

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECE C

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 7 octobre 2024,
Le Maire



NEAPOLIS

3 Allée du Green
14 520
PORT EN BESSIN

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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

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 comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
4. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
5. 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 ;
6. Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges

urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

(...) »

La portée juridique des Orientations d'Aménagement et de Programmation est précisée à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

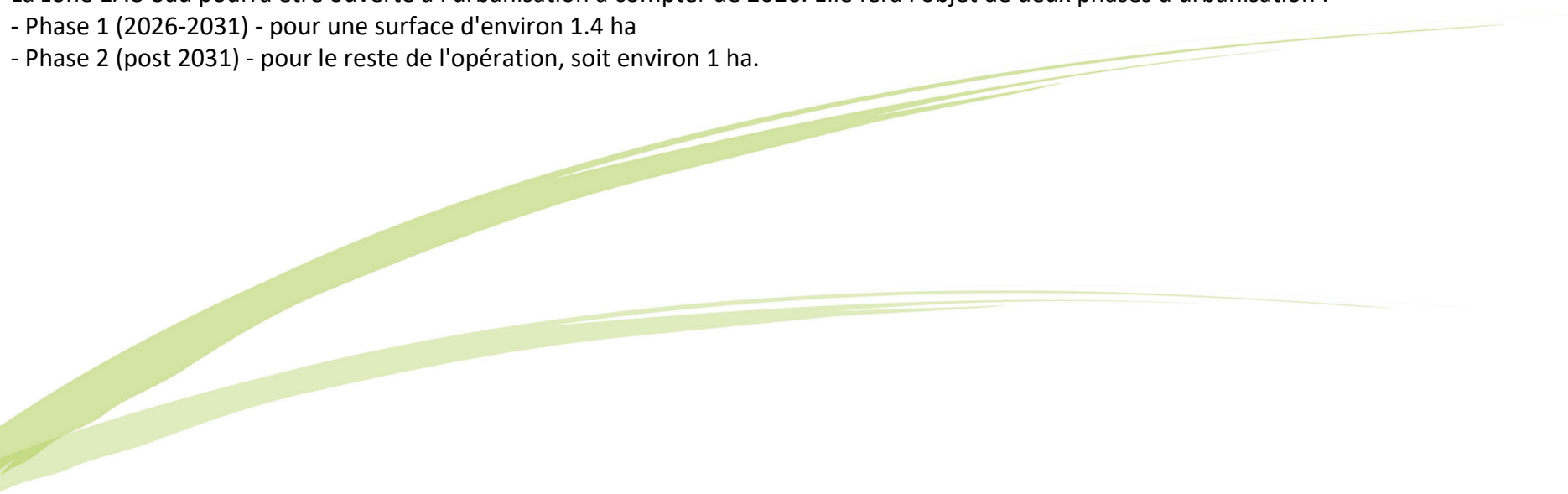
D'après l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Le Plan Local d'Urbanisme de STEINTE-HONORINE-DU-FAY fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés U et AU au plan de zonage.

Les zones U sont directement urbanisables et permettront de répondre aux besoins en logements pour les premières années de vie du PLU.

La zone 1AU Nord a déjà fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme. elle permettra, elle aussi, de répondre aux besoins en logements pour les premières années de vie du PLU.

La zone 1AU Sud pourra être ouverte à l'urbanisation à compter de 2026. Elle fera l'objet de deux phases d'urbanisation :

