

Saint-Pair-sur-mer

P.L.U.

2.3 Plan Local
d'Urbanisme

Orientations
d'Aménagement

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 : 0.231.442.202 - fax : 0.231.442.697
carlitecture@wanadoo.fr

PLU de SAINT-PAIR SUR MER

Orientations d'aménagement

1- PREAMBULE

Afin d'assurer la cohérence de l'urbanisation de ses zones 1AU, la commune de Saint-Pair sur mer a décidé d'établir des orientations d'aménagement qui sont rendues opposables par leur intégration dans le présent dossier de PLU.

Aussi tout pétitionnaire devra tenir compte dans l'élaboration de son projet des directives issues de ces orientations.

Une fois le PLU approuvé, la commune fera réaliser (délibération du 19/09/2005), des études d'aménagement de chacun des secteurs afin de les urbaniser à travers une ZAC multi sites. Ces études pré opérationnelles reprendront intégralement ces orientations d'aménagement.

Cette ZAC une fois approuvée, fera l'objet d'une intégration au PLU par révision simplifiée.

2- SECTEURS A URBANISER ET FAISANT L'OBJET DE CES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

La totalité des secteurs présentés dans ce document se situent dans les espaces proches du rivage.

Ces secteurs se concentrent autour de deux pôles:

- 2.1- Saint-Pair nord ou la continuité de l'urbanisation de la première couronne résidentielle du bourg, de part et d'autre de la pénétrante du Croissant.
- 2.2- Saint-Pair sud ou le renforcement de l'urbanisation du nord de Kairon bourg et l'achèvement du quartier des Berthaux.

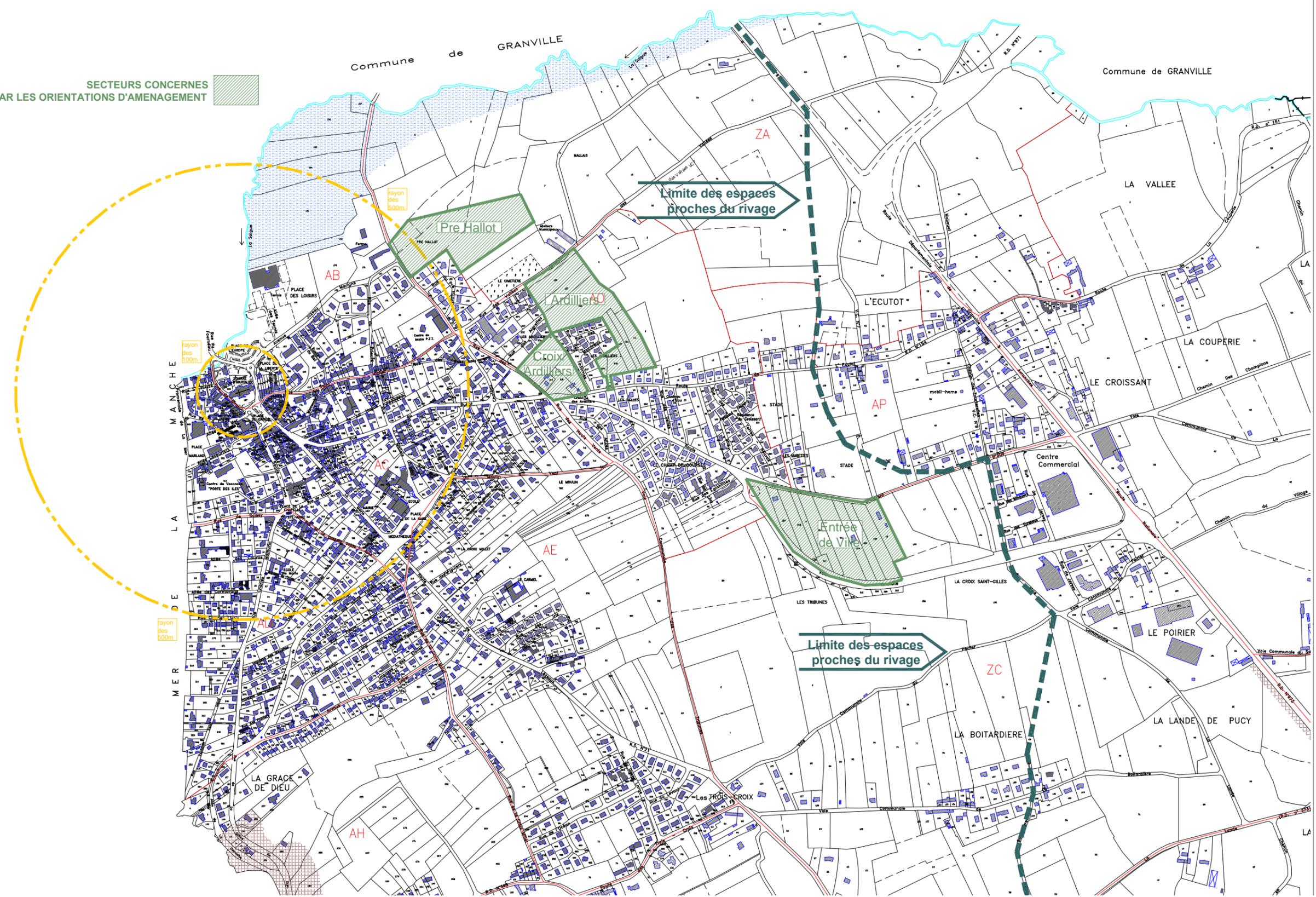
Aussi en l'absence d'un SCOT approuvé, l'autorisation d'ouvrir ces terrains à l'urbanisation a été demandée à Monsieur le Préfet de la Manche qui a saisi la Commission Départementale des Sites pour avis.

En sa séance du 31 mai 2006, la Commission a donné un avis favorable pour l'ensemble de ces zones, à l'exception de celle du Pré-Hallot pour laquelle des prescriptions environnementales et architecturales plus fines ont été demandées, avant d'étendre l'urbanisation de ce secteur aux enjeux paysagers très marqués.

Aussi l'extension de l'urbanisation de la zone du Pré-Hallot ne sera effective qu'après une nouvelle saisine de Monsieur le Préfet, et consultation de la Commission Départementale des Sites sur de nouvelles orientations d'aménagement plus détaillées.

