

Département du Calvados

Commune de SAINT-PAIR

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLE**

**PIECE B**

*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

## ***Préambule***

Depuis la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle 2 », **le PADD est plus enrichi et plus cadré.**

Conformément à l'article L 151-5, le PADD définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles


La loi ne revient pas sur l'absence d'opposabilité du PADD mais fait apparaître une obligation, confortant le PADD comme « clef de voûte » du PLU, de :

- respect par les Orientations d'Aménagement et de Programmation des orientations du PADD (L 151-6)
- cohérence du règlement avec le PADD (L 151-8)

La circulaire ministérielle du 21 janvier 2003 précise :

*« L'objet du projet d'aménagement et de développement durable est de présenter en conseil municipal, à travers un débat spécifique, les orientations en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un débat d'orientation d'urbanisme. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé ».*

## ***Les objectifs du PADD de SAINT-PAIR***

- A. Promouvoir un développement villageois raisonné et fonctionnel, et garantissant l'accueil de populations nouvelles***
  - B. Conforter le tissu économique et protéger l'agriculture***
  - C. Valoriser la qualité paysagère et le patrimoine communal, et gérer durablement le territoire***
- 



# Promouvoir un développement villageois raisonné et fonctionnel, et garantissant l'accueil de populations nouvelles

La commune de SAINT-PAIR a mis en œuvre la révision générale de son PLU prioritairement afin d'accueillir de nouveaux ménages sur son territoire et de relancer le dynamisme villageois. Le PLU actuellement opposable constituait un important frein à la réalisation de ces objectifs prioritaires pour la commune. Ainsi, la commune de SAINT-PAIR souhaite :

## Objectifs communaux

## Orientations d'urbanisme et d'aménagement

Accueillir de nouvelles populations pour le dynamisme villageois (renouvellement des classes d'âge – freiner le vieillissement de la population)

La commune souhaite porter la population communale à environ 270 habitants à l'horizon 2040. Maîtriser la consommation de l'espace en limitant les surfaces dévolues à l'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat : elles porteront à l'horizon 2040 sur une superficie d'environ 1ha – les densités y seront plus compactes que celles opérées ces dernières années.

Mettre en œuvre le renouvellement urbain au sein des tissus urbains existants

Favoriser la restauration et la rénovation du bâti ancien, et la mutation d'anciens bâtiments agricoles

Permettre l'urbanisation des dents creuses

Maîtriser le développement communal en respectant l'esprit village de SAINT-PAIR et en garantissant son fonctionnement  
Eviter la réalisation d'opérations urbaines massives et de grandes ampleurs

Prévoir la finalisation de l'urbanisation de l'enveloppe urbaine au Nord et au Sud de la zone agglomérée du bourg, sans impacter la morphologie et le fonctionnement du village

Favoriser une mixité de l'offre en logements

Diversifier la taille des parcelles au sein des futures opérations urbaines, tout en assurant une bonne insertion dans le paysage du bourg et le tissu bâti

Rechercher les lieux les plus pertinents pour accueillir les développements ponctuels

Prendre en compte les différents enjeux du territoire :

- Protection des espaces et de l'activité agricoles;
- Maintien de la fonctionnalité de la trame verte et bleue du territoire;
- Respect du paysage et du patrimoine;
- Considération de la capacité des réseaux et de la voirie

Développer les cheminements doux / Loisirs

Poursuivre l'aménagement du cheminement doux le long de la route départementale 37 : assurer une mobilité douce le long de cet axe structurant, reliant les différents points d'attractivité du bourg (église – restaurant – mairie), mais aussi les territoires voisins (Troarn / Janville)

Envisager la connexion des cheminements doux du territoire avec la route départementale 78, au Nord, voie support de la véloroute du département

# B

## Conforter le tissu économique et protéger l'agriculture

L'agriculture est une activité structurante à SAINT-PAIR : protéger et accompagner cette activité étaient des enjeux forts pour la commune. Aussi, l'économie communale est représentée par un tissu de petites entreprises (artisanales, commerciales, de services, etc...) à soutenir voire à développer au sein des tissus urbains existants et projetés. Ainsi, la commune de SAINT-PAIR souhaite :