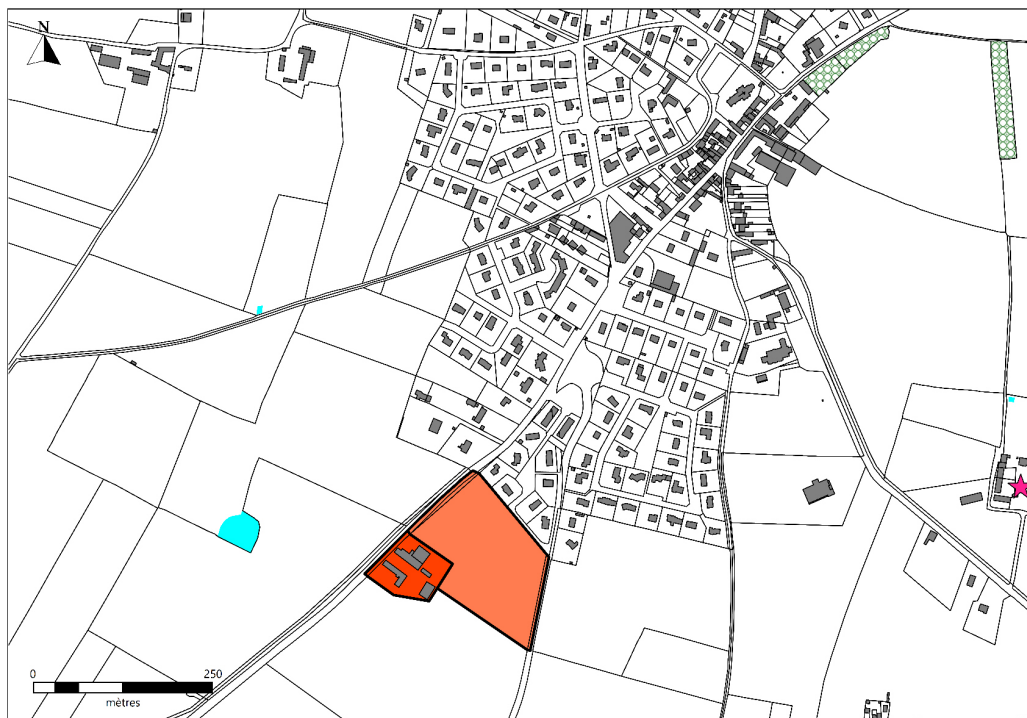
- Phase 1 (2026-2031) - pour une surface d'environ 1.4 ha
 - Phase 2 (post 2031) - pour le reste de l'opération, soit environ 1 ha.
- 

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur : Un nouveau quartier d'habitat au Sud du bourg et la reconversion d'une friche agricole

Opération Nouveau quartier d'urbanisation au Sud du bourg

Localisation



Le site visé par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation se compose de deux secteurs distincts :

- Le premier correspond à un secteur d'extension urbaine, classé en zone 1AU dans le règlement graphique ;
- Le second correspond au Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité défini pour la friche agricole au Sud du bourg.

Présentation du secteur et de ses enjeux

Le secteur à urbaniser est situé au Sud du bourg, et représente une superficie d'environ 2.4 ha. Il s'agit de la seule extension de l'urbanisation communale.

Les principaux enjeux et objectifs pour ce secteur sont :

- de s'inscrire dans la continuité urbaine (relations interquartiers) ;
- de mettre en place un réseau de voies hiérarchisé qui complète judicieusement la trame viaire actuelle ;
- de considérer l'interface entre les espaces urbains et les espaces agricoles ;
- de proposer une offre de logements diversifiée.

Le parti d'aménagement et la programmation

Programmation

Le secteur possède une surface d'environ 2.4 ha. Une relative compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre, en permettant une capacité d'accueil comprise entre 30 et 40 logements 35 et 42 logements.

La programmation de logements proposera notamment des alternatives à la maison individuelle, et des tailles de parcelles variées.

Environ 20% de la future offre en logement sera dédié à la diversification de l'offre. Peuvent être considérés comme contribuant à la diversité de l'offre : les logements jumelés, groupés, intermédiaires ou collectifs.

Le réseau viaire

Les accès principaux seront réalisés depuis le réseau routier départemental, sur la RD139 à l'Est et sur la RD36 à l'Ouest. L'aménagement devra assurer la qualification, la mise en valeur et la sécurisation de ces accroches. Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements sur le réseau routier départemental devront être prises en concertation avec le Conseil Départemental du Calvados, avant le dépôt des autorisations d'urbanisme. Le nombre d'accès sur le schéma de

Orientations d'Aménagement et de Programmation

principe est indicatif, il sera possible d'en réduire le nombre.

Une voie principale sera aménagée : il sera accordé le plus grand soin à la végétalisation de la voie de manière à ce qu'elle participe pleinement à la qualité de vie des résidents et des passants. Des places de stationnement pourront être aménagées ponctuellement le long de la voie. Lorsque cela s'avèrera nécessaire, des bandes arbustives pourront être préconisées afin de séparer la chaussée des espaces dédiés aux circulations piétonnes.

Les voies secondaires seront aménagées en ruelles (voies partagées) et seront traitées avec soin.

Le stationnement

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais des places extérieures seront prévues en complément pour les visiteurs. L'aménagement de ces places ne gênera ni la circulation, ni les piétons.