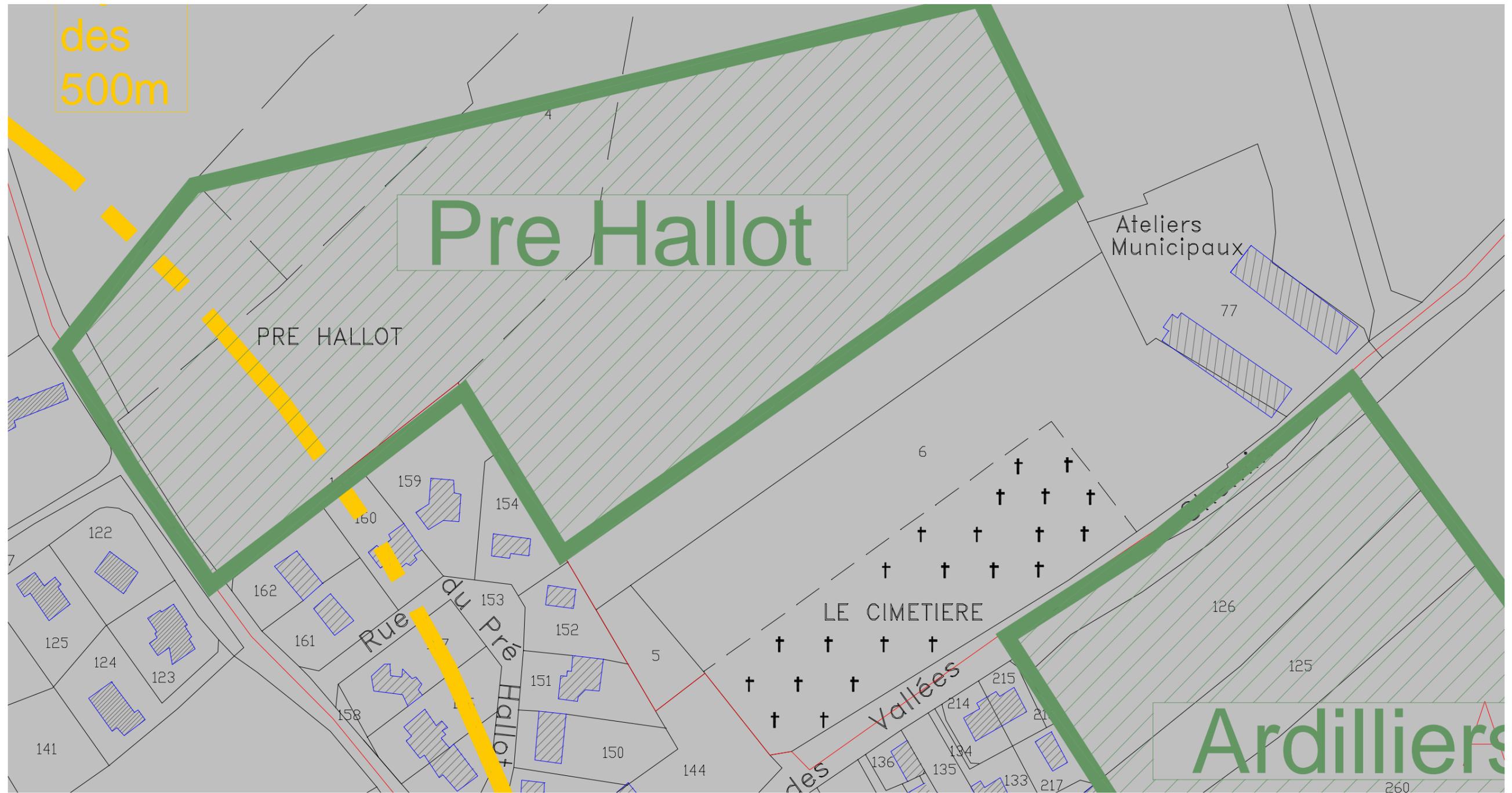
2-1 Saint-Pair nord

SECTEURS CONCERNES
PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



2-1.1 Le Pré Hallot

Les terrains du Pré Hallot se situent au bout de l'avenue Jozeau-Marigné, entre la rue du Vieux Château à l'ouest et les ateliers municipaux (VC7) à l'est. Ils constituent la ceinture nord du lotissement du Pré Hallot et du cimetière. Cette future frange urbaine, constituera la fin de l'urbanisation de Saint-Pair dans sa partie nord.



LE PRE-HALLOT



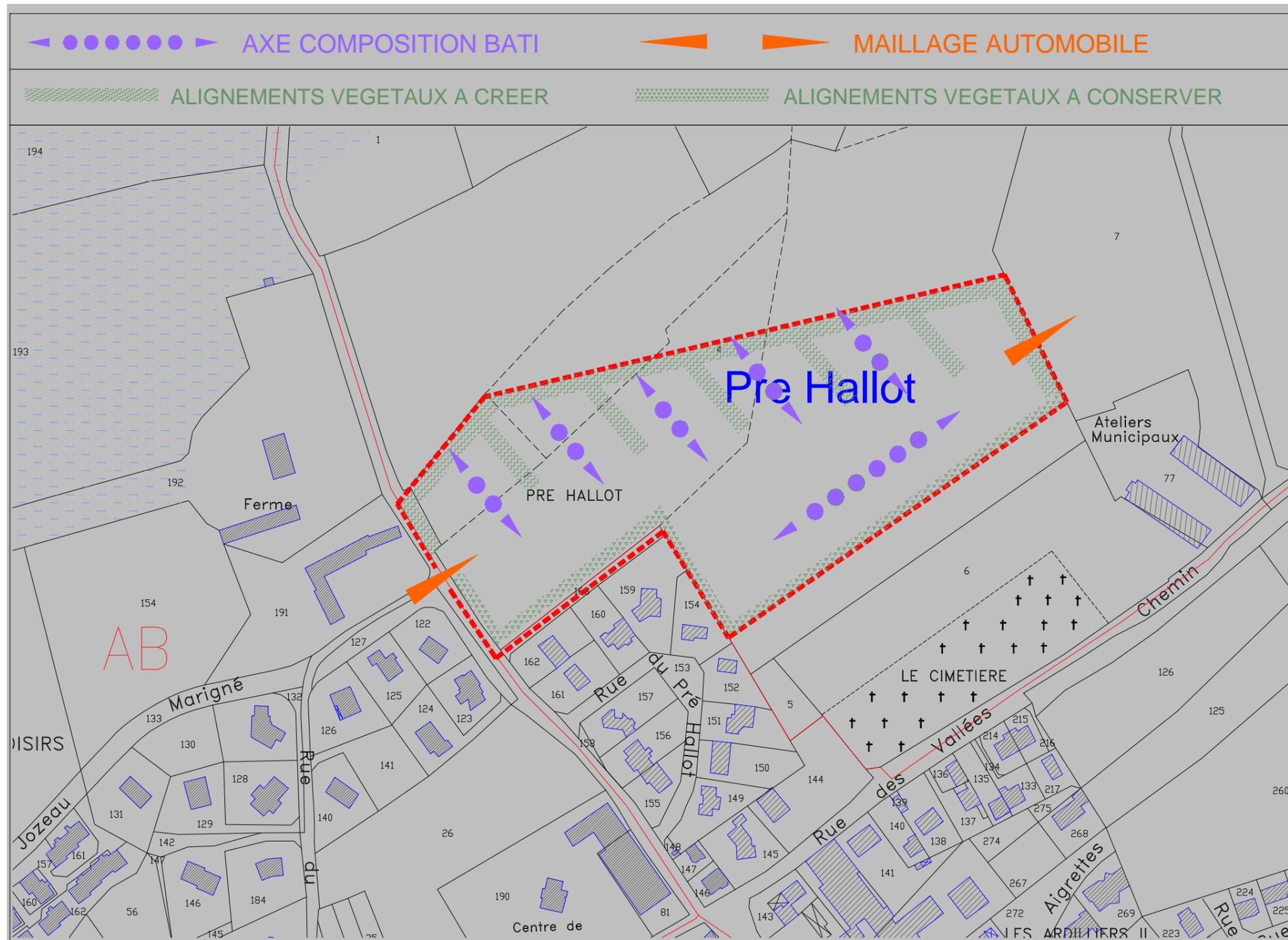
Actuellement ces terrains, pour partie bordés de haies champêtres, sont voués à l'herbage, ils font partie d'une exploitation agricole dont le chef arrive prochainement à l'âge de la retraite, sans reprendre.

Enserrés entre le tissu urbain du centre bourg et la Vallée de la Saigue, ce sont des terrains qui ne présentent pas une valeur agricole d'avenir, et qui sont difficiles à exploiter en dehors du siège actuel situé à proximité.

