

Saint-Pair-sur-mer

P.L.U.

2.2 Plan Local
d'Urbanisme

Le P.A.D.D.

Révision du P.L.U. prescrite
par D.C.M. du 30/06/1999

Projet de P.L.U. arrêté
par D.C.M. du 02/06/2006

Lionel CARLI
ARCHITECTE D.P.L.G. - URBANISTE D.I.U.A.P.

"Le Parc" 15 Boulevard Dior
BP 532 - 50405 GRANVILLE Cedex
tél : 0.233.503.754 - fax : 0.233.516.187
lionel.carli@wanadoo.fr



55, rue des Jacobins
14000 CAEN
tél : 02.31.44.22.02 - fax : 02.31.44.26.97
carlitecture@wanadoo.fr

PLU SAINT-PAIR-SUR-MER

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Située dans l'agglomération granvillaise, la commune de St-Pair sur mer en constitue la porte littorale Sud.

Elle s'est depuis toujours développée à côté de la Cité maritime, en conservant son caractère balnéaire hérité du début du 20^e siècle.

Depuis plusieurs années, devant la croissance granvillaise, elle subit la pression immobilière de cette dernière dont le foncier arrive au terme de son urbanisation. Elle devient un lieu de repli de par sa proximité et l'attractivité, il y a encore peu, de ses prix de foncier, du fait de sa réserve d'urbanisation potentielle.

Les expériences passées de lotissements informels et sans caractères, sans liens avec l'âme St-Pairaise sont autant d'exemples à ne pas reproduire.

L'achèvement de l'autoroute des Estuaires et la rareté de l'offre foncière sur cette partie de la Côte Sud-Ouest du département de la Manche, renforce et va continuer à renforcer la pression immobilière sur la Commune.

Cette commune au cadre de vie agréable, possède un niveau d'équipements et services de qualité, qui en feront à court terme le lieu d'accueil privilégié du bassin granvillais.

Conscients de ces potentialités, et de la qualité de vie offerte par leur Commune, les élus St-Pairais ont décidé d'entreprendre à travers la révision du PLU, un travail en profondeur sur les perspectives d'accueil, de développement et de mise en valeur de la Commune au sein de l'agglomération granvillaise.

Cette réflexion, pour les dix années à venir, visera à satisfaire les objectifs suivants :

- Poursuivre un développement urbain maîtrisé et cohérent en privilégiant la diversité et la mixité. Recouturer les quartiers, organiser la croissance à partir des pôles existants, conforter les villages, améliorer l'image balnéaire, ces objectifs mèneront la réflexion dans une perspective d'accueil d'une nouvelle population devant se situer à + 1000 habitants en 2015. Ce développement concernera les deux pôles principaux que sont St-Pair centre et Kairon Bourg

St-Pair Centre

Terminer l'urbanisation Nord-Est de St-Pair par la Croix des Ardilliers et le secteur du Pré-Hallot, avec des prescriptions environnementales fortes pour ce dernier quartier dominant la vallée de la Saigue, et marquant depuis Granville les premiers contreforts visibles de l'urbanisation de St-Pair. L'urbanisation des terrains entre la Croix des Ardilliers et le cimetière permettra également de réaliser un maillage de voiries Nord-Sud entre l'Ecuto et le Pré-Hallot via les lotissements récents. La présence de réseaux existants facilitera à moindre coût le développement rapide de ce secteur.

Continuer à court terme, l'urbanisation des terrains au Sud du champ de courses, entre le Carmel et la nouvelle voie d'accès à St-Pair Centre depuis le Croissant. Ce secteur permettra d'accueillir de nouveaux logements sociaux et un lotissement communal favorisant la mixité depuis toujours recherchée par les élus St-Pairais.

Cette fermeture de l'urbanisation à l'Est du Carmel, permettra de structurer le développement de ce quartier, en liaison avec le quartier de Catteville, les Trois Croix tant dans la perception urbaine que dans le maillage des voiries. La présence des réseaux à proximité favorisera ce choix de développement.

Achever le développement du secteur du stade, et de la Croix St-Gilles à l'Ouest du Croissant, en s'appuyant sur la nouvelle voie d'accès au Centre de St-Pair. Ce secteur aura une double vocation d'accueil d'activités d'une part, en continuité du développement du centre commercial du Croissant, et l'accueil d'habitations pour la frange Ouest dans laquelle sont déjà implantées des résidences. Un encadrement végétal fort sera édifié de manière à introduire une transition douce entre la zone d'activités et la zone d'habitations, et d'autre part accompagner la coupure verte qui du village des Mérais à la Grâce de Dieu délimitera la zone d'urbanisation Sud de St-Pair Centre et accompagnera la porte d'entrée au centre ville depuis le quartier du Croissant et de la Lande de Pucy.

