



REVISION N°1

Vu pour être annexé à la délibération qui l'a

Arrêté le: 17 juin 2024

PLAN LOCAL D'URBANISME SAINT-SAMSON



2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les grands enjeux de la commune de Saint-Samson

A l'issue du diagnostic réalisé sur le territoire de Saint-Samson, la commune s'est fixée une liste d'objectifs pour mener à bien sa politique en matière d'urbanisme.

La commune souhaite un développement raisonné de l'urbanisation tenant compte du patrimoine paysager et bâti. Elle souhaite aussi améliorer l'offre de services pour ses habitants. Aussi, le projet de la commune s'inscrit dans une volonté de protection et de valorisation du patrimoine bâti et naturel.

Le P.A.D.D a pour objectif à atteindre d'afficher les grands enjeux de Saint-Samson :

- 1/ Protéger, valoriser et pérenniser l'environnement et les activités agricoles
- 2/ La préservation du cadre de vie et la dynamisation du territoire
- 3/ Organiser le projet d'accueil par un développement modéré de l'habitat et favoriser l'installation de nouveaux services

Potentiel de densification (Art. L.151-5 Code de l'Urbanisme)

Dans les zones résidentielles bâties de la commune (zones Urbaines du précédent PLU), un repérage des dents creuses et des espaces pouvant accueillir de la densification douce a été effectué. Ce travail de repérage ne s'est pas arrêté aux dents creuses qui seraient « immédiatement opérationnelles » (parcelles disponibles dans un lotissement par exemple). Ont également été repérés les espaces de densification douce, qui sont mobilisables dans l'absolu pour accueillir du logement (espaces verts résiduels, grands terrains privés parfois enclavés, etc.) mais qui sont tenus au phénomène de « rétention foncière »

 Potentiel de densification de la commune

0.47 ha environ recensé en zone desservie



Potentiel de densification

0.47 ha environ recensé en zone U :

- Espaces de « densification douce » : total cumulé de **4 750m²**
Une fois le coefficient de rétention foncière (40%) appliqué à la densification douce, ce sont 2 850 m² qui s'avèrent disponibles pour les projets de densification.

Rapporté à la densité minimale imposée par le SCoT NPA (14 lgts/ha) ce sont 5 logements qui pourraient être construits au sein du tissu bâti existant.

Ce qui signifie que la commune doit construire 5 logements supplémentaires en extension urbaine pour satisfaire son projet de développement.

Notion de point mort démographique

La notion de « Point d'équilibre » ou « Point Mort » est une des méthodes d'approches privilégiées pour mesurer les besoins en logements. Utilisée de manière prospective, cette notion permet d'évaluer les besoins globaux en logements à partir d'un certain nombre d'hypothèses d'évolutions structurelles.

Pour calculer ce point d'équilibre démographique, trois paramètres sont à prendre en compte :

- Le Desserrement des ménages (D)
- Le Renouvellement du parc de logement (R)
- La variation des résidences secondaires et logements vacants (RSLV).