Les normes en matière de développement des installations de Recharge pour les Véhicules Electriques devront à minima respecter les exigences fixées par le Code de la Construction et de l'Habitation.

La gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

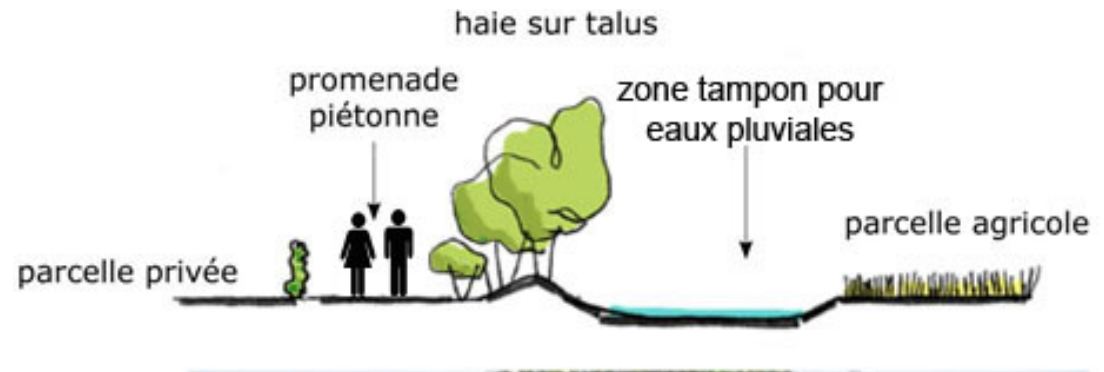
- une gestion à l'air libre des eaux pluviales (noues, fossés ...) et l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- un traitement perméable des espaces publics (hors voiries) afin de limiter le ruissellement des eaux.

Le principe de l'hydraulique douce sera mis en œuvre dans le futur aménagement.

Insertion et traitements paysagers

Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration paysagère de qualité :

La nouvelle frange urbaine créée devra être traitée de manière à assurer une transition équilibrée entre les espaces agricoles et naturels environnants et le nouveau quartier d'urbanisation. Cette lisière verte offrira une variation des essences, des hauteurs et des rythmes, et des porosités visuelles vers le bâti futur. Cette lisière urbaine sera doublée d'un cheminement piéton : elle fera partie intégrante de l'opération et aura une largeur d'environ 10 mètres.



Cette intégration paysagère sera traitée de façon naturelle : plantations de haies bocagères, d'arbres et arbustes d'essences régionales.

Pour les haies situées en couronnement des futurs quartiers, qui resteront sur le domaine public, une bande d'environ 2 m devra être maintenue à leurs abords afin de faciliter leur entretien. Cette bande pourra correspondre, le cas échéant, à un cheminement doux.

Les espaces libres de l'opération seront plantés et végétalisés : les plantations et les aménagements paysagers sont à répartir dans l'espace du projet. Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions, l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Le traitement des parkings pour les véhicules légers privilégiera les matériaux perméables.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Opération Reconversion de la friche bâtie agricole

Présentation du secteur et de ses enjeux

L'ensemble bâti agricole est inoccupé depuis de nombreuses années, et a fait l'objet de surcroît d'un sinistre (incendie volontaire) en 2018. Compte tenu des nombreuses demandes d'installations d'artisans sur le territoire communal, et en concertation avec le propriétaire, la commune souhaite encourager la réhabilitation de ce site au profit de l'activité économique.

Il s'agira de permettre :

- le changement de destination, la réfection et la réhabilitation des bâtiments existants au profit de l'économie. La démolition/reconstruction sera également possible ;
- les activités compatibles avec la proximité d'un quartier d'urbanisation (zone 1AU), mais aussi du logement principal existant ;
- la sécurisation des accès sur le réseau routier départemental.

Le parti d'aménagement et la programmation

Programmation

Une zone UB a été définie pour cet espace afin de permettre :

- soit la réfection et la rénovation ;
- soit la démolition / reconstruction ;
- soit les extensions et les constructions nouvelles.

En tant que friche agricole, la compatibilité des sols en place avec les usages prévus devra être vérifiée au préalable.

Le secteur aura une vocation dominante d'activités économiques (artisanat, bureaux, etc...) : les activités futures devront être compatibles avec la proximité d'un quartier résidentiel.

