

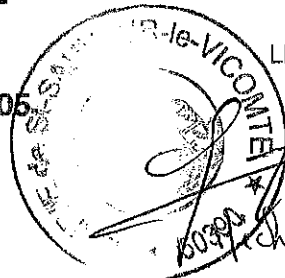
SAINT-SAUVEUR-LE-VICOMTE DÉPARTEMENT DE LA MANCHE

POS initial approuvé le	14.02 /1991
Modification n° 1 approuvée le	15.04 /1993
Modification n° 2	25.02 /1997
Modification n° 3	04.09 /1998
Modification n° 4	21.12 /1999
Modification n° 5	23.09 /2003

P.O.S. - RÉVISION N° 1 ÉLABORATION DU P.L.U.

APPROBATION

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du : **13 décembre 2005**



LE MAIRE

*Pour le Maire
L'Adjoint délégué*

Michel QUINET

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable
Orientations générales

AGENCE
SCHNEIDER



42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030
14 017 CAEN CEDEX 2
T: 02 31 35 49 60
F: 02 31 35 49 61
florent.schneider@wanadoo.fr

1 – Objectifs du projet d'aménagement

Favoriser l'établissement de ménages sur la commune, pour permettre le renouvellement et le rajeunissement de la population.

Développer l'économie locale par l'accueil d'entreprises et par le maintien de l'activité commerciale du bourg

Poursuivre l'équipement du bourg et la mise en valeur du cadre de vie.

Préserver la vocation agricole de l'essentiel du territoire communal

Préserver et aménager les espaces naturels.

2 – Orientations générales d'aménagement

DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE ET MAINTENIR LE NIVEAU DE SERVICES A LA POPULATION :

- Développer une zone d'activités à l'ouest de la RD900 ;
- Encadrer la mutation du secteur "PRÉCIMARBRE" suite à la cessation d'activité de l'entreprise,
- Poursuivre la rénovation et la mise en valeur des espaces publics de la ville (place de l'Église, Place de la Fontaine), par le réaménagement la place de la Mairie et ainsi favoriser la dynamique commerciale.
- Maintenir les services publics : la Poste sera rénovée (un nouveau centre de tri vient d'être construit)

Poursuivre l'équipement de la commune : la création d'une salle multi-sports et d'une salle multimédia à côté de la bibliothèque sont à l'étude

PÉRENNISER L'ÉCONOMIE AGRICOLE

- Protéger les exploitations de la pression résidentielle en éloignant tout développement résidentiel des sièges et en particulier des sièges d'élevage,
- Préserver l'espace agricole du mitage

PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

- Favoriser l'aménagement de nouveaux quartiers résidentiels, en extension du bourg et à proximité des équipements et services existants pour répondre à la demande locale et entretenir la dynamique du bourg. En l'absence d'aménageur privé la municipalité poursuivra sa politique de création de lotissements.
- Afin de maintenir l'occupation du territoire : permettre l'extension modérée des hameaux là où les enjeux agricoles sont faibles et où la desserte par les réseaux et les voies est assurée et favoriser le réinvestissement des constructions qui n'ont plus de vocation agricole.

POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE

- Promouvoir la mise en valeur du bourg (aménagement des espaces publics, ravalement des façades...)
- Réaménager et étendre le camping,
- Réorganiser la base de loisirs (réinstallation dans des locaux à côté du camping)
- Protéger et développer le maillage des cheminements piétonniers et pistes cyclables

AMÉNAGER LE CADRE DE VIE ET PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

- Réaffirmer l'objectif de protection des marais et forêts,
- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels qui forment le cadre paysager du bourg :
 - Les deux valleuses orientées est-ouest qui bordent la ville : celle, au sud qui sépare la zone d'activité en bordure de la RD900 et les quartiers résidentiels sud de la ville, celle au nord qui borde l'actuelle partie urbanisée.
 - le coteau qui borde, à l'est de la ville, la Douve,
 - Au sud, le site de l'abbaye.
- À long terme, redonner au site de la sablière un cadre naturel de qualité en programmant son réinvestissement et son réaménagement en zone de loisirs.