Le calcul est détaillé au sein du rapport de présentation

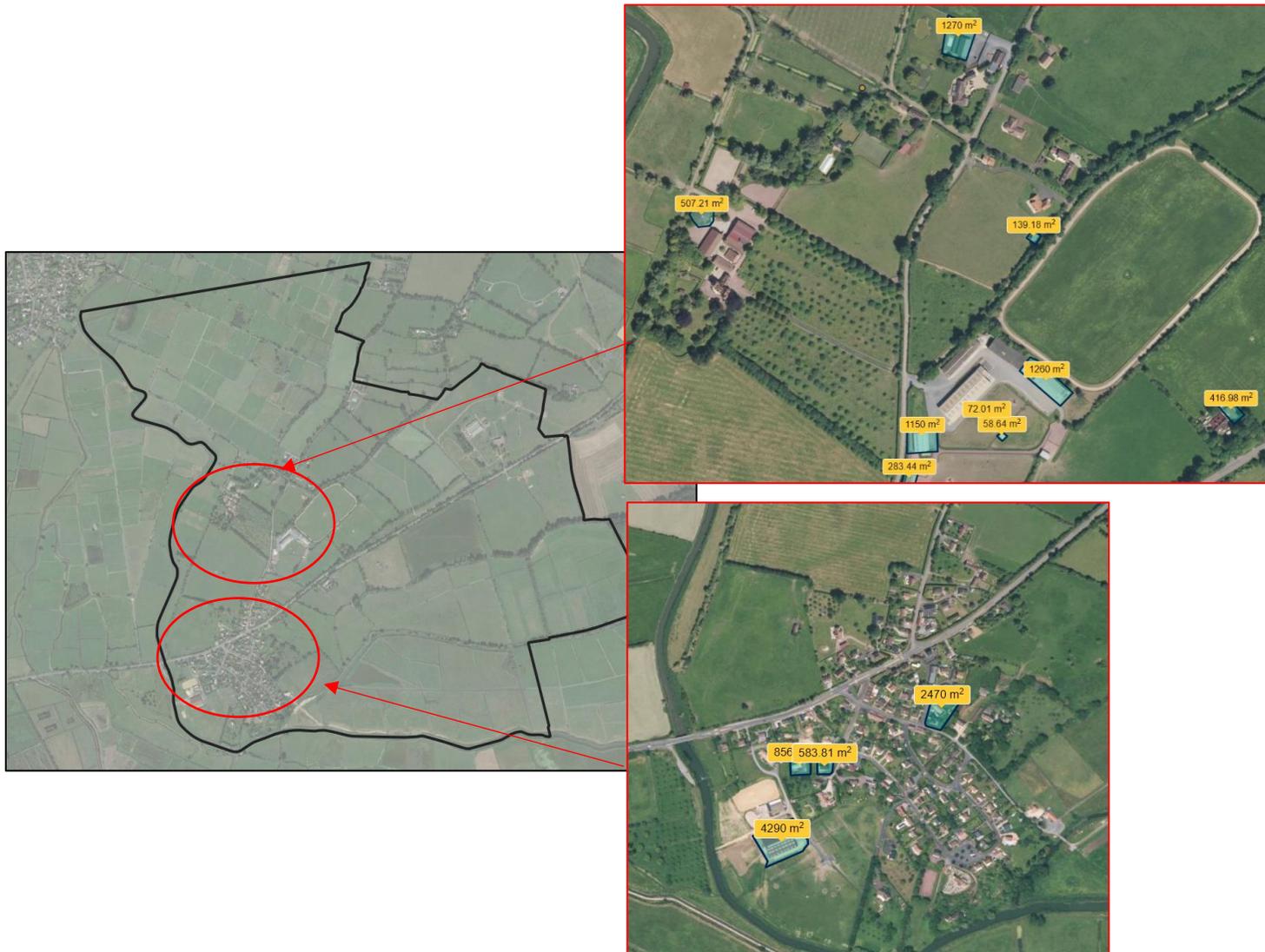
Au total 0 logements seront nécessaires pour atteindre le point d'équilibre démographique à horizon 2035

Compte tenu du fait que la commune souhaite prévoir un projet en extension urbaine, l'addition du potentiel de densification, du point mort démographique et dudit projet nous donne le projet d'accueil communal à horizon 2035 pour le PLU :

La construction d'environ 10 logements pour accroître sa population à 339 habitants

En conclusion, le projet d'accueil de la commune dans le cadre du PLU prévoit 339 habitants à horizon 2035.

Consommation d'espace sur les dix dernières années :



Le travail de diagnostic au sein de la commune a permis d'identifier et de calculer la consommation d'espace sur les dix dernières années

Ce diagnostic conduit à évaluer la consommation d'espace totale, à environ à 1,4 ha (entre 2012 et 2022)

Objectifs de développement urbain

Besoin en logements pour Saint-Samson à Horizon 2035.

Les objectifs de développements urbains de la commune s'articulent sur les chiffres suivants :

- Un recensement de l'INSEE porte la population de Saint-Samson 2019 à 313 habitants.
- La commune de Saint-Samson souhaite, dans le cadre de son projet de développement, accroître sa population de **26 habitants** à l'échéance du PLU, c'est-à-dire en **2035**.
- La commune prévoit donc une population totale en 2035 de **339 habitants environ**. Soit un accroissement annuel de **0.5%**.
- En 2035, on estime qu'il y **aura 2,6 habitants par logements**. Ce qui signifie que Saint-Samson a besoin de construire **10 logements** supplémentaire pour atteindre son objectif de développement.
- Le travail d'identification des dents creuses ayant permis d'identifier environ **0,3 ha cumulés (avec coefficient de rétention)** de potentiel au sein du tissu urbain, **5 logements sont donc constructibles au sein du tissu urbain existant**.
- Pour permettre à la commune de réaliser son projet, il faudra **5 logements supplémentaire en extension urbaine**.