Objectifs communaux	Orientations d'urbanisme et d'aménagement
<b>Ne pas nuire à la fonctionnalité de l'activité et des espaces agricoles</b>	<p>Veiller à limiter la consommation des terres agricoles à travers un développement urbain raisonné : Globalement, il s'agira d'assurer une densité plus importante que celle réalisée jusqu'à maintenant sur la commune. Pour rappel, pour modérer la consommation d'espaces, le projet de PLU ne devait pas ouvrir à l'urbanisation plus de 1,2 ha. Dans ce contexte, les surfaces dévolues à l'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat porteront à l'horizon 2040 sur une superficie d'environ 1 ha.</p> <p>Préserver les terres dites « stratégiques » pour le fonctionnement des exploitations</p>
<b>Protéger les sièges d'exploitation et leur potentiel de développement</b>	<p>Protéger les sièges d'exploitation en respectant une distance minimale pour les futures implantations non agricoles et en protégeant un espace potentiel de développement</p>
<b>Considérer les déplacements agricoles dans le développement communal</b>	<p>Veiller dans les choix d'aménagement à ne pas créer d'obstacles pour les engins agricoles sur les itinéraires liés et nécessaires à l'activité agricole</p>
<b>Permettre la mise en valeur du bâti agricole patrimonial</b>	<p>Autoriser la reconversion du bâti agricole ancien après s'être assuré de sa compatibilité avec l'activité agricole environnante potentielle</p>
<b>Soutenir et développer l'activité artisanale</b>	<p>Permettre au sein des tissus bâtis les activités artisanales de petite taille, compatibles avec la proximité des habitations</p> <p>Conforter le site économique existant (garage automobile) en lui offrant une emprise plus importante, lui permettant d'augmenter ses capacités de stationnement et les aires de manœuvres autour du bâtiment d'activité, et consécutivement désengorger l'espace public.</p>
<b>Protéger le commerce de proximité, lieu de vie et de rencontre essentiel pour la vie locale</b>	<p>Rechercher le maintien voire le développement du commerce à travers le renforcement du noyau villageois (cheminements doux – signalétique adaptée – espaces publics)</p> <p>Soutenir le déploiement de la fibre sur le territoire.</p>



# Valoriser la qualité paysagère et le patrimoine communal, et gérer durablement le territoire

Le patrimoine naturel, bâti et paysager doit être préservé afin que les générations futures puissent en bénéficier. Ainsi, la commune de SAINT-PAIR souhaite :

## Objectifs communaux

## Orientations d'urbanisme et d'aménagement

### Préserver et gérer les milieux naturels remarquables

Protéger globalement le marais des Terriers (marais de SAINT-PAIR et de VIMONT), Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1 et 2

Ne pas classer les peupleraies des marais au titre des Espaces Boisés Classés : les fonds de vallées et les prairies humides n'ont pas vocation à accueillir le développement des boisements de production comme les peupleraies

Développer la mise en valeur de ces espaces (panneaux d'informations – table d'observations...)

### Conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue

Préserver les zones humides avérées de toute urbanisation

Protéger et mettre en valeur les mares

Veiller au maintien d'un réseau de haies, sans pour autant figer chaque haie

Protéger les haies et alignements d'arbres les plus remarquables et les plus intéressants du point de vue paysager, écologique, et/ou physique (gestion de l'eau et agriculture)

### Maintenir la qualité et la diversité des paysages

Veiller à la qualité et à l'insertion paysagère des éventuelles constructions sur les coteaux, en direction des marais

Veiller globalement à la qualité des constructions et des aménagements et plus particulièrement, à la qualité des lisières urbaines (notamment celles fortement perceptibles dans le grand paysage) et des entrées de village

### Identifier, protéger et valoriser le patrimoine bâti

Mettre en valeur les deux entités patrimoniales du bourg : le manoir de la Madeleine et le château du Plain

Protéger le patrimoine bâti sans figer leur évolution

### Prendre en compte les risques naturels

Intégrer l'ensemble des risques naturels dans la réflexion urbanistique

### Promouvoir un urbanisme durable

Autoriser un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques et de constructions durables, intégrant la sensibilité paysagère, environnementale et patrimoniale

Faciliter la rénovation du parc pour permettre notamment la réhabilitation thermique des logements anciens.

Le PLU ne sera pas un frein à la sobriété énergétique au sein des bâtiments (isolation et usages) et permettra d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments existants et de lutter contre la précarité énergétique des habitants.

