



Commune de Saint-Vaast-la-Hougue

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal qui l'a

Approuvé le 28 juin 2013



SOUS-PREFECTURE
REÇU LE :

- 1 JUL. 2013

DE CHERBOURG

3

Orientations particulières d'aménagement



COMMUNE DE SAINT-VAAST-LA-HOUGUE

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT



SOMMAIRE

LOCALISATION DU SITE	5
LES LIMITES	7
LE PROGRAMME.....	9
LES VOIES ET CHEMINEMENTS	12
LE PAYSAGE	17



COMMUNE DE SAINT-VAAST-LA-HOUGUE

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT



LOCALISATION DU SITE

Le site de développement futur de la commune de Saint-Vaast-la-Hougue est localisé à l'Ouest du centre bourg ancien et de la commune.

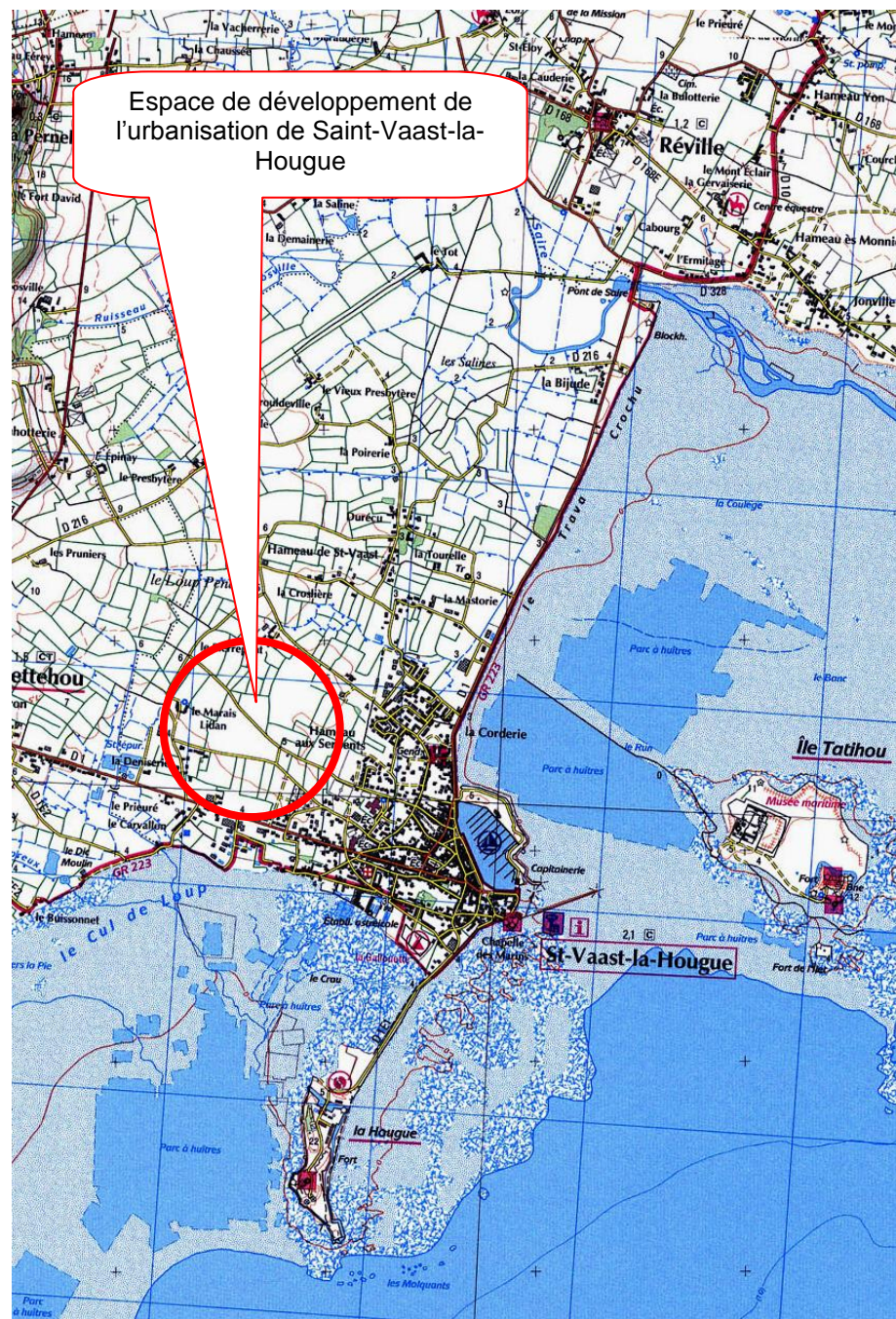
Il est situé hors des espaces proches du rivage, dans un secteur où l'influence marine est peu importante.