Scénario:

Population supplémentaire 2022-2035 \approx + 26 hab. env.
Nb pers. / lgts en 2035 = 2,6
Nombre de logement supplémentaire \approx 10 logements



En 2035:

339 habitants

Scénario:

339 habitants
 \approx 10 lgts en +

+

Point d'équilibre:
0 lgts

=

Environ 5 lgts. Qui
seront construits en
extension urbaine



Ratio:
14lgts/ha
Moyen-dense



Besoin d'environ
0,4ha
En extension de
l'urbanisation

I. Valoriser et pérenniser le patrimoine naturel et agricole de Saint-Samson



1. Protéger l'environnement et la biodiversité

- ### Moyens d'actions
- a. **Assurer** le repérage et la protection des marais, haies, fossés et cours d'eau (mise en place d'un collectif d'élus pour la protection des mares)
 - b. **Communiquer** sur le label Territoire de faune sauvage, les Marais de la Dives et les grands paysages de la commune
 - c. **Encourager** la création de voies douces pour sensibiliser les acteurs du territoire au paysage de marais
 - d. **Promouvoir** le patrimoine naturel de la réserve ornithologique

2. Pérenniser et favoriser le développement agricole de proximité

- ### Moyens d'actions
- a. **Considérer** l'élevage et le potentiel cynégétique comme rôle de régulateur dans l'écosystème des marais
 - b. **Organiser** le développement de l'agriculture sans augmenter l'impact sur le milieu naturel
 - c. **Conserver** le patrimoine du bâti agricole
 - d. **Prévoir** une réglementation graphique et écrite adaptée pour les élevages équins
 - e. **Engager** une réflexion sur l'activité agricole de proximité (vente à la ferme...)