3 – Orientations générales d'urbanisme

Favoriser une croissance harmonieuse du bourg...

Longtemps coupé par l'emprise du chemin de fer, le tissu urbain s'est développé le long de la route de Porbail d'une part, de la route de Bricquebec d'autre part ; il en résulte une zone urbanisée très étendue.

Le projet réaffirme l'objectif de renforcement de l'urbanisation, à partir de ses deux axes principaux, dans les trois secteurs que dessinent les deux vallons qui convergent vers la vallée de la Douve et il inscrit parallèlement le maintien en l'état naturel de ces ceintures vertes.

Au nord : (Lieux dits : Le Grippois-le Paradis)

Le projet organise la fin de l'urbanisation sur cette partie comprise entre le coteau qui domine la Douve et la Route de Bricquebec.

À l'Est : Le pôle d'équipements publics pourra être renforcé. Une rue sera créée face à la mairie afin de desservir les terrains urbanisables et de relier, à l'écart de la voie principale (la route de Bricquebec) les quartiers résidentiels et le pôle d'équipements, au centre du bourg,

À l'ouest : le dernier terrain ayant accès sur la Route de Bricquebec sera mis en réserve afin de créer une rue qui permette à long terme d'urbaniser les terrains situés de l'autre côté de la voie verte. Leur urbanisation n'a pas été retenue dans le présent PLU du fait des perspectives de développement envisagées, mais, c'est un enjeu majeur pour le développement à venir du bourg que de préserver la possibilité de les urbaniser et de les relier au cœur du bourg.

Au centre :

L'urbanisation des terrains situés au nord de la route de Porbail reste au centre du projet de développement de la commune. Ils constituent la réserve de développement la plus importante et la mieux située. Le projet prévoit l'organisation de leur viabilisation pour assurer de bonne liaison tant au sud qu'à l'Est. Lors de leur ouverture à l'urbanisation, sera étudiée la pertinence de l'extension du secteur de services vers l'Ouest, mais à ce jour le devenir du site de l'entreprise PRÉCIMARBRE est incertain.

Au sud :

La création de la déviation va permettre la mise en place d'une zone d'activités, bien desservie, et reliée au secteur spécifiquement réservé aux commerces et services.

Elle est séparée du bourg par un vallon, que le projet protège du développement de l'urbanisation et qui comme le précédent constitue une respiration dans le tissu urbain et en tant que tel, un élément important de la qualité du cadre de vie.

La future zone d'activité pourra ainsi recevoir toutes activités nécessaires à la dynamique économique du bourg sans incidence pour la quiétude des quartiers résidentiels.

On profitera de ce nouvel aménagement pour réorganiser et sécuriser les accès du lieu-dit la Percemalerie.

À l'est de la RD900, le site de l'abbaye restera protégé, pour conserver à l'ensemble bâti le cadre qui le met en valeur.

Enfin, le projet, en favorisant la mise en valeur de ces terrains les plus proches du bourg, entérine la coupure d'urbanisation créée par le passage des lignes haute tension et maintien en zone naturelle les terrains situés au-delà, de part et d'autre de la RD15.

... et permettre la densification des "villages" desservis par les réseaux

Lors des études, les potentialités d'urbanisation de l'ensemble des hameaux et écarts ont été étudiées, les anciennes zones constructibles (dont des zones NB) ont été revues en fonction de leur desserte par les voies et les réseaux, de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, ainsi que des enjeux agricoles, paysagers et environnementaux.




Aussi, le projet propose, que les hameaux desservis et sans vocation agricole puissent être légèrement densifiés, et que de nouveaux pavillons puissent être construits. .

Ont été exclues les extensions de l'urbanisation :

- Qui auraient supposé la prise d'accès sur de grandes routes, du fait des enjeux de sécurité et des nuisances que peut représenter le trafic,
- Du fait de leur proximité avec des sièges agricoles pérennes,
- Qui pouvaient porter atteinte aux unités agricoles et ainsi amorcer un mitage dommageable pour l'espace agricole.
- Qui auraient porté atteinte aux paysages ou aux espaces d'intérêt écologique.
- Dans des sols inaptes à l'assainissement individuel par épandage superficiel.

