter que les orientations d'aménagement sont opposables au tiers dans un rapport de compatibilité laissant dans ce sens une marge d'interprétation dans sa mise en œuvre.

2 - Contexte du projet

Commune littorale de la Côte des Isles, la commune bénéficie d'une situation privilégiée pour l'accueil de nouveaux habitants. La municipalité souhaite ainsi favoriser l'installation de nouvelles familles dans un cadre de vie préservé.

Elle a défini dans ce contexte un secteur de développement urbain au Nord du bourg afin de favoriser une diversification de l'offre en logements pour une résidentialisation à l'année sur le territoire.

Après une phase d'extension urbaine réalisée sous forme de programmes indépendants, la commune souhaite aujourd'hui promouvoir un développement durable sur son territoire en privilégiant les connexions avec le tissu urbain existant et proposant un projet associant respect de l'environnement, qualité de vie, mixité et intégration sociale.

3 - Atouts du projet

Le choix des zones à urbaniser s'est réalisé suite à l'analyse d'un certain nombre de facteurs. La zone de développement présente dans ce sens un certain nombre d'atouts justifiant son aménagement :

- La situation littorale de la commune à proximité de Portbail et des axes (903-650) Cherbourg-Carentan lui confère une attractivité touristique et économique se traduisant par une forte demande de logements à laquelle la municipalité souhaite répondre favorablement. Elle souhaite également anticiper l'extension des zones d'activités et favoriser ainsi l'accueil de nouveaux actifs sur le territoire.
- La commune bénéficie d'un certain nombre d'équipements à proximité immédiate des futures constructions permettant dans ce sens de développer les déplacements doux (voie verte, commerce, salle des fêtes).
- Le respect des densités mentionnées dans le SCOT permet de concilier développement urbain et respect des espaces agricoles en limitant leur consommation.
- Le site de développement est éloigné de la zone littorale et des sites protégés et/ou sensibles (zone inondable)

4 – Principes d'aménagement de la zone 1AU

L'objectif de développer une nouvelle forme urbaine plus respectueuse de son environnement se traduit par la définition de grands principes d'aménagement régissant l'urbanisation de la zone 1AU qui seront à préciser dans le cadre de la réalisation de l'opération. Celle-ci pourra être réalisée en plusieurs tranches sous condition de respecter les principes suivants :

Orientation d'aménagement et de programmation

1. Une urbanisation moins consommatrice d'espaces

Conformément aux dispositions du SCOT, l'opération présentera une densité minimum moyenne de 17 logements à l'hectare avec une densité plus importante le long des voies structurantes. Au regard de la configuration de la zone et l'harmonisation avec le tissu urbain existant, une densité plus importante de l'ordre de 20 logements à l'hectare et un effet rue pourront également être proposés au Sud de la zone afin de créer une continuité urbaine avec le secteur de projet

La diversité des logements permettra notamment de répondre à l'ensemble des demandes par une offre diversifiée et adaptée répondant notamment aux besoins des jeunes ménages et des personnes à mobilité réduites. Afin de préserver un cadre de vie de qualité, un travail approfondi devra être réalisé sur la forme urbaine proposée. Dans les secteurs les plus denses, l'opportunité de maisons de ville devra être envisagée.

2. Une mixité sociale

Afin de permettre à tous de se loger, de favoriser les parcours résidentiels et tendre vers un rééquilibrage de l'offre en logements locatifs sociaux sur le secteur, une répartition entre logements privés, logements en accession sociale et logements locatifs sociaux sera à proposer.

3. Connexions et déplacements

Afin d'intégrer l'opération au tissu urbain existant et futur, une attention particulière devra être portée aux connexions. Ainsi la zone bénéficiera de deux accès par la route de la Dielle.

En terme de déplacements internes, le projet reposera sur une hiérarchisation de la voirie et traitement différencié de la chaussée adaptés aux flux de circulation.

Dans la partie Sud, un cheminement doux assurera la liaison entre le secteur de projet et la nouvelle zone urbanisée via la traversée de la voie verte. Un aménagement paysager permettra de créer une ouverture et un espace de connexion entre la nouvelle zone urbanisée et le bourg.

Des voies partagées pourront être proposées afin d'assurer des déplacements sécurisés pour les piétons et cycles au sein de la zone.

4. Un cadre de vie de qualité

L'intégration paysagère de la zone doit être traitée avec soin. La situation du projet au nord d'une zone déjà urbanisée impose une réflexion sur l'intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant. Dans ce cadre, il est proposé de préserver au maximum la structure bocagère existante et de l'intégrer dans le projet d'aménagement lorsque cela sera possible. En cas d'impossibilité technique les haies existantes pourront être redéfinies.

Au sud de la zone, dans la partie la plus basse, la zone comprendra une zone paysagère associant cheminement doux et espaces verts, lieux privilégiés de rencontre et générateurs de lien social. Elle permettra notamment de créer des liens entre le bourg, les équipements créés dans la zone de projet et la nouvelle zone d'habitat.

Une attention particulière sera portée sur le traitement paysager de la partie Est en raison de la proximité de la zone humide.

5. Une conception respectueuse de l'environnement

Le fonctionnement de la zone ainsi que les constructions devront avoir un objectif de développement durable. Les implantations du bâti devront favoriser les expositions au Sud.

La gestion des eaux pluviales devra être traitée avec soin. La configuration de la zone notamment la proximité de zone humide implique un traitement des eaux pluviales important. Des principes de noues paysagères pourront être envisagés pour collecter l'ensemble des eaux pluviales. Associées à un cheminement piétonnier et un traitement paysager, elles permettront de proposer un cadre de vie de qualité.

Orientation d'aménagement et de programmation

Exemples de noues paysagères et cheminements piétonniers



5 – Principes d'aménagement des zones urbaines de plus de 2500m²

Le bourg enregistre la présence de parcelles non urbanisées mais desservies par les réseaux de taille importante. Afin de favoriser leur aménagement, prioritaire par rapport à la zone 2AU, et assurer la densification du bourg en parallèle de la limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels, ces principes doivent répondre à quelques principes d'aménagement auxquelles peuvent déroger les zones de moins de 2500m².

- Les parcelles devront respecter une densité minimum moyenne de 14 logements à l'hectare
- Le nombre d'accès direct sur la RD15 devra être limité
- Les aménagements devront traiter avec une attention particulière la gestion des eaux pluviales et limiter les surfaces imperméabilisées

Orientation d'aménagement et de programmation