Il s'agit plus d'un espace de développement que d'un site proprement dit : en effet, cet espace se compose de plusieurs sites qui seront consacrés à des vocations différentes (activités commerciales et habitations).

L'ensemble de l'espace représente 27 ha, soit 4.1 % du territoire communal. Il se répartit entre un secteur d'urbanisation immédiate (18 ha) et un secteur d'urbanisation future (9 ha) :

- 8,5 ha sont prévus pour accueillir des activités de commerces, dans un premier temps (21,4 % de l'ensemble),
- 18.5 ha sont prévus pour accueillir des opérations d'aménagement à vocation principale d'habitation sous des formes diverses et innovantes en termes de développement durable (39,3 % de l'ensemble). Une densité du bâti de 20 logements / ha est préconisée dans un souci d'économie de l'espace agricole.

Les présentes orientations particulières d'aménagement portent sur les 27 ha d'urbanisation prévus.





COMMUNE DE SAINT-VAAST-LA-HOUGUE

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT



LES LIMITES

Le secteur de développement de Saint-Vaast est actuellement libre de toute occupation bâtie des sols. Il se compose de secteurs classés en zone d'extension de l'urbanisation dans un premier temps.

L'ensemble est limité :

- au Nord, par l'espace agricole
- à l'Est, par la zone urbanisée de Saint-Vaast-la-Hougue qui se compose de zones bâties de type pavillonnaire, et par le site à vocation d'équipements de la commune (terrains de sports, écoles, cimetière). Il reste des disponibilités foncières dans la zone consacrée aux équipements collectifs d'intérêt général
- au Sud, par la RD 1 (Réville / Quettehou) et le front commercial implanté le long de la route départementale et, au-delà, la zone d'activités marines ;
- à l'Ouest par une zone urbanisée sous forme pavillonnaire, des terrains réservés à des équipements collectifs d'intérêt général, une ferme en cours de réhabilitation à vocation habitat et au-delà, la zone d'activités du Pont des Bernes (commerces, industries).

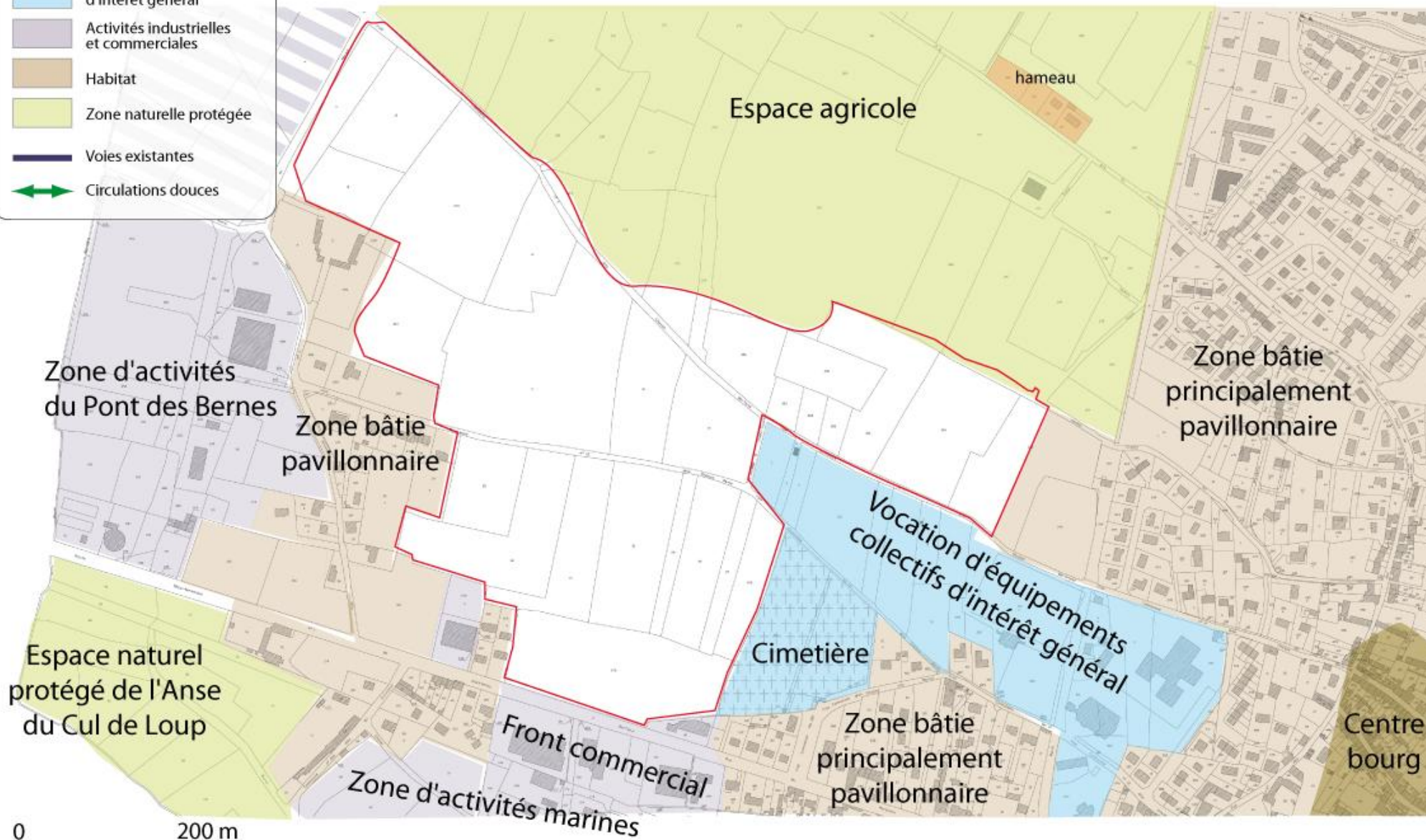
La zone d'urbanisation future est traversée par des voies existantes : la Chasse David et la Chasse Bertrand, qui permettent de relier le centre de la commune, aux quartiers situés à l'Ouest et à la zone de développement futur.