Projet d'aménagement et de développement durable

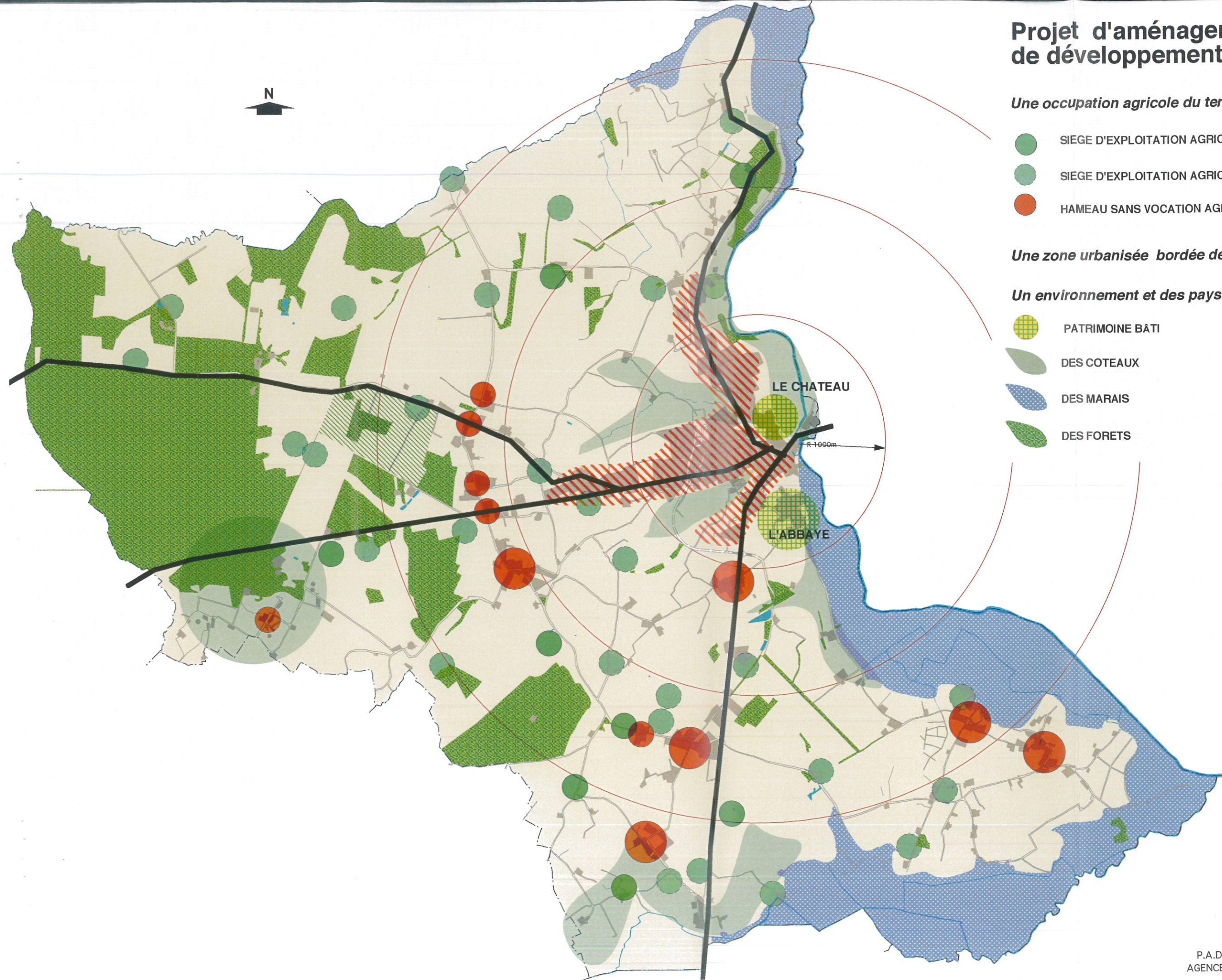
Une occupation agricole du territoire qui évolue

