

F.H.R.

Etudes et Réalisations d'Urbanisme

Rue de Lignières
80500 GUERBIGNY

Téléphone : 03 22 37 09 86
Fax : 03 22 37 09 87
E-mail : FHR@wanadoo.fr

Département de la Manche
COMMUNE DE SOTTEVAST
PLAN LOCAL D'URBANISME

P.A.D.D.

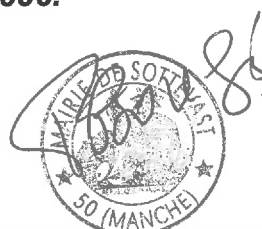
- Note de présentation
- Plan de P.A.D.D.



DECEMBRE 2006

***P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal
en date du 18 Décembre 2006.***

LE MAIRE
FRANÇOISE BOUGIS



Département de la Manche
Commune de SOTTEVAST
PLAN LOCAL D'URBANISME

P.A.D.D.

NOTE DE PRESENTATION

SOTTEVAST apparaît munie de forts atouts :

- Une commune en développement.
- Une longue tradition agricole.
- L'importance économique de la laiterie.
- Des services et commerces diversifiés complets ou très proches (CHERBOURG se trouve à 15 minutes de SOTTEVAST).
- Un patrimoine naturel et architectural.

SOTTEVAST est aussi marquée de fortes contraintes

- Un développement très fort : 84 logements de plus entre 1990 et 2001, soit environ 8 logements par année, une population qui a doublé en 25 ans (1975 – 2000) : de 729 à 1.400 habitants.
- La dispersion du bâti : des hameaux et de nombreuses constructions dispersées.
- Un bourg bloqué par ses contraintes : la topographie, la limite communale, la voie ferrée, la rocade, une zone inondable en partie basse.
- Le risque lié à l'activité fondée sur une entreprise dominante (la laiterie).
- Un linéaire de voies et de chemins très important, à entretenir et à améliorer.
- Des sites archéologiques amenant des contraintes pour les projets d'une emprise supérieure à un hectare.
- Un monument historique classé dont le périmètre est contraignant pour les permis de construire.

Quelle stratégie pour le P.L.U ?

SOTTEVAST après un développement spectaculaire, doit aujourd'hui connaître une stabilisation.

Les capacités de la station d'épuration et du système de collecte des déchets trouvent aujourd'hui leurs limites.

Les possibilités de développement se trouvent limitées par les contraintes naturelles et par la capacité limitée en largeur des voies et des rues.

La population de SOTTEVAST est plutôt jeune, riche de vitalité et de fidélité au territoire, elle offre des garanties de renouvellement.

Il convient pour SOTTEVAST de se questionner sur son développement : tant du point de vue de sa nature que du point de vue de sa quantité.

Quelle population accueillir dans les dix années à venir ? De l'habitat locatif ? Combien de logements à construire ? Combien de personnes à accueillir ?

Des hypothèses peuvent être dressées mais l'esprit des réponses ce sont la stabilisation, une maîtrise très forte du développement qui doit être canalisé vers le bourg, et individualisé à l'intérieur des hameaux, mettant un terme à un développement linéaire ruineux et destructeur de l'identité villageoise.

La certitude c'est aussi que SOTTEVAST offre un patrimoine architectural et des paysages, une qualité naturelle et historique qui séduisent les visiteurs, attirent les nouveaux habitants.

Le tourisme et l'artisanat peuvent être des activités qui contribueraient à la diversification et à l'équilibre de SOTTEVAST.

L'agriculture, les bonnes terres, les pâtures, restent une caractéristique fondamentale de SOTTEVAST.

Les exploitations agricoles doivent être identifiées et leurs possibilités de grandir reconnues.

Au total, c'est une stratégie d'affirmation de la qualité que SOTTEVAST doit définir.