La Voie Verte longe la partie Est du futur secteur de développement de la zone urbanisée.



Abords du site d'urbanisation future et occupation du sol actuelle

- Equipements collectifs d'intérêt général
- Activités industrielles et commerciales
- Habitat
- Zone naturelle protégée
- Voies existantes
- Circulations douces



0 200 m



LE PROGRAMME

Le programme d'aménagement de l'espace de développement de l'urbanisation de Saint-Vaast-la-Hougue comporte principalement deux vocations :

- 8,5 ha à vocation mixte (installation d'activités commerciales en rez-de-chaussée et de logements dans les étages), le long de la RD 1 et autour d'un axe central de communication et de desserte interne à la zone qui sera perpendiculaire à la RD 1 ;
- 12,5 ha consacrés à de l'habitation sous toutes ses formes, des plus denses aux plus aérées, aux financements divers (libres et aidés), et aux statuts différents (collectifs, semi-collectifs, individuels, maisons de ville...). L'ouverture de ces zones à l'urbanisation (zones 1AUC et 2AUC) est conditionnée à la réalisation et approbation du PPRL.

La zone consacrée aux activités commerciales :

- elle peut accueillir le déplacement du magasin Super U (situé le long de la RD 1 dans le sens Quettehou / Saint-Vaast-la-Hougue) qui bénéficierait d'un espace adapté à ses besoins et à l'accueil de la clientèle en toute sécurité et aisance ;
- la zone accueillera des activités commerciales de demi-gros ou détail, de services à la personne ou aux entreprises, etc., excepté les activités industrielles. Cet espace commercial doit répondre aux besoins exprimés par des activités situées en centre bourg et désireuses de s'implanter sur des terrains plus grands et mieux desservis. Les activités industrielles n'ont pas leur place sur ce linéaire passant, qui constitue à la fois une entrée de ville, et un linéaire commercial offrant une bonne visibilité (l'effet vitrine pour les enseignes implantées le long de la RD 1 est indéniable) ;
- l'implantation des constructions et l'organisation des espaces verts et libres de constructions, devront se faire en suivant les principes de paysagement indiqués sur les documents cartographiques des présentes orientations d'aménagement : perspective à maintenir depuis la RD 1 sur les terrains qui seront aménagés, dégagement des abords des voiries, constitution d'un mail planté perpendiculaire à la RD 1 et desservant toute la zone de commerces et d'habitations ;
- les formes architecturales les plus innovantes en matière de développement durable pourront être acceptées sous réserve de s'intégrer dans l'environnement naturel et urbain et d'une démarche de développement durable définie au préalable.



La zone consacrée aux habitations :

- il sera exigé la mise en place de cibles de développement durable concernant les aménagements extérieurs : gestion des chantiers, circulation des véhicules, réduction de la place de l'automobile, gestion des eaux pluviales de ruissellement sur les chaussées, réduction des surfaces imperméabilisées consacrées aux circulations...
- la même démarche d'économie des ressources sera exigée lors de la réalisation des constructions : les projets de construction devront tendre vers la haute qualité environnementale, la recherche permanente de la passivité ou de la positivité pour les constructions neuves ;
- les cahiers des charges de cession de terrain le cas échéant devront définir des principes de développement durable et de haute qualité environnementale pour tout aménagement ou construction ;
- tout nouveau projet d'aménagement à vocation d'habitation devra faire l'objet de la mise en place d'une démarche de développement durable et devra être suivie d'effets et de concrétisation ;
- les projets de constructions ou d'aménagement devront tendre vers un équilibre des typologies et des formes d'habitat : collectif / semi-collectif / individuel, financement libre / financements aidés ;
- une part de **20 %** des futurs logements à construire sera réservée aux **logements sociaux** afin de favoriser la mixité sociale, en accord avec les dispositions SCoT. (Ces 20 % sont calculés sur le nombre de logements global de la zone)
- la proportion de logements réalisables a été définie *a priori* en appliquant des ratios de moindre consommation d'espace, lors de l'élaboration du présent dossier de PLU. Elle est d'**environ 300 logements** (cf. rapport de présentation du dossier de PLU), et pourra être reconsidérée à plus ou moins 10 % d'écart au terme de l'aménagement de l'espace de développement prévu par le PLU ;
- sur l'ensemble des 12,5 ha voués à l'habitat, 10 % des logements pourront bénéficier d'aides à la production de logements
- les formes architecturales les plus innovantes en matière de développement durable pourront être acceptées, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain, et à condition qu'une démarche de développement durable globale ait été définie au préalable.



