

Atelier « Urbanisation & Littoral »

Etude de la commune de Saint-Laurent-sur-Mer (14)
Un premier bilan de la phase diagnostic



19-12-2019

François Gestin, Bochra Guibane, Valentin Houchard, Maeva Sadier

1-Données historiques sur la commune & les besoins de développement urbain (habitat / tourisme)

Carte de situation



Saint-Laurent-sur-Mer

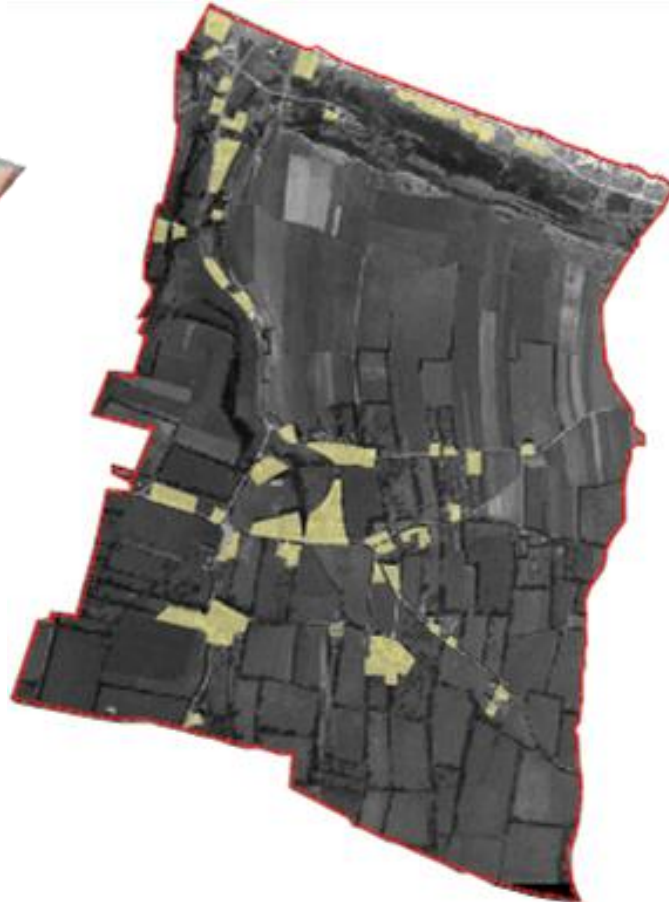


Bayeux

Données historiques sur la commune : évolution urbaine



Carte d'Etat Major
(1820-1866)

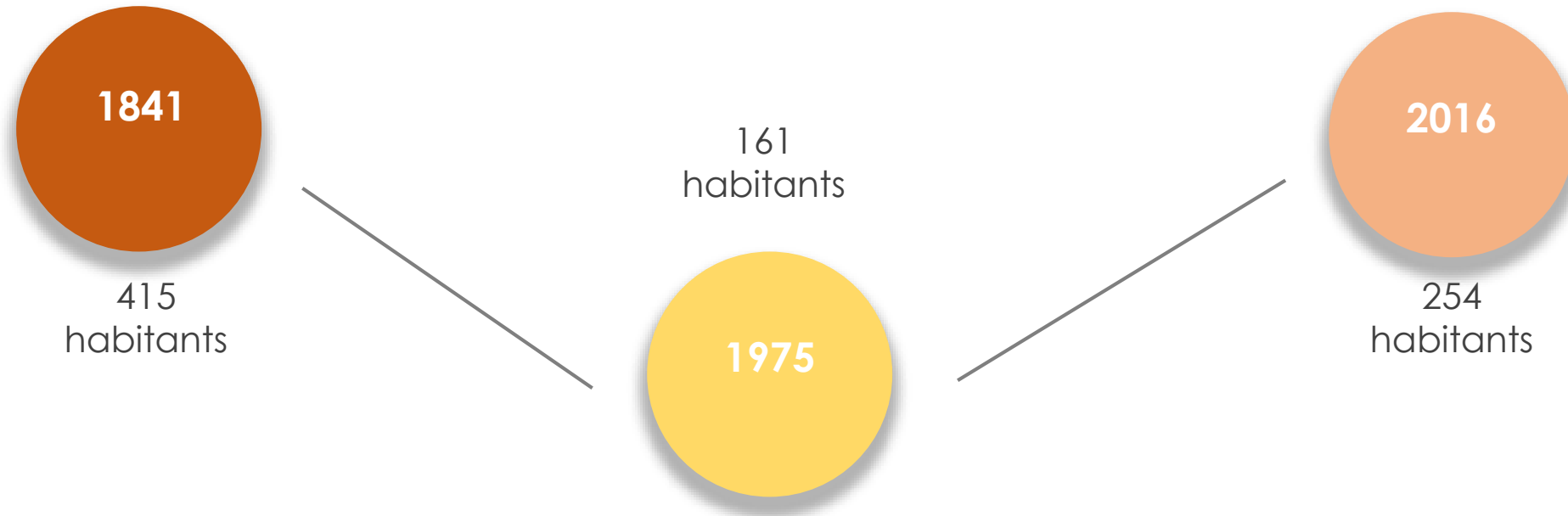


Photographie aérienne
(1965)