Le diagnostic et l'analyse du territoire débouchent sur les cinq orientations majeures qui suivent :

1 – Développement des activités

a) Les activités et industries agroalimentaires :

- Zones d'extension :
 - A l'est de l'établissement actuel,
 - Au nord de la RD 62 autour des garages,
 - Au nord de la voie ferrée, à proximité de la route de BRIX.
- Nécessité absolue d'un meilleur accès par la R.D 62 adapté au trafic intense des poids lourds.
- Mise en place d'une meilleure signalétique.
- Intégration paysagère des extensions

b) Les activités artisanales :

- Regroupement des activités artisanales à proximité de la route de BRIX et des projets d'extension de la zone d'activités et industries agroalimentaires
- Possibilité d'extension à long terme

2 – Préserver et renforcer l'aspect urbain de la commune

a) Conforter et rassembler à long terme, les équipements publics dans le centre-ville

b) Sécuriser la circulation et la desserte dans le centre-ville,

c) Maintenir l'équilibre des tranches d'âges et répondre à la demande de logements en créant des zones d'urbanisation

- A court terme :
 - au centre, près du Hameau des Adams
 - sur la pointe ouest de la zone située au nord de la salle de sports jusqu'à la limite de celle-ci
 - au nord du chemin vicinal n°3 de l'Eglise au Hameau Maurin
- A long terme :
 - Zone sud du chemin vicinal n°3 de l'Eglise au Hameau Maurin,
 - Zone nord de la zone des sports jusqu'au nord du Hameau es Adams et du bourg.

d) Conforter l'urbanisation existante

3 – Etoffement des hameaux qui répondront aux critères suivants et par individualisation à la parcelle près :

- a) Bonne ou faible aptitude à l'assainissement autonome,
- b) Préserver la sécurité routière,
- c) Limiter le développement linéaire.

4 – Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel

La préservation de l'environnement et de la qualité de vie fait partie des préoccupations des habitants de SOTTEVAST.

Les espaces naturels, les berges des rivières et ruisseaux sont reconnus et protégés.

Le tourisme vert représente l'une des activités existantes et potentielles de SOTTEVAST. En conséquence, il sera possible pour les anciennes fermes, et d'une façon générale pour le bâti ancien réparti sur le territoire communal, d'évoluer en gîtes, en chambres d'hôtes.

5 – Reconnaître et protéger l'espace agricole

- a) Ne pas entraver le fonctionnement actuel et futur de l'économie agricole
- b) Prendre en compte l'habitat disséminé dans l'espace agricole

SOTTEVAST, avec son P.L.U, veut être à la hauteur de son histoire et donc s'inscrire dans une politique de développement durable.