I. VALORISER ET PÉRENNISER LE PATRIMOINE NATUREL ET AGRICOLE DE SAINT-SAMSON

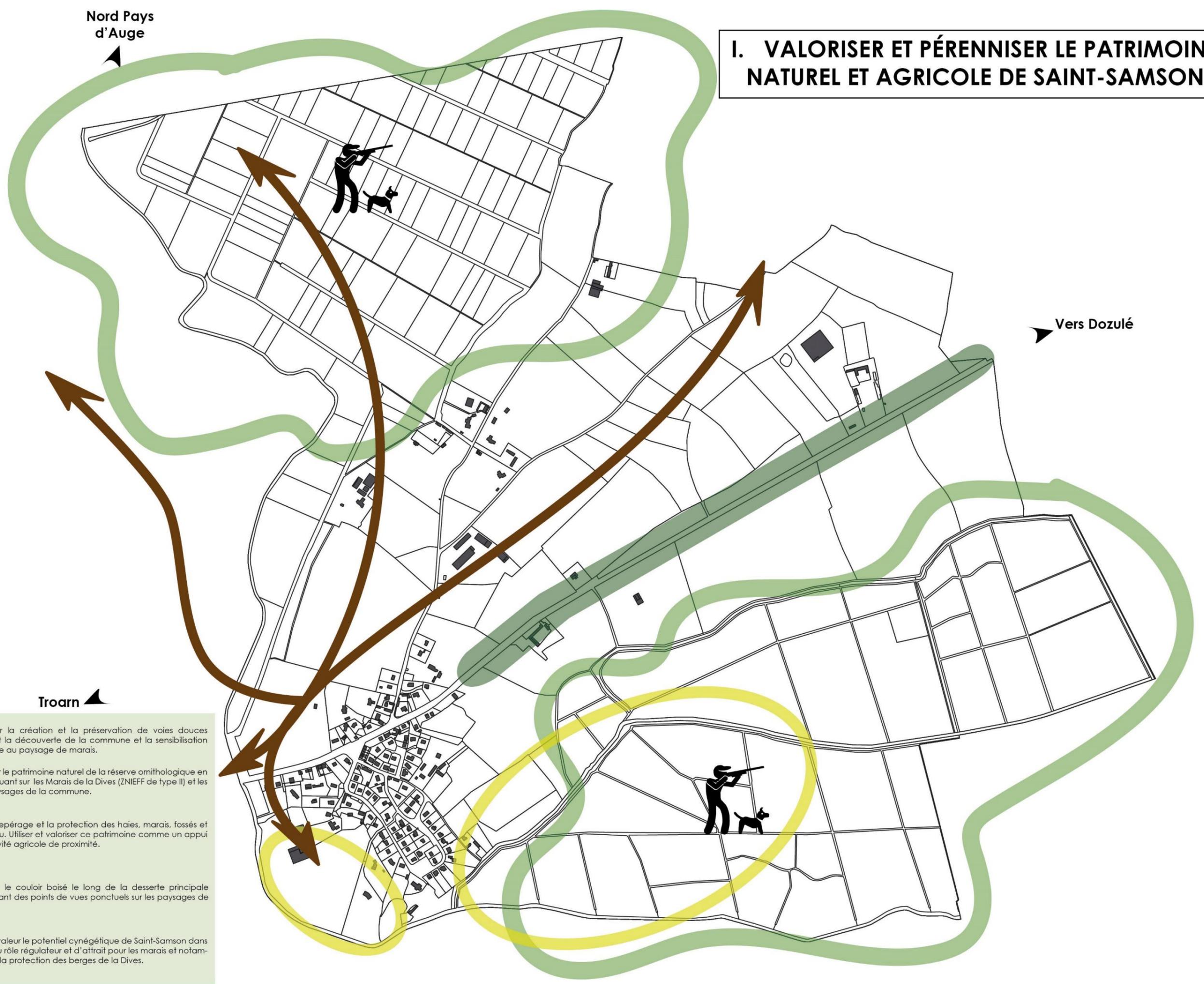
Nord Pays d'Auge

Vers Dozulé

Troarn



-  Encourager la création et la préservation de voies douces permettant la découverte de la commune et la sensibilisation du public au paysage de marais.
-  Promouvoir le patrimoine naturel de la réserve ornithologique en communiquant sur les Marais de la Dives (ZNIEFF de type II) et les grands paysages de la commune.
-  Assurer le repérage et la protection des haies, marais, fossés et cours d'eau. Utiliser et valoriser ce patrimoine comme un appui d'une activité agricole de proximité.
-  Considérer le couloir boisé le long de la desserte principale (D675) offrant des points de vues ponctuels sur les paysages de marais.
-  Mettre en valeur le potentiel cynégétique de Saint-Samson dans le cadre du rôle régulateur et d'attrait pour les marais et notamment pour la protection des berges de la Dives.