-  SIEGE D'EXPLOITATION AGRICOLE PERENNE
-  SIEGE D'EXPLOITATION AGRICOLE POUVANT MUTER
-  HAMEAU SANS VOCATION AGRICOLE

Une zone urbanisée bordée de vallons à protéger

Un environnement et des paysages à préserver

-  PATRIMOINE BÂTI
-  DES COTEAUX
-  DES MARAIS
-  DES FORETS

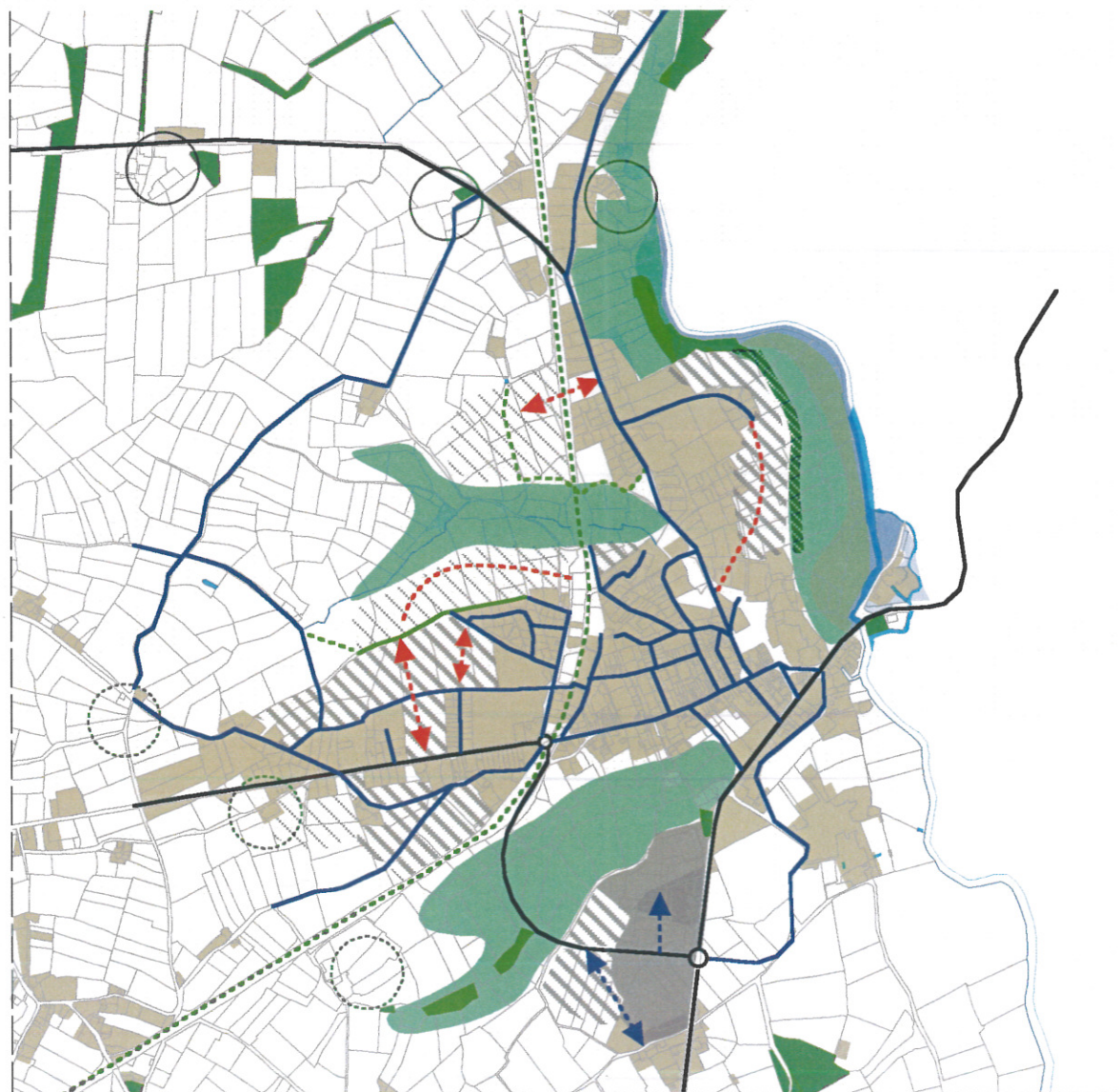


Projet d'aménagement et de développement durable

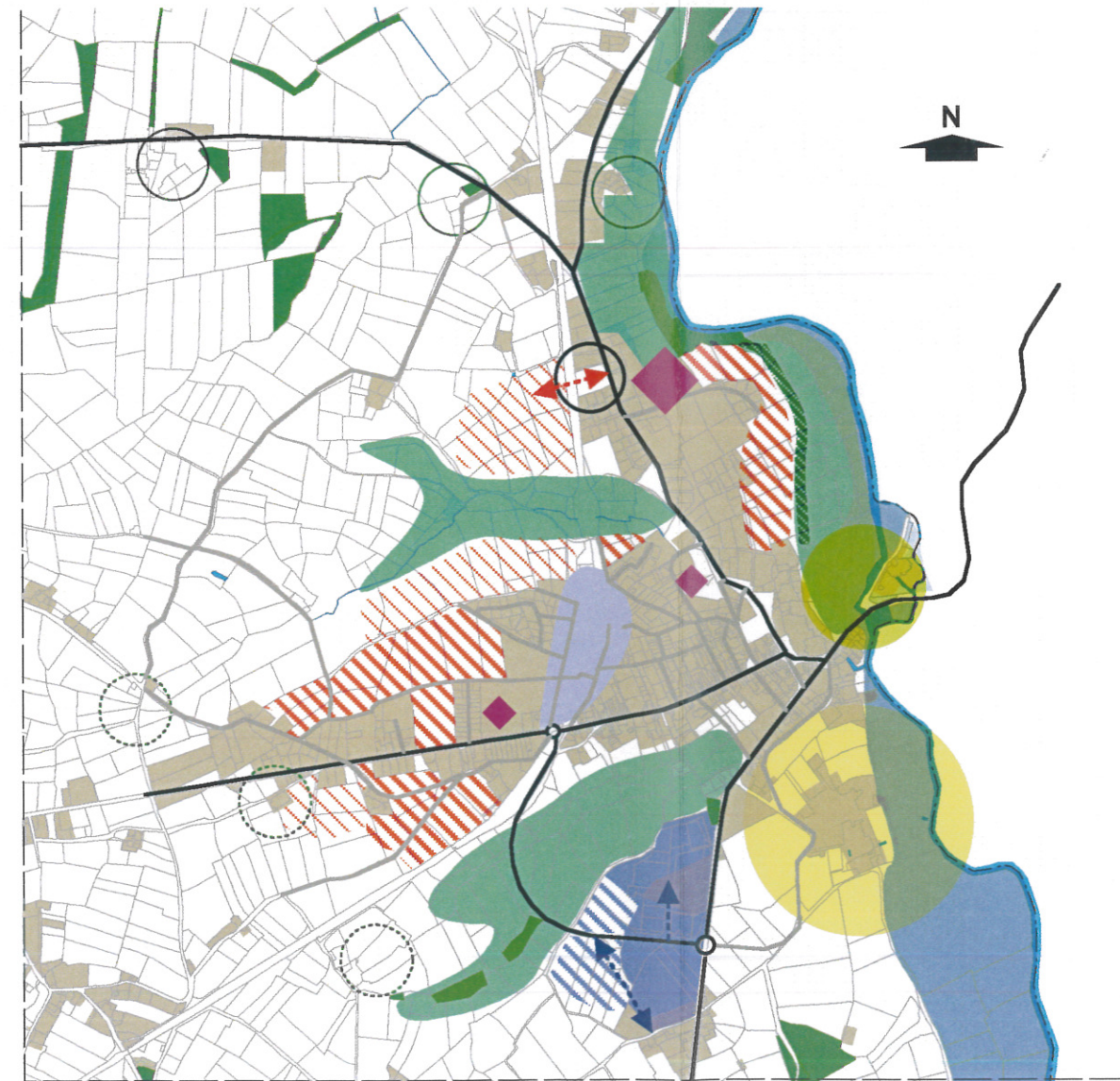