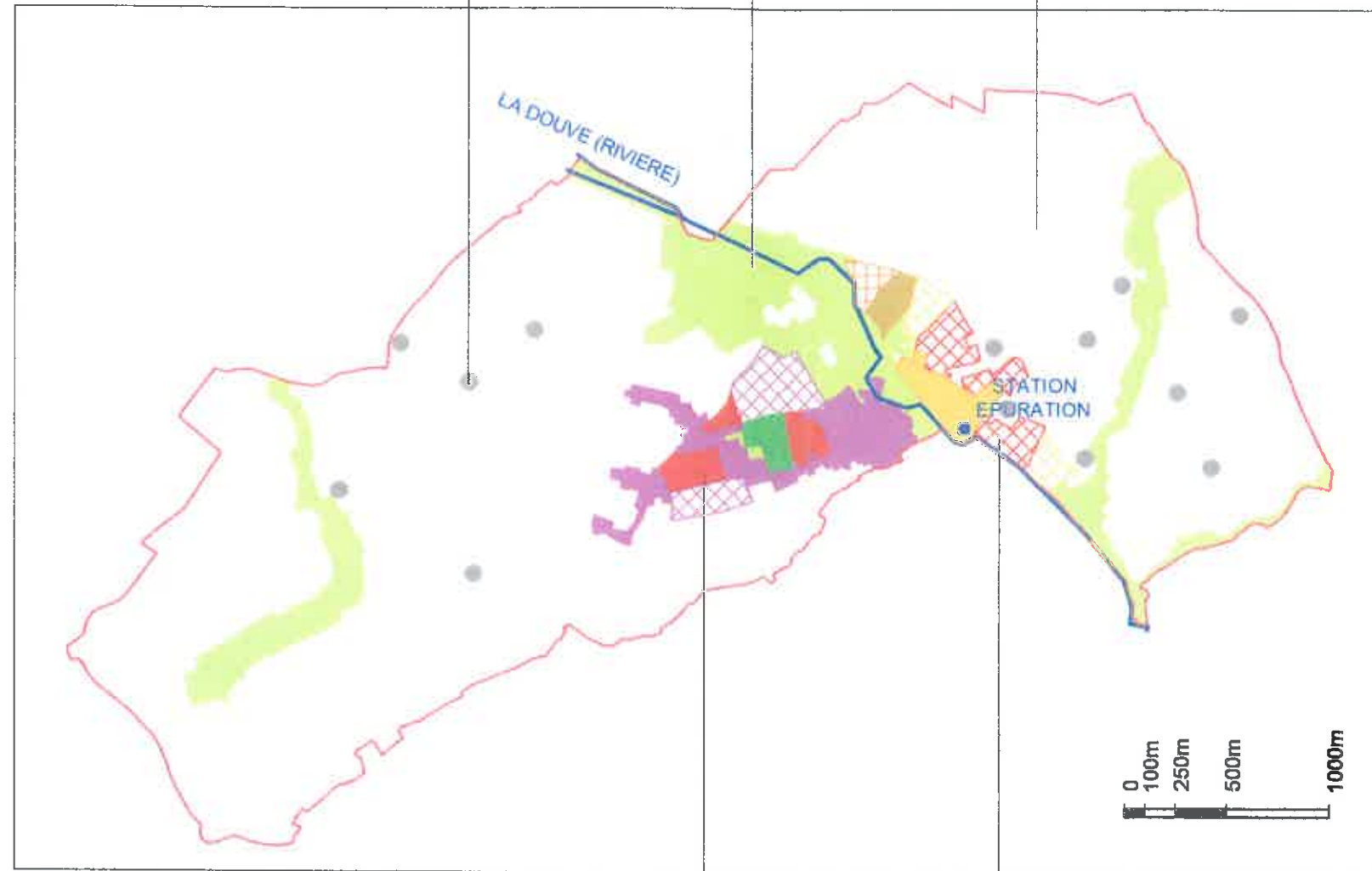
Le plan de P.A.D.D ci-joint, décline les cinq grands objectifs ainsi définis, avec une localisation schématique.



4 Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel

5 Reconnaître et protéger l'espace agricole

L'étoffement des hameaux 3



LEGENDE

1) Le développement des activités

- La zone d'activités agroalimentaires existante
- L'extension de la zone d'activités agroalimentaires à court terme
- L'extension de la zone d'activités agroalimentaires à long terme
- La zone d'activités artisanales à court terme
- L'extension de la zone d'activités artisanales à long terme

2) Préserver et renforcer l'aspect urbain de la commune

- Le bourg existant conforté
- La zone des sports
- L'urbanisation future à court terme
- L'urbanisation future à long terme

3) L'étoffement des hameaux

- L'étoffement des hameaux

4) Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel

- Les espaces naturels, les berges des rivières et ruisseaux reconnus et protégés

5) Reconnaître et protéger l'espace agricole

- L'espace agricole reconnu et protégé

Le développement des activités 1

2

DEPARTEMENT DE LA MANCHE
COMMUNE
DE
SOTTEVAST

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN DE P.A.D.D.

P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 Décembre 2006.

DECEMBRE 2006

LES CINQ GRANDES ORIENTATIONS
DU DEVELOPPEMENT A SOTTEVAST

LE MAIRE
FRANÇOISE BQUIGIS



Préserver et renforcer l'aspect urbain de la commune.

NOTE:
TROIS GRANDES ORIENTATIONS DU P.A.D.D. VISENT A CONFORTER LA CENTRALITE A SOTTEVAST. AUTOUR DE CE CENTRE, L'URBANISATION PEUT SE FAIRE DANS LES HAMEAUX QUI REpondront A DES CRITERES DE BONNE OU FAIBLE APTITUDE A L'ASSAINISSEMENT AUTONOME, DE PRESERVATION DE LA SECURITE ROUTIERE, ET DE LIMITATION DU DEVELOPPEMENT LINEAIRE.