LE PRE-HALLOT DEPUIS LA ROUTE DU VAUDROULIN A GRANVILLE



Une attention particulière sera apportée au traitement paysager du futur quartier et de ses franges, ainsi qu'à son inscription dans les pentes naturelles du terrain, afin de l'intégrer parfaitement au paysage d'accueil et en limiter sa perception depuis la route du Vaudroulin située sur le pied du versant sud de la Vallée de la Saigue, sur la commune de Granville.



Justifications du choix

Facilement accessibles et désenclavés par la rue du Vieux Château, ces terrains constituent la limite définitive de l'urbanisation nord de Saint-Pair sur mer.

En effet la Vallée de la Saigue avec sa topographie et son inondabilité constitue une limite naturelle à l'extension de l'urbanisation nord de Saint-Pair, et contribue à jouer son rôle de coupure verte vis-à-vis de Granville.

L'urbanisation de ce secteur s'appuiera sur la continuité urbaine du boulevard Jozeau-Marigné.

Le secteur du Pré Hallot est déjà desservi par les réseaux publics, ce qui facilitera son démarrage et permettra de ménager dans les pentes naturelles du terrain, le raccordement gravitaire des réseaux d'eaux pluviales et usées.

Intégration au site

Les haies actuelles seront préservées, afin de conserver la lecture de l'ancienne trame bocagère, elles permettront également d'adoucir les transitions avec les voiries et le lotissement existant.

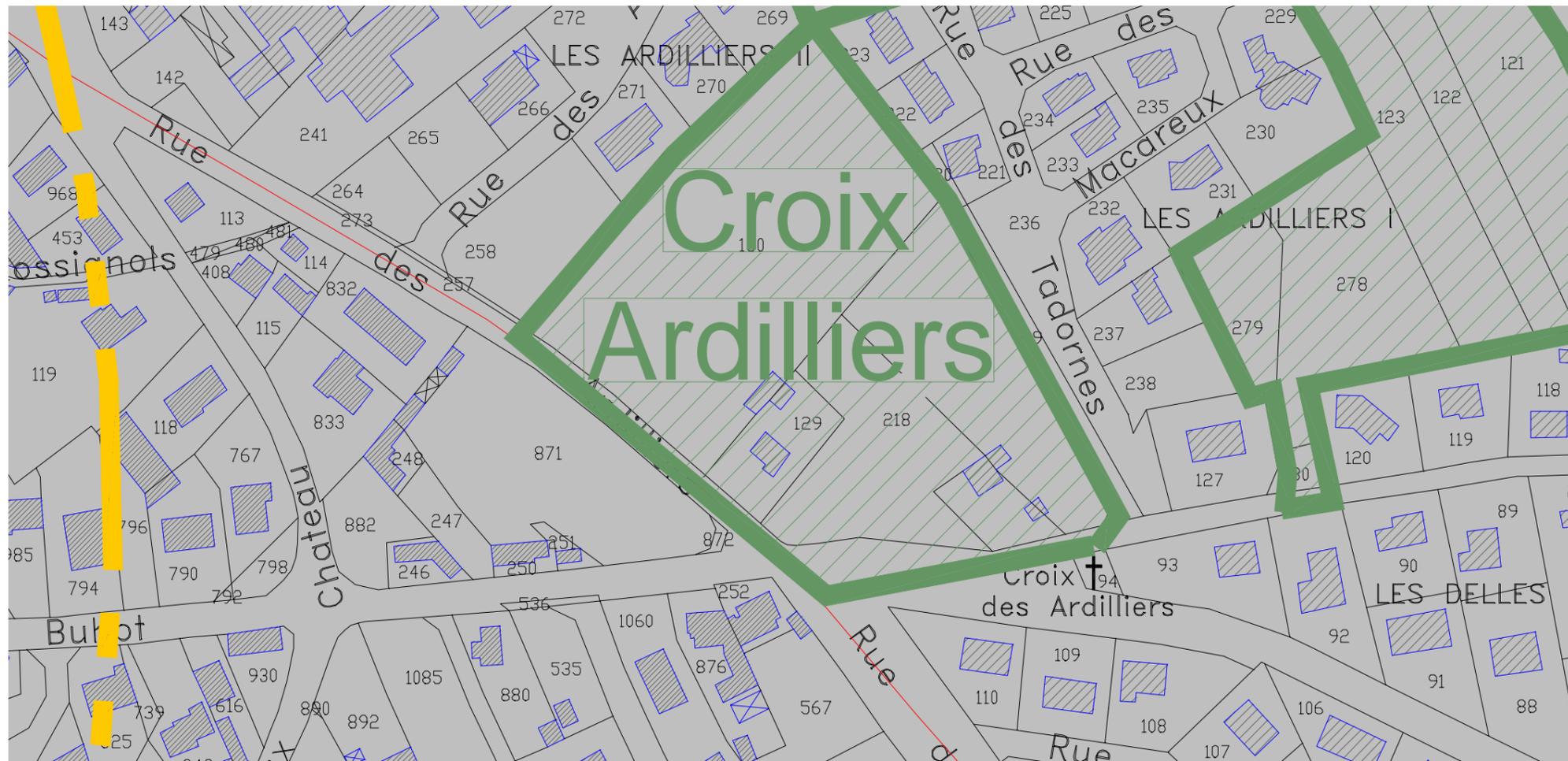
La volumétrie des bâtiments sera simple. Elle sera réalisée à partir de pentes de toitures symétriques, dont l'organisation en "peigne" sur sa limite nord, selon un axe nord-ouest / sud-ouest, soulignera la pente du site.

Cette écriture architecturale basée sur un travail de pignons, impactera le site de façon discrète, adoucissant sa perception depuis la vallée de la Saigue et la route du Vaudroulin, depuis Granville.

Des alignements d'arbres de hautes tiges d'essences locales (Érables, Châtaignés, Fresnes, Tilleuls...) plantés sur les limites parcellaires, viendront à la fois renforcer cette composition urbaine et souligner la pente du site par leur étagement.

Les toitures et façades des nouvelles constructions s'harmoniseront avec les bâtiments de la ferme du Pré Hallot, témoins de l'histoire du site. Elles en reprendront les rythmes et les couleurs.