Le bourg

- ZONE BATIE
- ZONE D'EXTENSION RESIDENTIELLE A MOYEN TERME
- ZONE D'EXTENSION RESIDENTIELLE A LONG TERME
- ZONE COMMERCIALE ET ARTISANALE
- ZONE ARTISANALE
- EXTENSION DE LA ZONE ARTISANALE
- PÔLE D'ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS -> à renforcer
- PÔLE D'ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES -> à renforcer
- EXPLOITATION AGRICOLE PERENNE
- EXPLOITATION AGRICOLE POUVANT MUTER
- CADRE PAYSAGER AUTOUR DE L'ABBAYE -> à conserver
- BOISEMENTS
- VALLONS ET COTEAUX PENTUS -> à préserver

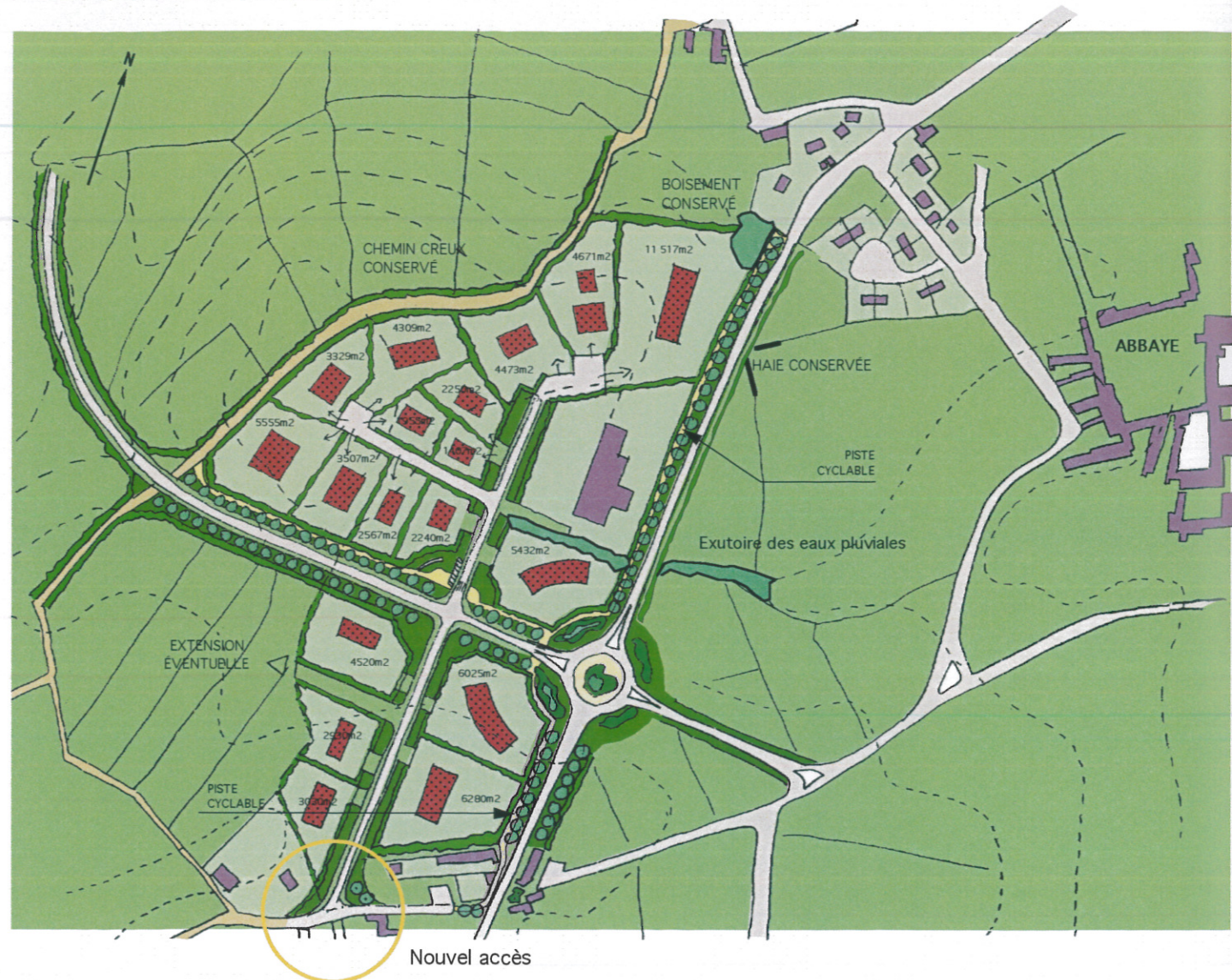
ÉVOLUTION DU RÉSEAU VIAIRE



DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION



EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT : Cette esquisse illustre les principes retenus (elle n'est pas opposable, seuls les principes le sont)