Le maintien du logement existant sera néanmoins possible sur le site, sans création de logements supplémentaires.

Le réseau viaire

Le site dispose de deux accès existants. Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements sur le réseau routier départemental devront être prises en concertation avec le Conseil Départemental du Calvados, avant le dépôt des autorisations d'urbanisme.

Les OAP laissent la possibilité d'envisager une interrelation routière avec le quartier résidentiel projeté en zone 1AU.

Le stationnement

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais des places extérieures seront prévues en complément pour les visiteurs. L'aménagement de ces places sera simple, et ne gênera ni la circulation, ni les piétons.

La gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion à l'air libre des eaux pluviales (noues, fossés ...) et l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- un traitement perméable des espaces publics (hors voiries) afin de limiter le ruissellement des eaux.

Le principe de l'hydraulique douce sera mis en œuvre dans le futur aménagement.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Bioclimatisme : Implantation optimale des constructions sur les parcelles

L'objectif est de tendre vers la sobriété des projets, en limitant la consommation foncière et en favorisant l'efficacité énergétique (l'implantation d'une construction peut permettre d'optimiser la quantité d'énergie nécessaire à ses besoins de fonctionnement).

En définissant les meilleurs orientations

Les objectifs sont de concevoir des projets sobres en matière de consommation énergétique, bien orientés pour favoriser l'apport de lumière, un éclairage naturel et un confort thermique. Cela favorise également les économies d'énergies et permet de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation, tout en bénéficiant d'un cadre de vie agréable.

- Exposer la façade principale et les ouvertures sur l'orientation offrant le meilleur apport solaire (Sud généralement)
- Se protéger du vent de Nord ou des vents dominants en prenant en compte la topographie du site, en s'abritant derrière un talus ou de la végétation...
- Orienter les espaces libres des parcelles au Sud de la construction
- Privilégier la conception de logements traversants (pour maximiser les apports solaires)

En favorisant la compacité des constructions

L'objectif est de limiter la déperdition d'énergie au sein et entre les volumes construits. Cette optimisation des volumes est tout à fait compatible avec une richesse architecturale dans les formes ou la composition des façades (moulures, corniches, frises, proportions, rythme des ouvertures...).

- Concevoir des volumes construits limitant la déperdition d'énergie.
- Favoriser la mitoyenneté des constructions neuves, tout en assurant une harmonie architecturale (règles de hauteur notamment).
- Préférer des matériaux qui ont des propriétés de bonne inertie thermique (accumulation de chaleur ou de fraîcheur puis restitution).

Définition : La compacité d'un bâtiment est le rapport entre la surface des parois extérieures et la surface habitable. Plus ce rapport est faible plus la compacité du bâtiment est importante.

En évitant les masques solaires






Les masques solaires représentent tout objet naturel ou construit pouvant faire obstacle au soleil en produisant des ombres portées. L'objectif est de favoriser les apports solaires passifs et le potentiel de production d'énergie solaire thermique et photovoltaïque d'un projet et de ne pas impacter l'environnement du site d'implantation. Cela participe également au confort de vie des habitants.

- Planter les constructions dans le prolongement des constructions existantes pour limiter les covisibilités et limiter les ombres portées (créer par exemple un front bâti le long d'une rue).
- Etudier le périmètre d'ombre fictive de son projet afin d'éviter les ombres portées sur les constructions environnantes (existantes ou futures).
- Planter les constructions (du projet) en dehors des ombres portées des bâtiments existants.
- Dès lors que la construction n'est pas mitoyenne, prévoir une distance suffisante entre deux constructions pour s'assurer qu'un bâtiment ne porte pas ombre à un autre (voir règles implantation du règlement).
- Prendre en compte la végétation existante ou à venir et s'assurer que les essences choisies n'auront pas d'impacts négatifs sur les apports solaires. Préconiser par exemple les espèces à feuilles caduques au Sud des constructions.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Shéma de principes

-  Secteur à vocation dominante d'habitat
-  Secteur à vocation dominante d'activités
-  Principe de maillage viaire principal
Localisation indicative
-  Principe de maillage viaire secondaire
Localisation indicative - en partie représenté
-  Principe de cheminements doux
Localisation indicative - en partie représenté
-  Aménagement et sécurisation des accès /
Visibilité depuis ces accès à assurer
-  Principe de trame verte à créer
En partie représenté
-  Interrelations possibles entre les deux secteurs