Conforter le pôle d'activités du Croissant en déployant la zone d'activité en continuité du centre commercial à l'Ouest, ainsi que le long du futur "barreau" de liaison du rond-point du Croissant à la voie de liaison "Longueville-Avranches" à l'Est et au Sud vers la Lande de Pucy et la Petite Lande, avec le maintien d'espaces tampons entre ces pôles et les villages, sous forme de ceinture verte.

Kairon

Rééquilibrer l'urbanisation de Kairon, en confortant le bourg. Privilégier à court terme l'urbanisation au Nord du Cœur de Bourg, sur des terrains gravitairement raccordables au réseau public. S'appuyer sur la voie communale des Mares pour réaliser un véritable maillage urbain de ce nouveau quartier de Kairon avec le bourg et le quartier de la Faisanderie.

Terminer l'urbanisation du Sud du coteau des Berthaux, le long de la route du Pont-Hogris, mettant un terme à l'équipement de cette frange Sud de Kairon, dont le lotissement de la verte colline est la tranche la plus récente.

- Parallèlement le développement des activités économiques devra se poursuivre en prenant appui sur les pôles forts existants que sont le quartier du Croissant, avec un souci d'intégration paysagère que cette entrée de ville nécessite, et les activités commerciales du centre ancien.

Le quartier du Croissant, avec son centre commercial au rayonnement extra-communal fonctionne également en proximité pour les habitants de l'Ecuto et des villages périphériques. Cette dimension locale doit conduire à des réflexions dans le traitement des liaisons inter quartiers et dans l'image que doit apporter ce secteur à la lisibilité de cette porte du centre de St-Pair à travers le développement économique à venir de ce quartier.

Le tissu artisanal et industriel est concentré au Croissant, dans la zone artisanale, ou pour quelques activités implantées depuis de nombreuses années dans le village, le long de la RD 973. La création de la pépinière d'entreprise il y a 5 ans, et d'ateliers relais il y a peu, affirment la volonté communale de vouloir développer le tissu économique dans ce secteur, à proximité des axes routiers importants du département.

La ZA de Kairon Bourg accueille de l'artisanat du bâtiment, sans activités nuisantes pour le voisinage, mais n'est pas appelée à s'étoffer de manière importante, son enclavement ne plaçant pas en faveur d'un développement plus conséquent.

- La préservation du patrimoine bâti et paysager, éléments constitutifs de l'atmosphère et de la qualité de vie (de ville) de St-Pair, constituera également un des socles du développement durable de la commune. Le respect des équilibres entre les paysages naturels et agricoles, et les zones urbanisées, dont le bâti pour certains quartiers devra faire l'objet de mesure de protection et de mise en valeur, sera le moteur qualitatif de la réflexion sur le développement.

Le Patrimoine Bâti

Un centre ville peu défiguré depuis 50 ans, remis en valeur par une récente "opération Cœur de Bourg", a permis de redécouvrir la richesse du patrimoine de centre ville. L'Eglise, dont le clocher est inscrit, est au cœur de ce centre rénové, et fait l'objet d'un périmètre de protection.

En dehors de ce périmètre, des mesures de préservation et de mise en valeur du bâti traditionnel devront permettre de conserver le patrimoine commun et éviter toute modification trop préjudiciable à l'esprit des bâtiments et donc au charme que dégage le centre bourg.

En particulier une réflexion sera abordée sur le traitement des rez-de-chaussée commerciaux dont le traitement doit s'intégrer à l'immeuble d'accueil et non s'affirmer en rupture. Des devantures d'époques seront préservées et un style architectural sera décliné pour les nouvelles créations.

Un recensement exhaustif a permis de mettre en valeur la richesse de ce patrimoine constitué de nombreuses villas de style "bord de mer", et pour la plupart peu dénaturée. Elles font partie de l'image de la façade maritime du littoral Sud granvillais, s'étendant de l'anse de Hérel à Carolles Plage.

Certaines, isolées dans un tissu urbain de qualité inégale feront l'objet de mesures spécifiques (à la parcelle), d'autres regroupées dans un triangle église- rocher St-Gaud – place de la médiathèque (ex place de la Gare) avec un parcellaire adapté et intact, feront l'objet de mesure de protection collective à travers un secteur clairement identifié à la réglementation adaptée.

La révision du PLU sera l'occasion de poursuivre cette prise de conscience collective d'un patrimoine de qualité, par la mise en place ultérieurement d'actions de sensibilisation (inventaire, expositions), de promotion touristique (promenades architecturales). La mise en place à terme d'une ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) viendra encadrer plus finement l'ensemble de ces mesures de protection démarrées dans le nouveau PLU.