Vocation des zones d'urbanisation future





LES VOIES ET CHEMINEMENTS

Le secteur de développement urbain prévu par le PLU de Saint-Vaast-la-Hougue est intégré au réseau de voies existantes, aussi bien celles réservées aux véhicules motorisés, que les voies douces, réservées aux piétons, chevaux et vélos.

En effet, le site est bordé à l'Est par la *Voie Verte* qui traverse la commune du Nord au Sud : elle relie la RD 1, les secteurs d'équipements collectifs (écoles, terrains de sports), aux zones urbanisées et à la zone d'équipements et de loisirs de la Bijude, vers Réville.

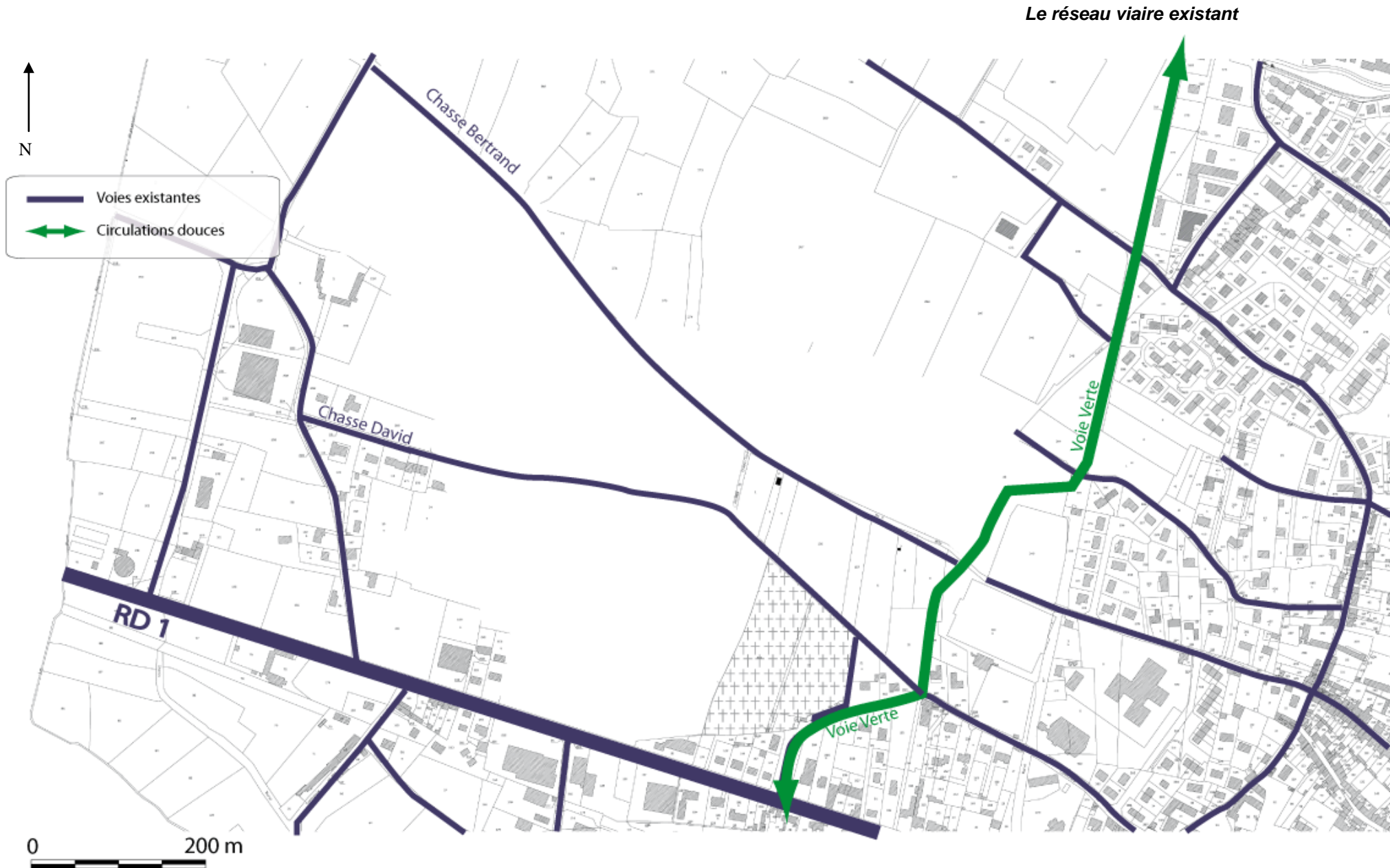
La Voie Verte est l'épine dorsale alternative à la RD 1, qui supporte la totalité du trafic routier.