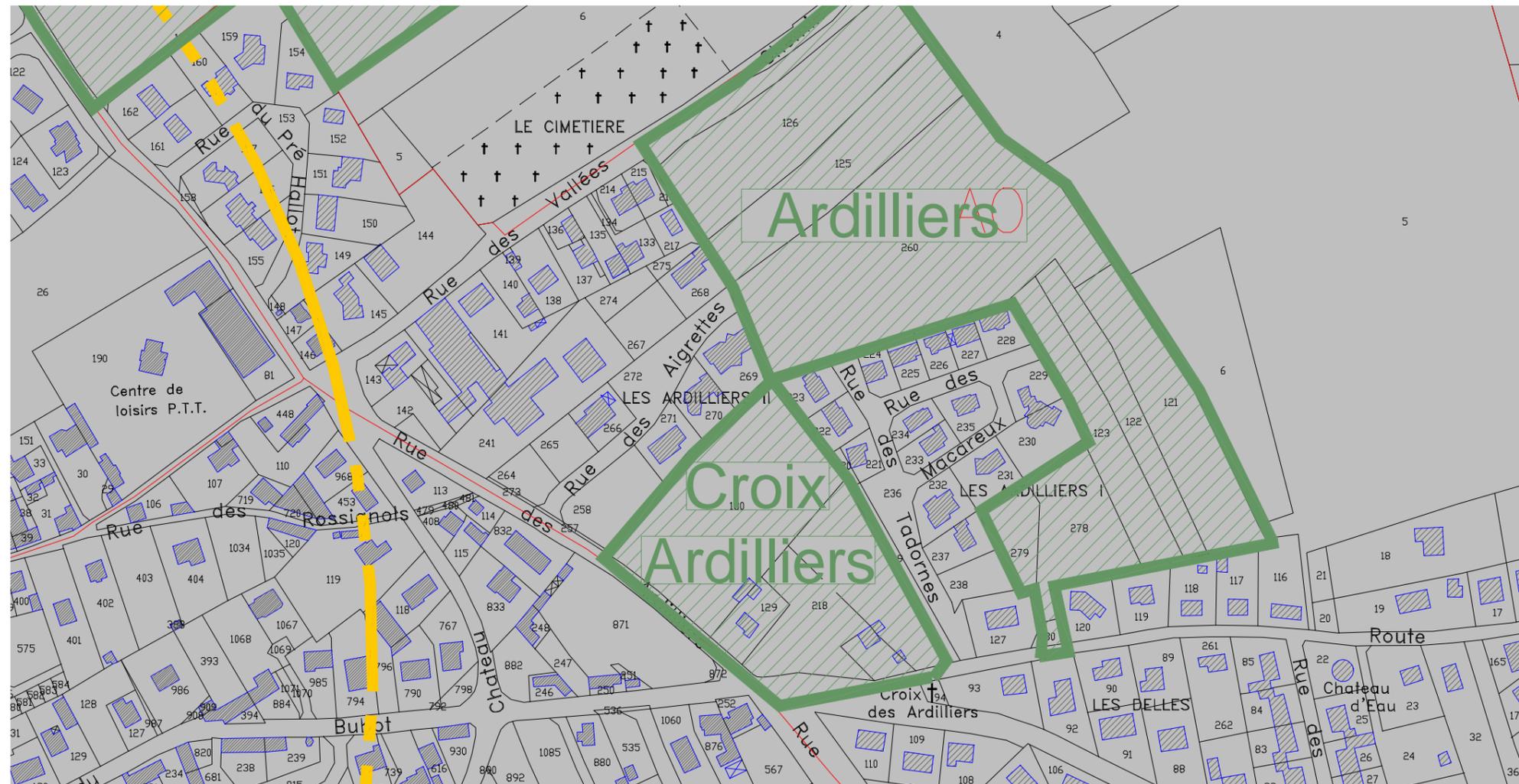
2-1.2 La Croix des Ardilliers



Petit herbage à moutons et parcelles au bâti limité et clairsemé constituent ce secteur à l'angle de la rue des Ardilliers et de la route de l'Écutôt.

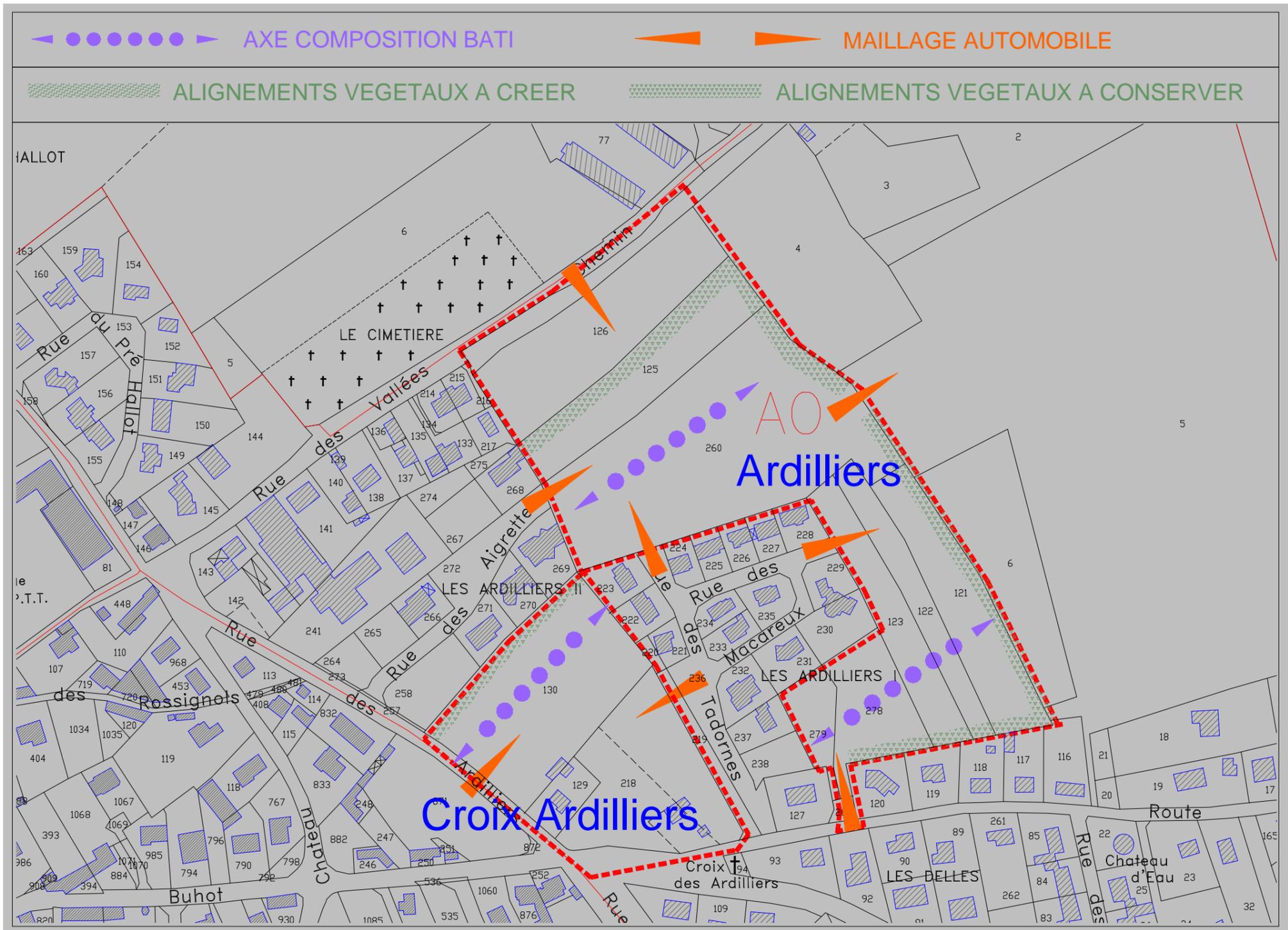
Des haies champêtres bordent ce dernier sur ses limites séparatives, tandis que la façade sur rue est totalement ouverte. Un léger contrebas du terrain naturel par rapport à la rue des Ardilliers caractérise ce site.

2-1.3 Les Ardilliers



Grande plaine consacrée à la culture de maïs, et partiellement à l'herbage, de pente douce entre la route de l'Ecutoût au sud et le chemin des Vallées au nord, ce terrain constitue avec celui du Pré Hallot la limite des zones urbanisables au nord de Saint-Pair sur mer.

En lisière du lotissement actuel des Ardilliers et à son extension, ce secteur en constitue son extension naturelle, et permettra de constituer réellement un nouveau quartier.



Justifications du choix

Situé idéalement entre la rue des Vallées et la route de l'Ecotôt, en lisière de la zone urbanisée de la rue des Ardilliers, ce secteur permettra à terme de mailler entre eux les anciens lotissements de l'Ecotôt, des Delles et du Croissant, avec les récents des Ardilliers et de la Croix des Ardilliers.

L'aménagement de la rue des Vallées, avec sa jonction avec la sortie sud de Granville sur la route dite d'Avranches, favorisera les accès et sécurisera les liaisons inter quartiers.