II. Développement urbain de Saint-Samson : préserver le cadre de vie et dynamiser le territoire communal



1. Développer l'attrait de la commune en encourageant la mise en place de projets urbains

2. Organiser les connexions entre les différentes entités urbaines et l'extérieur

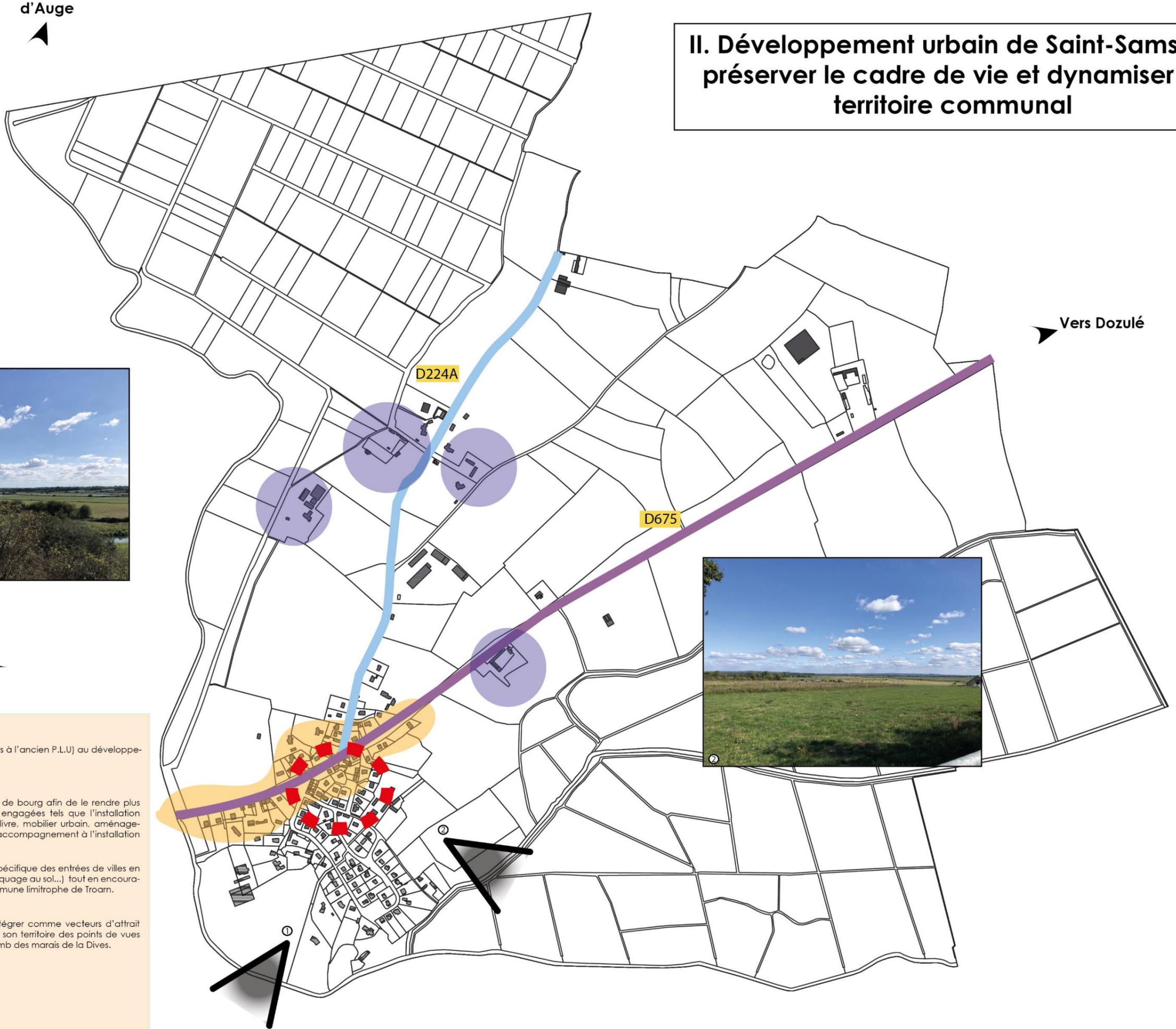
Moyens d'actions

- a. **Structurer** un véritable cœur de bourg attractif par la création de lieux de vie
- b. **Accompagner** l'installation de nouveaux services en autorisant les changements de destinations de certains rez-de-chaussée
- c. **Favoriser** l'installation d'infrastructures ponctuelles, d'espaces de convivialités (mobilier urbains, aménagements légers...)
- d. **Intégrer** les cônes paysagers comme vecteurs d'attrait touristique

Moyens d'actions

- a. **Encourager** les déplacements avec la commune limitrophe de Troarn (création de piste cyclables.)
- b. **Travailler** la requalification de la RD675 dans le cadre de l'enjeu spécifique des entrées de ville (Sécurité routière, amélioration de la mobilité, attractivité de la commune)
- c. **Penser** les connexions entre trame verte et bleue à l'échelle de la commune

II. Développement urbain de Saint-Samson: préserver le cadre de vie et dynamiser le territoire communal



Troarn

-  Intégrer les hameaux (STECAL présents à l'ancien P.L.U) au développement de la commune.
-  Organiser la restructuration du coeur de bourg afin de le rendre plus attractif. Des actions peuvent être engagées tels que l'installation d'infrastructures ponctuelles (boite à livre, mobilier urbain, aménagement de la place des accacias) et l'accompagnement à l'installation de nouveaux services.
-  Entrée de ville: travailler sur l'enjeu spécifique des entrées de villes en terme de paysage et de sécurité (marquage au sol...) tout en encourageant les déplacements avec la commune limitrophe de Troarn.
-  Préserver les cônes de vues et les intégrer comme vecteurs d'attrait touristique. La commune possède sur son territoire des points de vues particulièrement intéressants en surplomb des marais de la Dives.
-  Axe de desserte principal
-  Axe de desserte secondaire

III. Organiser le projet d'accueil, en adéquation avec les besoins de la commune



1. Mettre en œuvre un développement mesuré de l'habitat en cohérence avec le cadre urbain et paysager

Moyens d'actions

- a. **Permettre** la densification de la commune afin de valoriser son aspect village
- b. **Organiser** géographiquement le développement de l'urbanisation sur le plan de zonage
- c. **Prévoir** un règlement pour les zones de développement adaptés aux enjeux urbains et paysagers identifiés
- d. **Projeter** le développement futur de la commune compte tenu des contraintes liées aux zones humides

2. Favoriser l'installation d'activités et de services nouveaux

Moyens d'actions

- a. **Anticiper** les besoins de la commune en termes d'équipements et d'infrastructure au regard du développement de la population
- b. **Protéger** les activités existantes sur Saint-Samson
- c. **Organiser** la mixité fonctionnelle au sein du tissu urbain



Nord Pays
d'Auge



III. ORGANISER LE PROJET D'ACCUEIL, EN ADÉQUATION AVEC LES BESOINS DE LA COMMUNE

Vers Dozulé



Troarn



Permettre la densification de la commune pour garder un esprit «village».



Autoriser les projets nouveaux tout en organisant géographiquement le développement mesuré de l'habitat et en prévoyant une réglementation adaptée aux enjeux urbains identifiés.



Anticiper et projeter le développement de Saint-Samson compte tenu des contraintes liées aux zones humides par la présence des marais.



Protéger les activités existantes sur Saint-Samson et favoriser l'installation d'activités et de services nouveaux (notamment par l'organisation d'une mixité fonctionnelle au sein du tissu urbain).