Les voies que sont la Chasse David et la Chasse Bertrand traversent le secteur d'urbanisation future : elles ont une orientation Ouest / Est et sont perpendiculaires à la Voie Verte. Cela permet d'envisager une alternative au réseau routier, en parallèle des aménagements de voirie nécessaires au bon fonctionnement des nouveaux quartiers de Saint-Vaast-la-Hougue.

Cela doit passer par la mise en place systématique, sinon opportune, d'un réseau de circulations douces (piétons, vélos, chevaux...), qui irriguent les nouveaux quartiers et qui se raccordent à la Voie Verte.

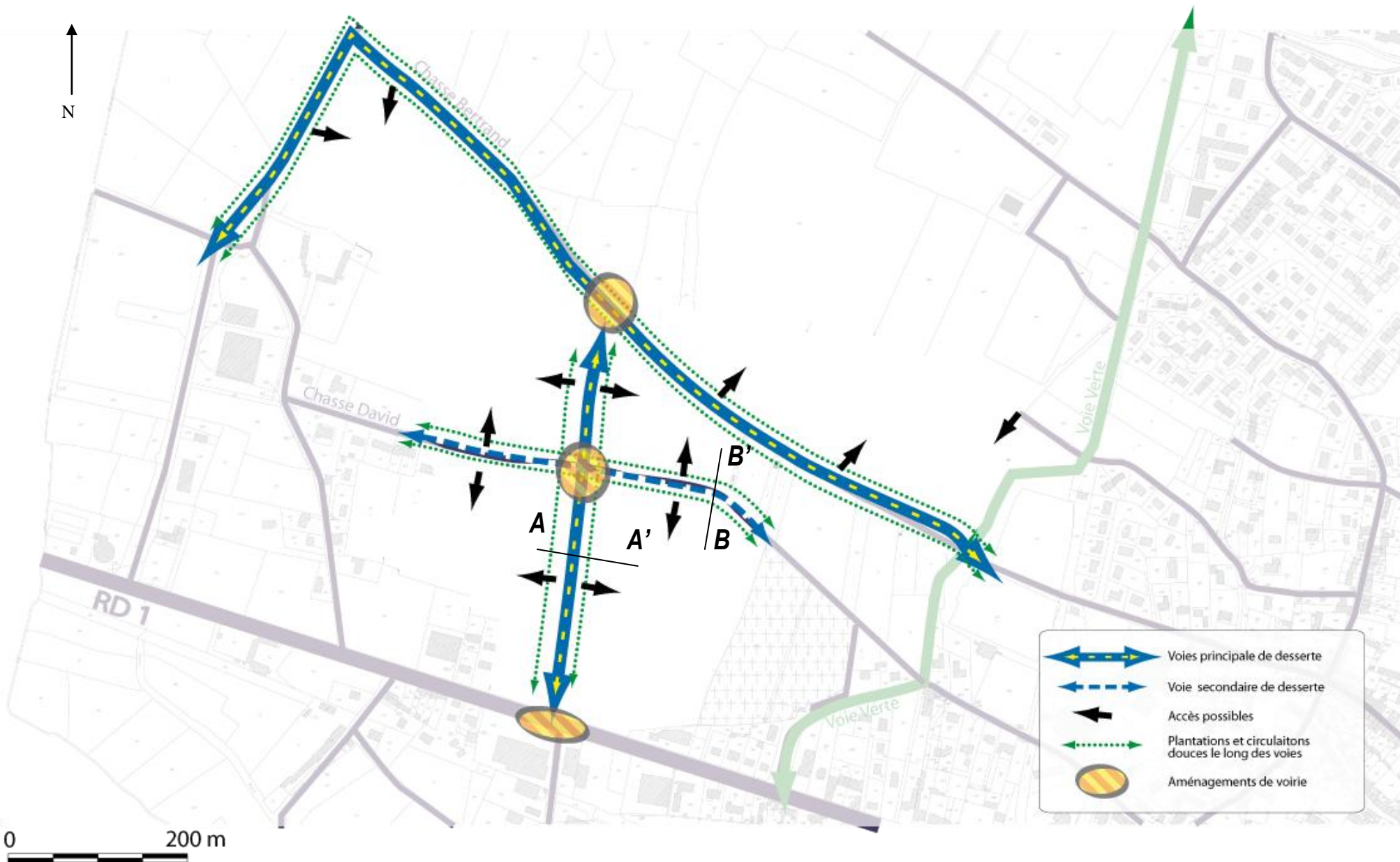
Le projet d'aménagement des futures zones d'urbanisation de Saint-Vaast-la-Hougue est basé sur une complémentarité entre la réutilisation des voies existantes et un aménagement de qualité pour les voiries nouvelles:

- **un axe de desserte principal** de la zone vient se connecter à la RD 1 de manière perpendiculaire, afin de créer une desserte parallèle à l'ancienne voie ferrée : cela permet de définir une nouvelle voie d'accès pour les quartiers existants au Nord, et de ne pas traverser le centre bourg pour rejoindre la RD 1,
- l'aménagement de cet axe principal et central (desserte de la zone commerciale et de la zone d'habitations), suit les principes de développement durable : mise en place de noues pour la récupération des eaux pluviales, aménagement de circulations douces, création d'alignements d'arbres, circulation des véhicules en double voie à sens unique, avec une noue aménagée en son centre
- **la Chasse David** subira le même traitement que l'axe principal de circulation ; elle constitue en effet un cheminement parallèle à la RD 1 dans la partie Ouest de la commune et représente la limite avec la phase suivante d'urbanisation de la commune : elle deviendra de fait un axe principal de circulation, qui se connectera à la voie de la zone d'activités du Pont des Bernes (à l'Ouest), créant ainsi un contournement automobile du centre bourg et une desserte complète des nouveaux quartiers sans traverser le centre bourg ;
- **la Chasse Bertrand** doit être réaménagée en suivant les mêmes principes de sécurité des circulations et des usages, mais avec une circulation de véhicules en double-sens.
- les croisements et les carrefours devront être aménagés suivant ces mêmes orientations.





Projet de structuration des circulations



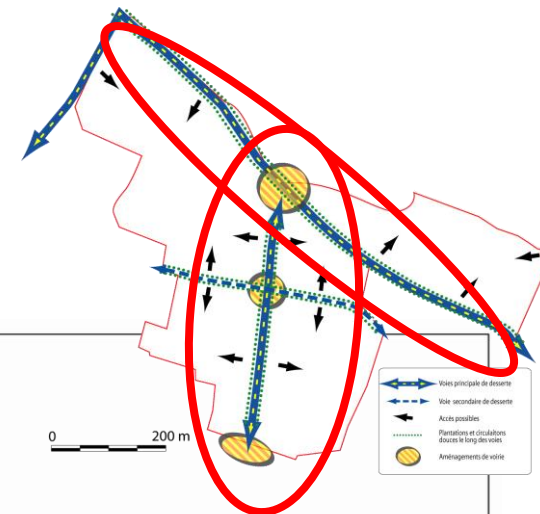
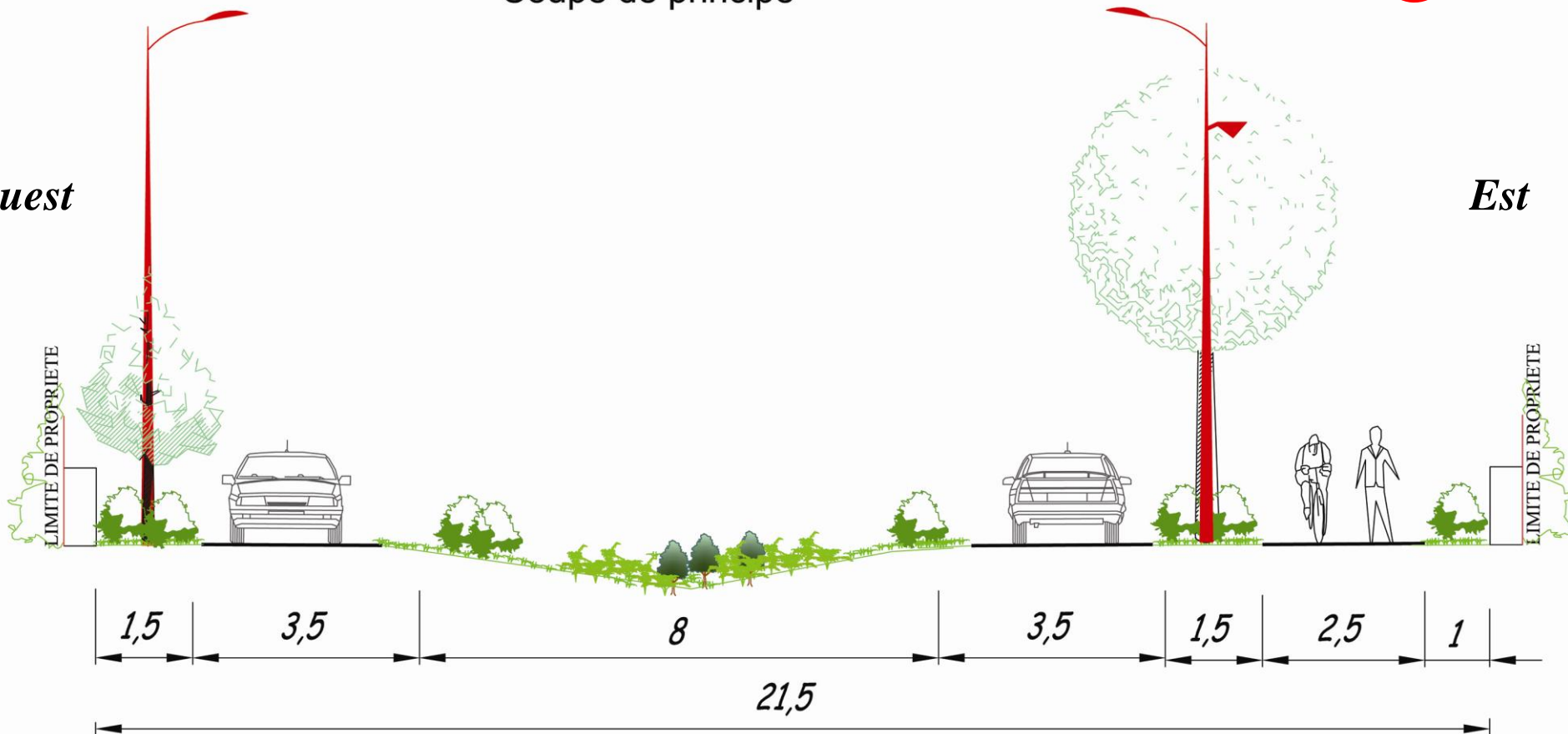