OBJECTIFS ET ENJEUX

Le développement économique de la ville de SAINT SAUVEUR, pôle local d'activités et de services, nécessite la création d'une zone d'accueil spécifique. De sa qualité paysagère et architecturale dépendra l'image de l'entrée de ville de Saint Sauveur. Vitrine du dynamisme de l'intercommunalité, ce parc d'activités devra lui aussi contribuer à donner une image valorisante du cadre de vie offert par Saint-Sauveur-le-Vicomte.

Elle est destinée à l'accueil de PMI et PME qui vivent du marché local, dans un site bien desservi et facile d'accès. Elle sera aménagée en deux phases. La première fera l'objet d'un lotissement entre la RD900 et la future déviation. Il comprendra des parcelles d'une taille comprise entre 2 000 et 5 000 m².

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

Pour limiter l'impact de l'aménagement dans le paysage :

Préserver la structure bocagère sur les limites du site et autant que possible les haies et beaux sujets à l'intérieur du site

En particulier doivent être maintenus :

- La limite végétale formée par le chemin rural qui borde le site,
- La parcelle boisée à l'extrême nord du site qui forme la transition avec le petit secteur résidentiel qui fait face au cimetière.
- Le fossé d'écoulement des eaux pluviales (et ses plantations) qui borde la limite Sud de la parcelle déjà bâtie.
- Favoriser la plantation d'arbres et la mise en place de clôture verte.
- Limiter les remblais, limiter leurs pentes et prescrire leur végétalisation.
- Limiter la hauteur des constructions, définir la couleur des toitures et des façades.

Pour aménager une entrée de ville de qualité :

- Redéfinir l'aménagement en bordure de la RD900, en prescrivant un alignement des constructions,
- Renforcer les prescriptions paysagères applicables aux constructions en façade sur la déviation ou sur la RD900 et définir un vocabulaire minimal qui assure l'harmonie de l'ensemble :
- Couleur ardoise pour les toitures qui ne seraient pas des toitures terrasses,
- Couleurs sombres des bardages de façades : gris foncé, bleu ou vert foncé, ceci afin de retrouver la tonalité propre aux constructions anciennes environnantes.
- planter un alignement d'arbres le long de la RD900

Pour réaliser une extension bien intégrée dans le site et bien reliée à la ville :

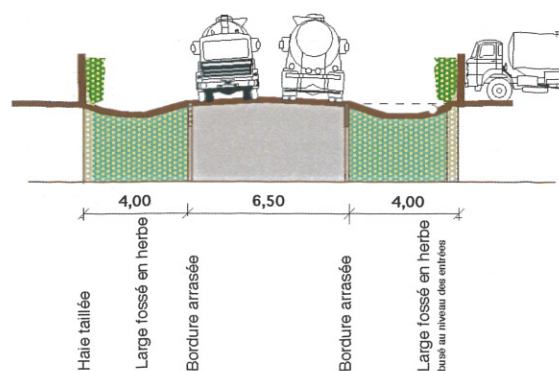
- Profiter de l'aménagement de la déviation et du parc d'activités pour supprimer le carrefour de la Percemalerie en desservant ce hameau à partir de la voie qui sera créée lors de l'aménagement de la seconde tranche.

- Prévoir la réalisation d'un cheminement piétonnier et cyclable de la sortie de la ville à la déviation, jusqu'au CR49.

PROFILS D'AMÉNAGEMENT

Ces croquis illustrent les principes retenus (ils ne sont pas opposables, seuls les principes le sont)

Profil de la voie de desserte interne



Profil de la déviation en bordure du parc d'activités