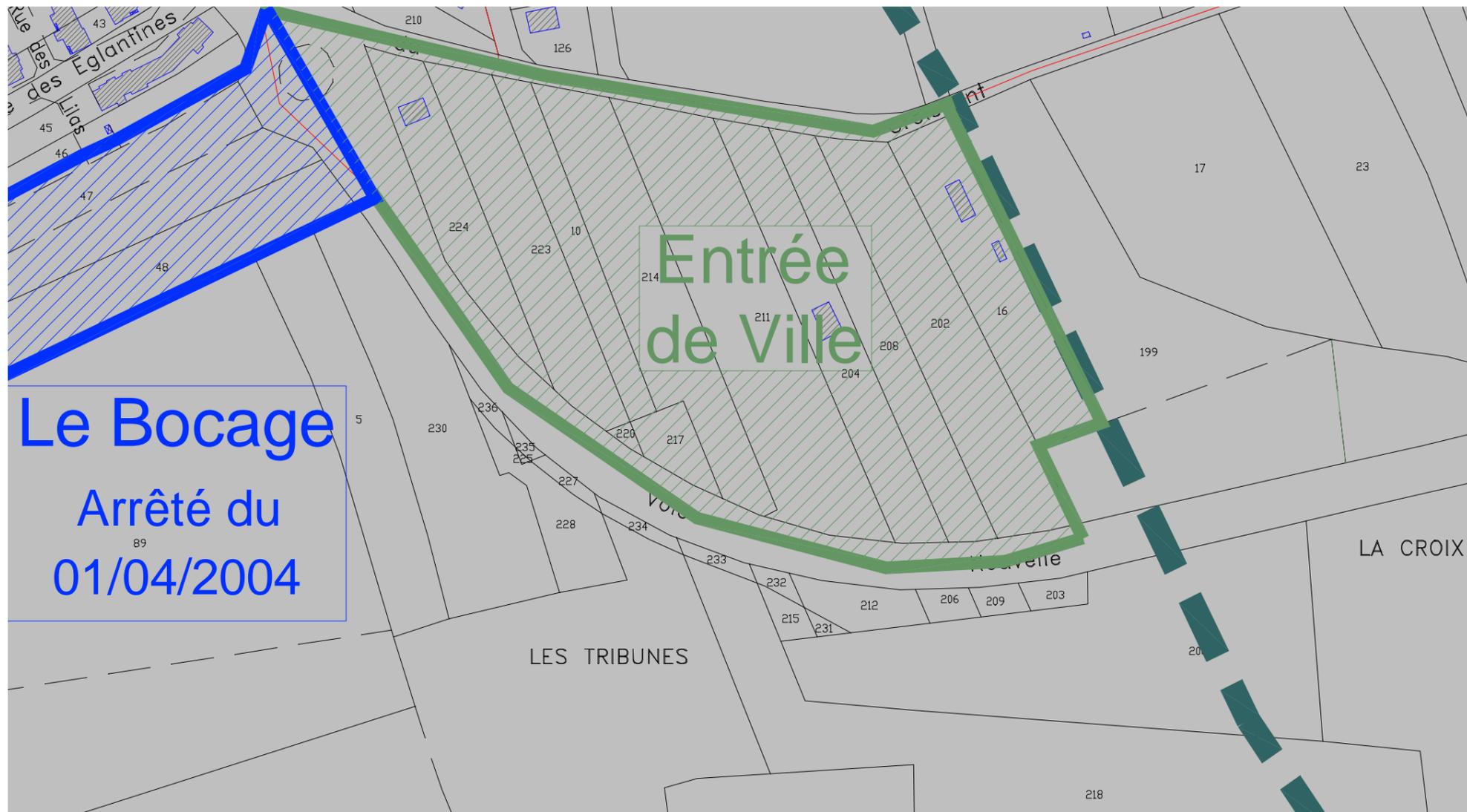
La présence de l'ensemble des réseaux publics en périphérie du site, et la pente douce du terrain permettant un écoulement gravitaire des eaux pluviales et usées en direction des collecteurs de la rue des Vallées, plaident favorablement dans l'urbanisation progressive de ce secteur.

Intégration au site

Ce secteur des Ardilliers, servira de "couture" aux lotissements récents de la Croix des Ardilliers et des Ardilliers, en reprenant morphologie et maillage.

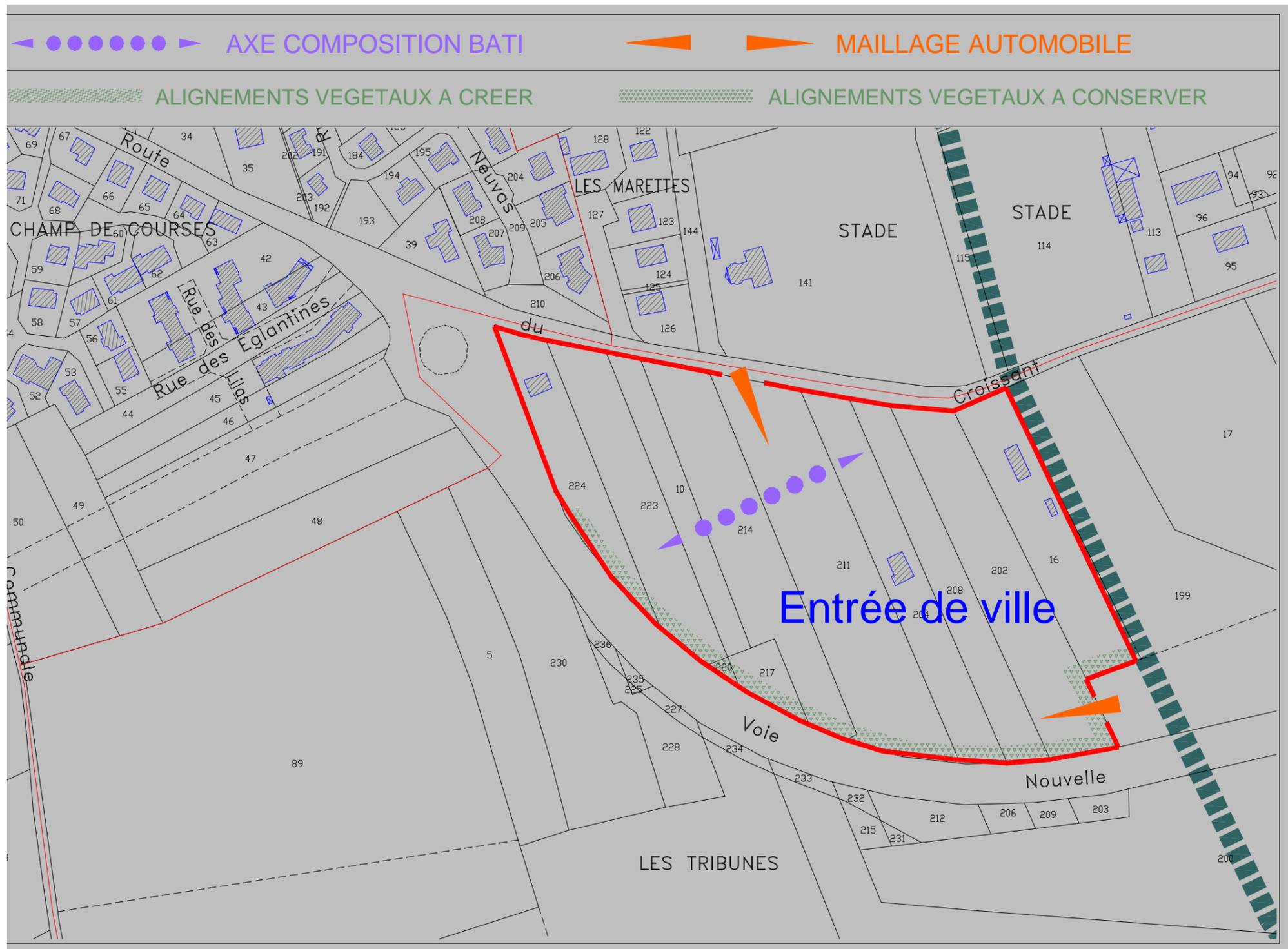
Les haies existantes seront conservées et renforcées de manière à inscrire favorablement cette nouvelle urbanisation dans la perception lointaine que l'on pourra en faire depuis la descente dite du "Château du Bonheur", sur la sortie de Granville en direction d'Avranches

2-1.4 L'Entrée de Ville



Les terrains dits de "l'Entrée de Ville" sont constitués d'herbages marquant au nord l'arrivée de la nouvelle route du Croissant, sur le rond-point du Stade, porte d'accès au Centre de Saint-Pair sur mer. Quelques habitations sont implantées sur les limites est et ouest de ce secteur.

Face à ces terrains, au sud et légèrement en contre bas de la route, se développent les herbages des Tribunes et de la Croix Saint-Gilles, véritable coupure verte marquant la limite sud du bourg et introduisant le tissu plus clairsemé des villages et hameaux marquant une grande partie du territoire communal.



Justifications du choix

En dehors de tout périmètre agricole exploitable, ce secteur à vocation à accueillir de l'habitation.

Cette urbanisation permettra de clore l'aménagement de la couronne sud du bourg, en lisière de la coupure verte. Orientés sud, tournés vers un véritable paysage bucolique, et en légère surélévation de la route du Croissant, ces terrains sont d'une forte qualité environnementale.

Cette qualité du paysage est doublée d'un attrait qualitatif certain pour les futurs habitants, lié à la proximité du Centre Commercial du Croissant et des espaces de jeux du plateau sportif.

La totalité des réseaux publics irriguent la rue du Croissant au nord du site.

Intégration au site

Alors que la lisière nord du site devra compléter la morphologie urbaine de la rue du Croissant, le cœur du quartier pourra être composé en favorisant les ouvertures vers la plaine des Tribunes.

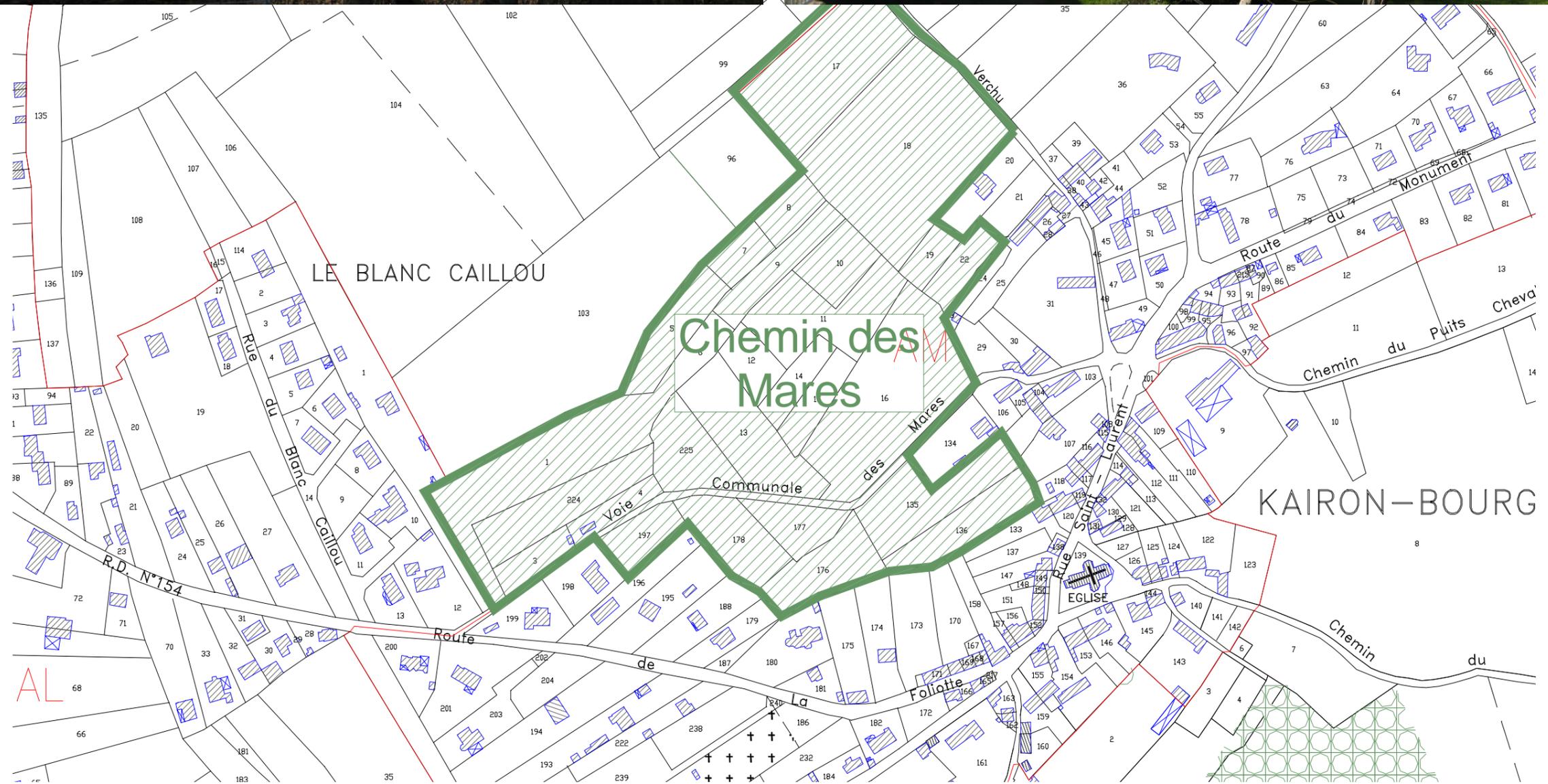
Un paysagement d'encadrement en lisière sud devra permettre à la fois, de protéger les futurs riverains des nuisances sonores de la nouvelle pénétrante et de marquer l'arrivée sur le rond-point, tout en ménageant des cônes de vues sur le paysage.