Le Patrimoine Paysager

St-Pair sur mer comporte de nombreux paysages naturels sensibles, pour certains à l'équilibre écologique fragile, pour d'autres à l'intérêt environnemental et paysager certain, qu'il convient de préserver.

L'espace naturel humide de la vallée de la Saigue au Nord de la Commune, zone inondable par excellence, est inconstructible. Il doit être intégralement préservé et sa valeur paysagère soulignée. Aussi des mesures de paysagement et de recomposition des paysages doivent encadrer de manière forte les sites à bâtir le surplombant.

Les espaces naturels du vallon de la Grâce de Dieu, du vallon de Beausoleil, de la crête de Catteville et des coteaux du Petit Kairon, constituent autant de coupures d'urbanisation, et d'arrière plans paysagers de la lisière maritime de Kairon plage qu'il convient de maintenir et de protéger en harmonie avec la loi littoral.

Les espaces sensibles de l'embouchure du Thar, et du cordon dunaire, riches en variétés floristiques et faunistiques, doivent faire l'objet de mesures de protections strictes, visant à les mettre en valeur, en interdisant tout aménagement et en repoussant la fréquentation liée au secteur littoral, plus au Sud par la passerelle enjambant le Thar.

Une étude fine de cet espace, atout touristique indéniable de cette partie de la côte de St-Pair, sera menée, devant permettre sa fréquentation très recherchée dans un respect total de son environnement.

Au Sud de la Commune, la Mare de Bouillon et le Thar marquent la limite communale avec Jullouville. Cet espace remarquable doit être intégralement protégé ainsi que les coteaux le surplombant. Des espaces boisés le bordant feront l'objet des mesures de protection renforcées à travers la notion réglementaire " d'espace boisé classé". Une attention paysagère sera portée sur le traitement des bords du Thar, en particulier dans son tracé urbain, pour localiser visuellement la rivière et en protéger les abords.

Autre dimension importante de l'image St-Pairaise, l'espace agricole. Ensermant à l'Ouest les villages et hameaux il sera totalement préservé à travers la réglementation et le maintien de cette activité économique valorisante de la commune. La pérennité des exploitations sera assurée sur le long terme, en étroite collaboration avec les acteurs de ce paysage, dans la recherche d'un juste équilibre.

- L'étalement de la Commune avec ses deux pôles urbains de St-Pair Centre et de Kairon, reliés par les villages de l'Ouest à travers des liaisons routières plus ou moins adaptées, nécessite une réflexion de fond sur le déplacement inter pôles. D'autant que les axes lourdement fréquentés de la côte et de la route d'Avranches enserment la commune dans un schéma de circulation dense et contraignant.

En ce qui concerne le trafic automobile, il conviendra à la fois de tenir compte des modes de déplacements actuels, mais aussi des changements qui seront induits par le plan routier départemental, en particulier par le déplacement du trafic de la RD 973 sur la voie de desserte de la côte Ouest, par la mise en deux fois deux voies de l'axe Granville-Avranches. Autant de bouleversements et modifications des pratiques qui induiront des aménagements routiers lourds :

- Raccordement de la voie de desserte de la côte Ouest au rond-point du Croissant
- Réaménagement du "saute-mouton" actuel de la jonction RD 973 avec la voie de desserte de la côte Ouest actuel.
- Création d'un giratoire à la Lande de Pucy, et aménagement de la desserte de la côte entre St-Pair et Kairon, par mise à gabarit de la RD 373 et contournement du village de la Bruyère.

Et des réaménagements ponctuels qui seront induits par les déplacements du trafic :