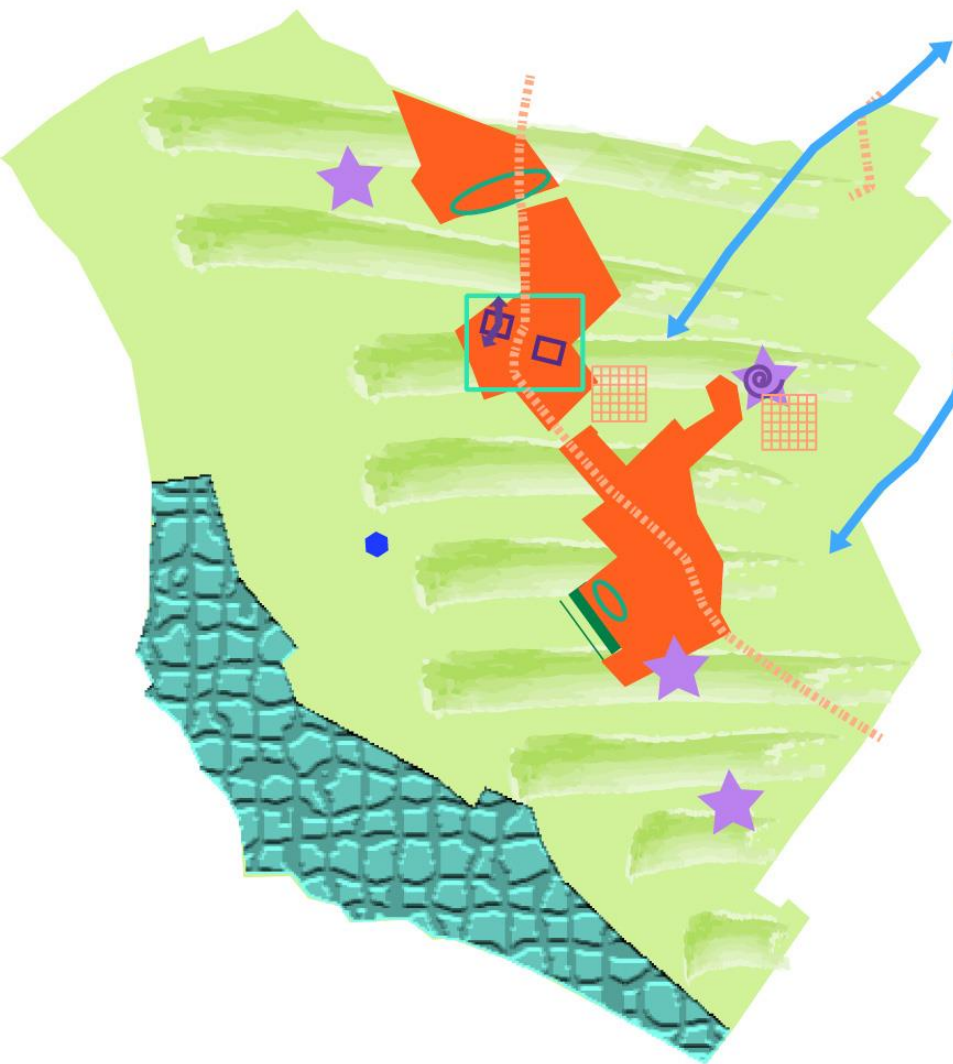
### Assurer la performance et la qualité des réseaux

Protéger la ressource en eau, en prenant en compte les périmètres de protection des captages d'eau potable.





Gérer les eaux pluviales

Considérer le futur schéma directeur d'assainissement dans les choix relatifs aux futures filières d'assainissement à mettre en œuvre sur le territoire communal.





# PADD - CARTE DE SYNTHESE









## AXE A - PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT VILLAGEOIS RAISONNE ET FONCTIONNEL ET GARANTISSANT L'ACCUEIL DE POPULATIONS NOUVELLES

-  Mettre en oeuvre le renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante (restauration - mutations - urbanisation des dents creuses)  
Prévoir la finalisation de l'urbanisation au Nord et au Sud du bourg, sans impacter la morphologie et le fonctionnement du village
-  Consolider le noyau villageois (commerces - espaces publics - mobilités)
-  Privilégier un développement sous des formes ponctuelles  
Mettre en oeuvre de petites opérations d'ensemble, avec une diversité dans la taille des parcelles et de nouvelles connexions
-  Cheminement doux le long de l'axe structurant (colonne vertébrale) à développer vers la mairie et vers Janville, et à développer vers la RD78

## AXE B - CONFORTER LE TISSU ECONOMIQUE ET PROTEGER L'AGRICULTURE

-  Veiller à limiter la consommation des terres agricoles à travers un développement urbain raisonné - Préserver les terres stratégiques - Protéger les sièges d'exploitation et leur potentiel de développement
-  Autoriser la reconversion du bâti agricole ancien
-  Autoriser les activités économiques compatibles avec la proximité des habitations
-  Conforter la zone économique existante en lui ménageant des marges de développement  
Protéger le commerce de proximité et renforcer son attractivité à travers la consolidation du cœur de bourg (circulations douces - signalétiques de qualité).

## AXE C - VALORISER LA QUALITE PAYSAGERE ET LE PATRIMOINE COMMUNAL, ET GERER DURABLEMENT LE TERRITOIRE

-  Protéger globalement les marais de Saint-Pair et de Vimont, en tant que milieux naturels remarquables - Permettre une gestion et une mise en valeur adaptées.
-  Protéger les liaisons biologiques
-  Préservation de la trame bocagère (haies - boisements - vergers)
-  Veiller à la qualité et à l'insertion paysagère des futures constructions en bordure de coteaux
-  Mettre en valeur et préserver les deux entités patrimoniales du village
-  Protéger la ressource en eau, et notamment le point de captage d'eau potable et ses périmètres de protection