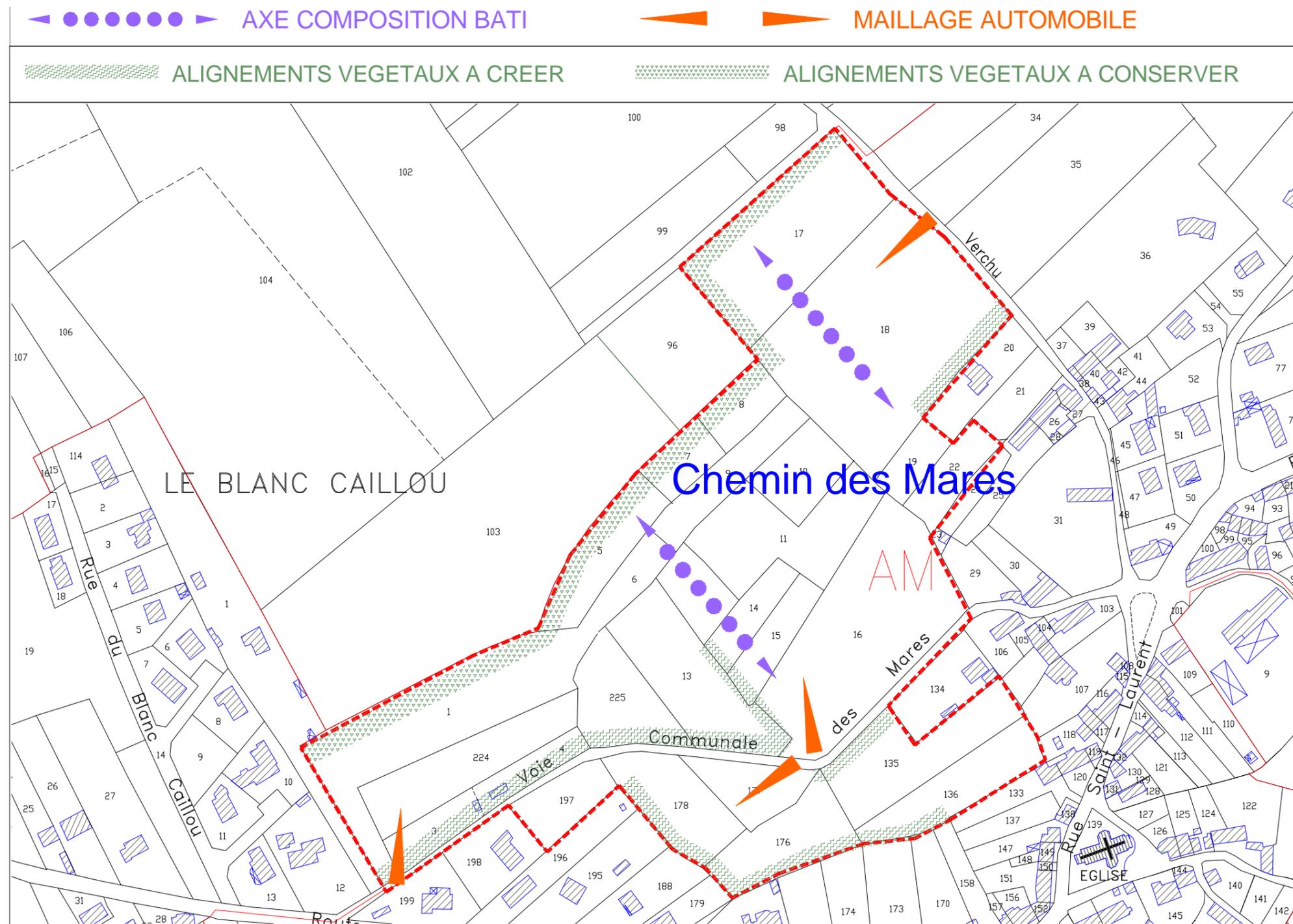
Un alignement végétal haut et fourni permettra d'isoler ce futur secteur d'habitation de l'extension de la zone commerciale actuelle, prévue sur les terrains situés à l'est.

Un maillage interne permettra à la fois d'organiser la circulation des véhicules, et des piétons en sites propres, favorisant le cheminement piéton et les déplacements de cycles sur un axe est/ouest, soit centre commercial/centre-ville.

2-2.1 Le Chemin des Mares

Le secteur dénommé Chemin des Mares, correspond à l'ensemble des terrains se développant au nord-ouest du bourg de Kairon, et longeant le chemin du même nom. Ces terrains se développent depuis le chemin du Verchu au nord, jusqu'à la route de la Foliotte au sud, voie d'accès principal au bourg depuis la plage et le carrefour du Pont Bleu.





Justifications du choix

Le Chemin des Mares représente pour Kairon Bourg un enjeu stratégique important. En effet c'est par ce chemin que la commune envisage de réaliser la captation des eaux pluviales de ruissellement du coteau supérieur du Petit Kairon, et ainsi assainir l'ensemble des parcelles bâties implantées à l'entrée du bourg, au nord de la route de la Foliotte.

Ce renforcement de l'urbanisation de Kairon Bourg se justifie dans le rééquilibrage de ce quartier de Saint-Pair sur mer par rapport au centre ville d'une part, et dans le souhait exprimé par la municipalité de fixer prioritairement l'extension de l'urbanisation autour des centres structurés et équipés, afin de préserver par ailleurs les villages et hameaux occupant la grande majorité du territoire communal, et peu ou prou équipés.

Intégration au site

Outre l'accès principal depuis la route de la Foliotte, un maillage de voirie piétonnes et automobiles se connectera aux voies et chemins existants: rue Saint-Laurent, Chemin du Verchu et Chemin du Vivier.

L'ensemble des haies bocagères existantes sera conservé et renforcé. En particulier les lignes est-ouest qui permettront à la fois de protéger visuellement le coteau du Petit-Kairon, mais également couper les futures habitations des vents d'ouest balayant les hauteurs de Kairon.

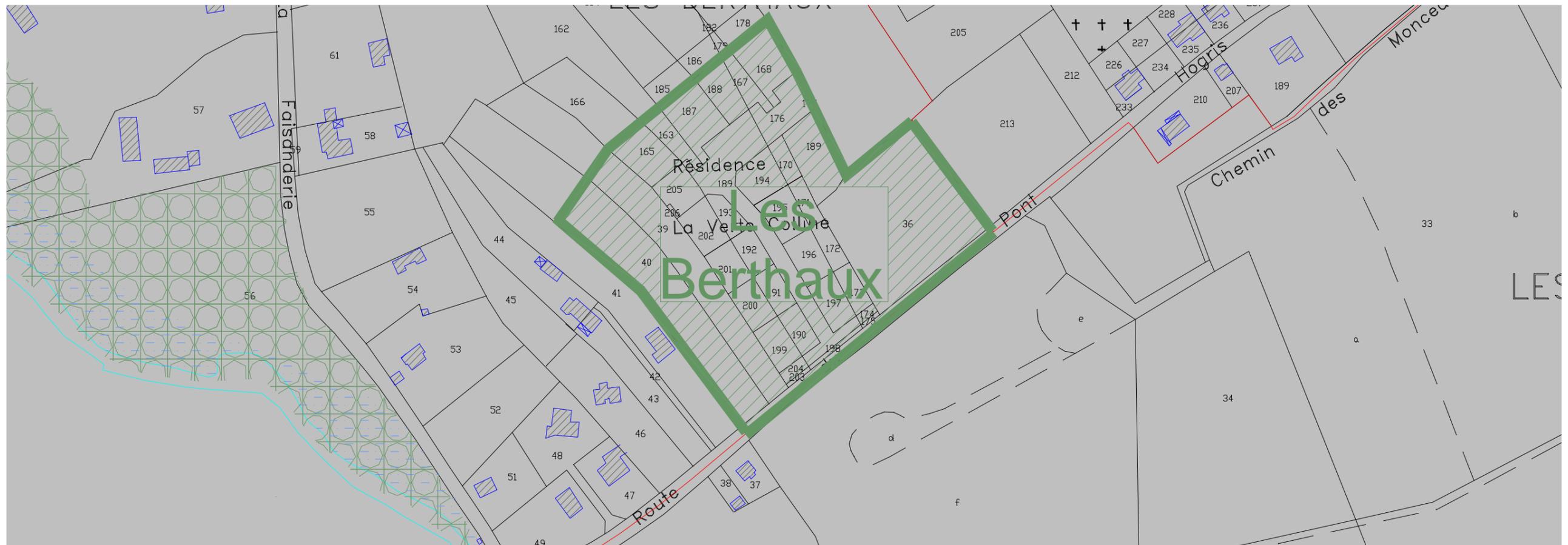
La volumétrie des bâtiments sera simple et s'inspirera des constructions traditionnelles du Bourg de Kairon. Il sera majoritairement recherché une implantation en mitoyenneté pour reproduire le schéma organisationnel du bourg et renforcer la protection aux vents.