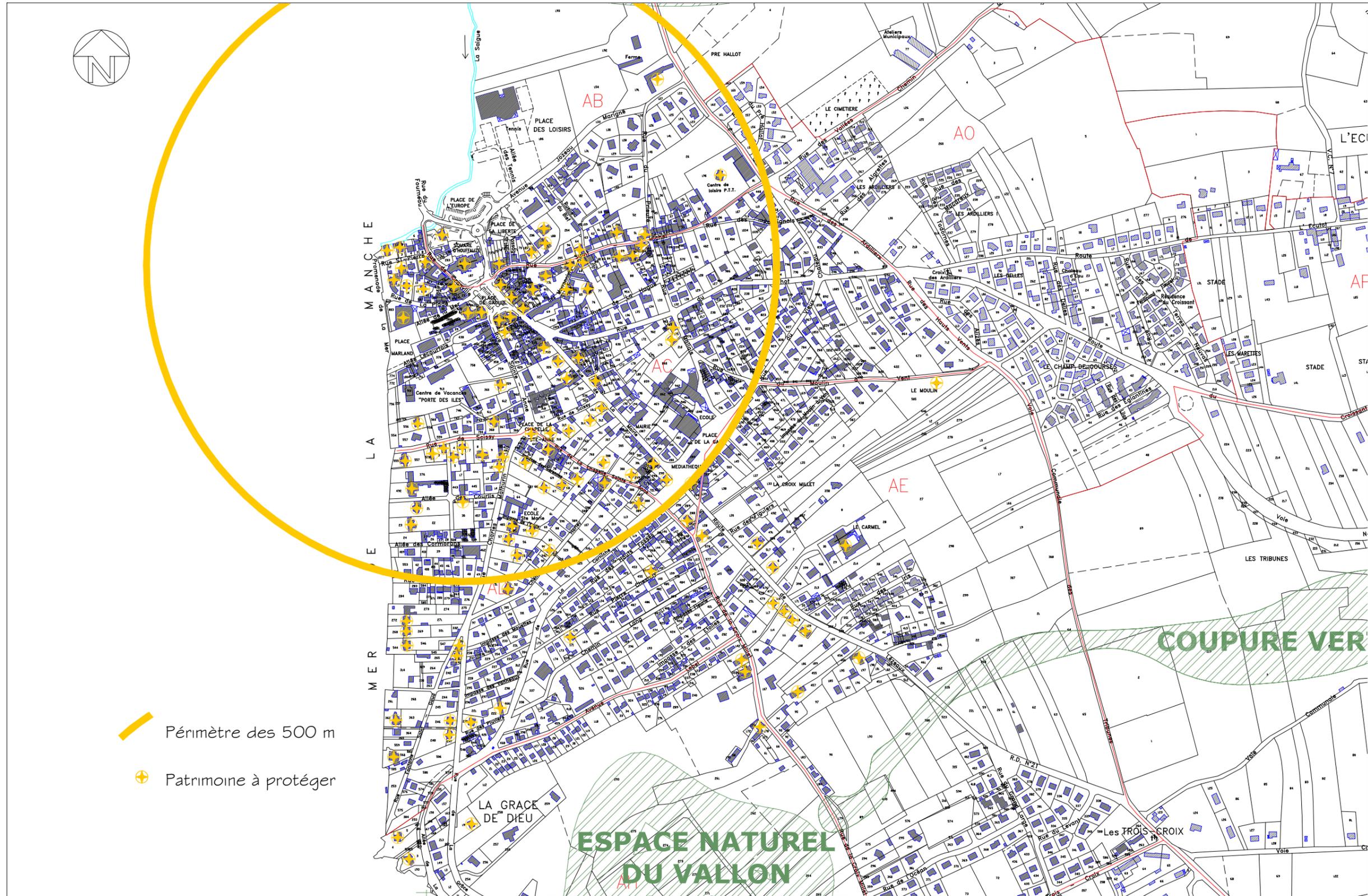
- Mise en sens unique éventuel de la rue de l'Ecutoit et aménagement du carrefour de St-Planchers sur le débouché de la RD 973.
- Aménagements des croisements de la Croix des Ardilliers, et de la rue du Vieux Château avec la rue du Buhot, dans le cadre du contournement intérieur du Centre Bourg par le secteur Nord Est, depuis la Grâce de Dieu jusqu'au boulevard Jozeau-Marigné en passant par la place de la médiathèque (ex place de la gare).

Les extensions de l'urbanisation dans le secteur du Carmel permettront également d'améliorer la circulation par la réalisation de voie de desserte locale, permettant de relier les Trois-Croix au rond-point formé par la rue du Bourg et la nouvelle pénétrante de St-Pair depuis le quartier du Croissant et la future liaison Granville-Avranches (RD 309).

Afin de permettre une circulation douce pour les piétons et les cyclistes, des voies et emprises réservées, seront sécurisées, sur les axes routiers, et des cheminements en sites propres créés. Ils permettront à la fois de relier les différents quartiers et villages de la Commune en toute sécurité, et d'introduire dès à présent des possibilités de maillage avec les communes limitrophes.

Alors que le schéma de pistes cyclables sera totalement à créer, les liaisons piétonnes existent déjà, la commune ayant déjà investi cette dimension de déplacement depuis de nombreuses années. Seuls quelques maillages limités restent à effectuer, ainsi qu'une sécurisation et un accompagnement visuel et directionnel sur les sentiers existants.

Ces objectifs désignés sont les moteurs de la réflexion et de l'élaboration du PADD de la Commune de St-Pair sur mer devant façonner son image pour les dix années à venir.



SAINT-PAIR-SUR-MER - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Patrimoine