VOIRIE PRINCIPALE DE DESSERTE

Coupe de principe

Ouest

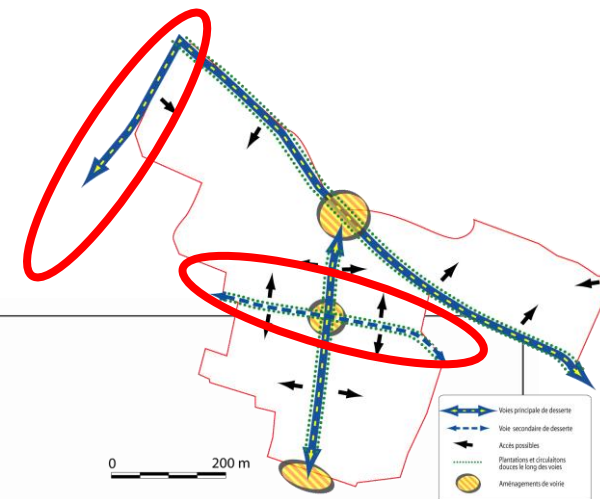
Est





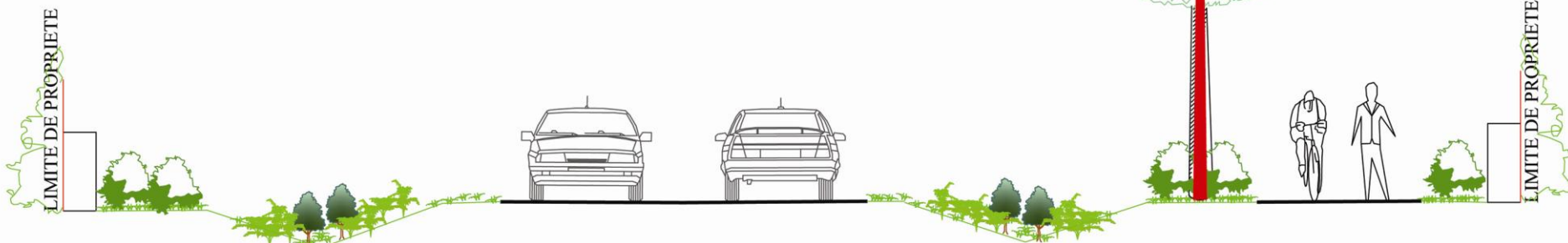
VOIRIE SECONDAIRE DE DESSERTE

Coupe de principe



Ouest

Est



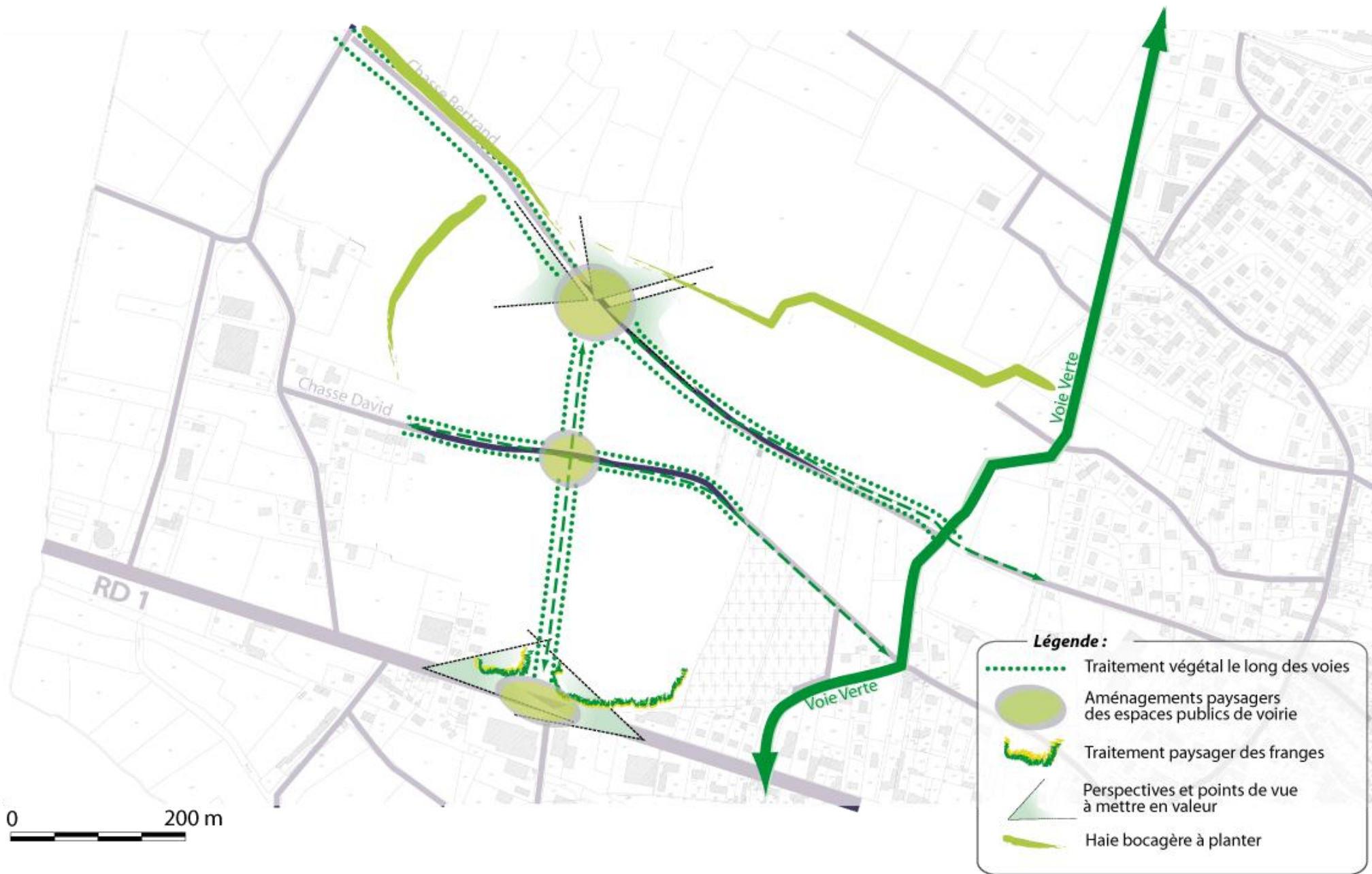


LE PAYSAGE

Un soin particulier devra être apporté aux aménagements des macro-lots qui seront définis lors des aménagements futurs.

Pour cela, un certain nombre de principes ont été définis dans le cadre des orientations d'aménagement :

- maintien des perspectives depuis les croisements et carrefours routiers sur les macro-lots ;
- les constructions seront implantées à l'alignement ou en recul d'au maximum 5 m des voies ; dans l'esprit de l'alignement des bâtiments existants
- application de l'esprit des coupes de principe pour la voie principale de desserte, le réaménagement de la Chasse David et de la Chasse Bertrand ;
- obligation d'aménagement de circulations douces pour les projets d'aménagement au sein des macro-lots ;
- plantations obligatoires pour les abords de la voie principale de desserte, la Chasse David, la Chasse Bertrand ; et notamment d'une haie bocagère d'essence locale le long de la zone agricole (1 plant par mL).
- respect du rejet des eaux pluviales des chaussées dans les noues (centrales ou latérales suivant les principes d'aménagement des voies), de manière à réguler le débit des eaux pluviales et améliorer leur traitement ;
- permettre les aménagements et les constructions qui prennent des options affirmées en matière de développement durable, d'économie d'énergie et de gestion économe des ressources.





COMMUNE DE SAINT-VAAST-LA-HOUGUE

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT