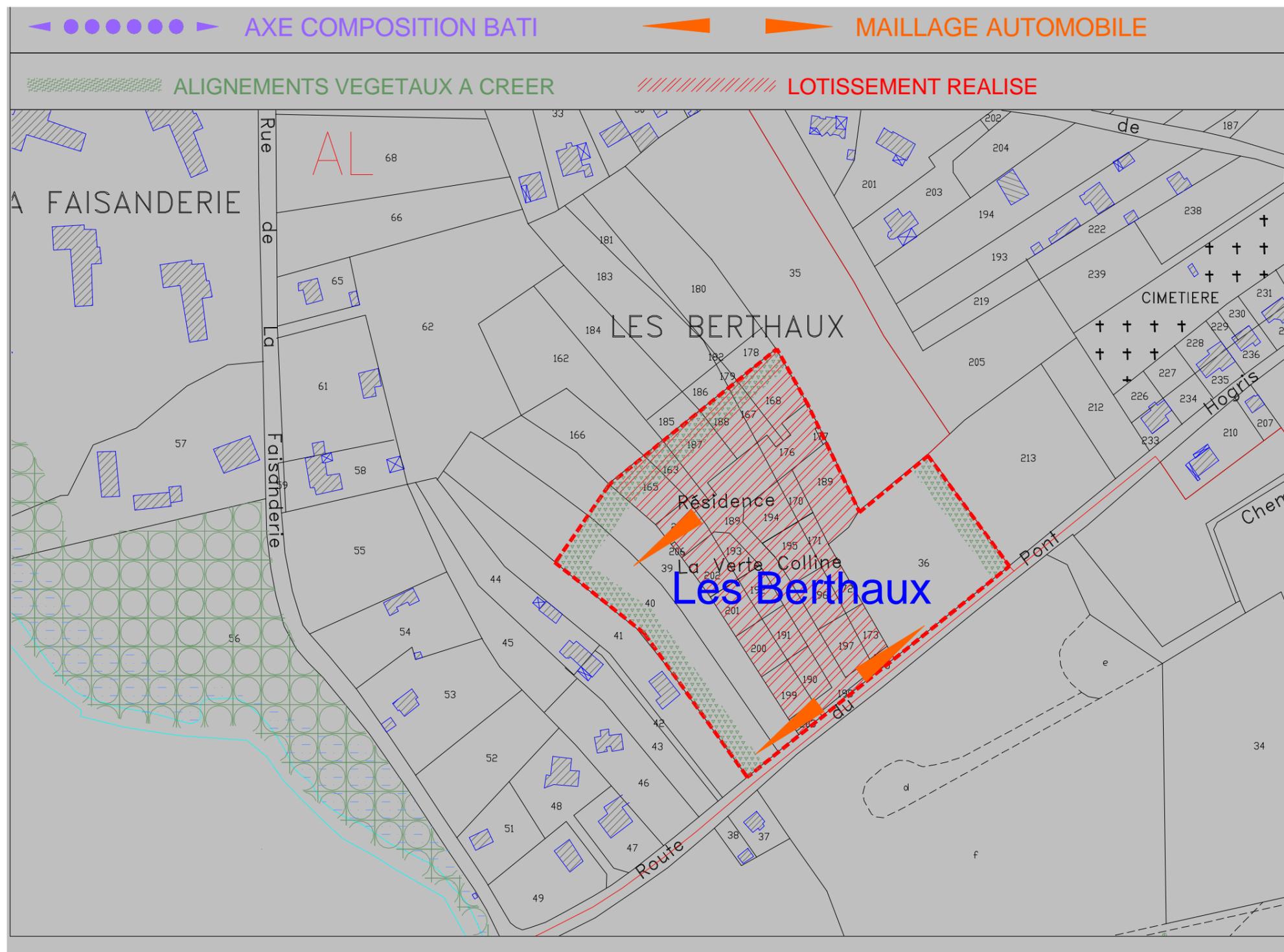
2-2.2 Les Berthaux

Le secteur dit "Les Berthaux" correspond à la partie basse du coteau du même nom, le long de la route du Pont Hogris, entre la rivière le Thar et le cimetière de Kairon.



L'espace restant à urbaniser entre la Verte Colline et les habitations se développant le long de la route du Pont Hogris





Justifications du choix
 Ces terrains regroupent à la fois un lotissement en cours d'achèvement (la Verte Colline), et les terrains se situant de part et d'autre, non encore urbanisés. En particulier la partie ouest, insérée entre le lotissement récent et le tissu pavillonnaire se développant le long de la route du Pont Hogris au sud et de la faisanderie à l'ouest.

Entièrement équipés en lisière sud, ces terrains ont vocation à recevoir une urbanisation venant compléter et clore celle de cette partie sud de Kairon.

Intégration au site
 Reprenant le schéma organisationnel de la Verte Colline, ces terrains seront affectés à l'accès à la propriété. Le maillage des voiries permettra de relier celles du lotissement récent à celle du nouveau quartier, afin d'offrir une identité réelle à ce secteur.

Un renforcement du maillage végétal en lisière nord sera recherché afin de bloquer visuellement cette urbanisation depuis le nord du coteau et le belvédère constitué par le plateau haut, le long de la route de la Foliotte, face au débouché de la rue du Blanc Caillou

PLU de SAINT-PAIR SUR MER

Orientations d'aménagement — Annexe

AVIS DE MONSIEUR LE PREFET DE LA MANCHE RELATIF AUX PROJETS D'EXTENSIONS LIMITEES DE L'URBANISATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE.



PRÉFECTURE DE LA MANCHE

SAINT-LO, le - 7 JUL. 2006

Direction des libertés publiques, de la réglementation
et de l'environnement
Bureau de l'environnement, de l'urbanisme et du cadre de vie
Affaire suivie par Mme FILATRE
Réf. n° 06-1465 - CF/CL
☎ : 02.33.76.47.42 - FAX : 02.33.76.47.40
chantal.filatre@manche.pref.gouv.fr

LE PREFET DE LA MANCHE
à
MONSIEUR LE MAIRE
de
SAINT PAIR SUR MER

OBJET : Commission départementale des sites du 31 mai 2006.
Révision du plan local d'urbanisme.

Par délibération du 14 février 2006, votre conseil municipal a prescrit la révision du plan local d'urbanisme de la commune et sollicité l'accord du préfet pour les projets d'extensions limitées de l'urbanisation des espaces proches du rivage.

J'ai l'honneur de vous faire connaître que la commission départementale des sites, dans sa séance du 31 mai 2006, a émis deux avis se décomposant comme suit :

- avis défavorable en l'état pour la zone du Pré-Hallot en raison de l'absence dans le projet de la commune de mesures propres à garantir ses objectifs d'aménagement et d'intégration alors que cette zone présente des enjeux paysagers très marqués ;
- avis favorable pour les cinq zones suivantes : la Croix des Ardilliers, les Ardilliers, l'entrée de ville, le Chemin des Mares et les Berthaux.

Je vous fais part de mon accord au sens de l'article L. 146-4-II du code de l'urbanisme pour les extensions de l'urbanisation sur les cinq zones précitées.

En revanche, j'oppose un refus au projet en l'état de l'extension de l'urbanisation sur la zone du Pré-Hallot.

Pour le Préfet
Le Secrétaire général

Marc NEUNIER

50009 SAINT-LO Cédex - Tél. : 02 33 76 49 50 - heures d'ouverture au public de 9h à 16h15 - prefecture.st-lo@manche.pref.gouv.fr