Photographie aérienne
(2015)

Données historiques sur la commune : évolution démographique



Source : INSEE

Les besoins de développement urbain : l'habitat

SCoT du Bessin

Territoire dynamique en matière d'habitat sur la période 1999-2012 :

+ 8489 logements dont

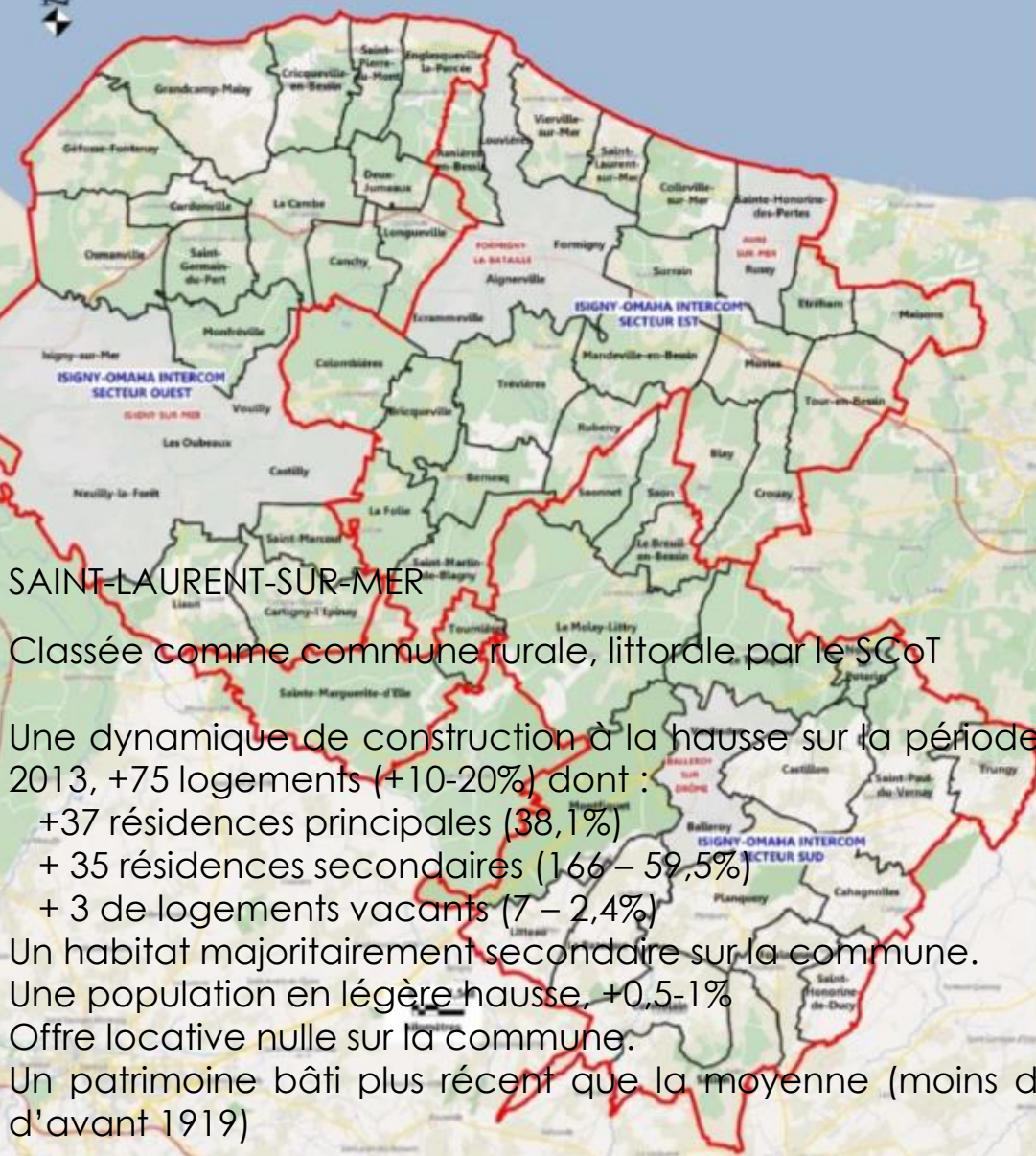
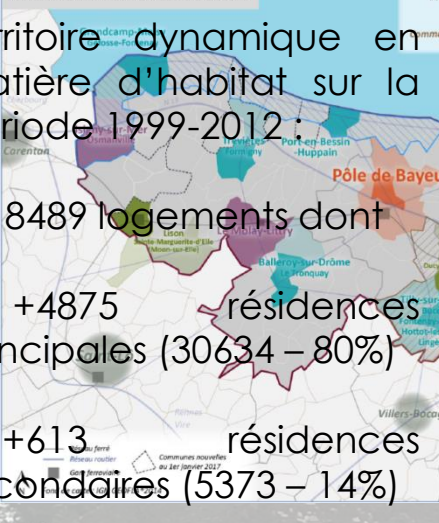
+4875 résidences principales (30634 – 80%)

+613 résidences secondaires (5373 – 14%)

+944 logements vacants (2441 – 6,3%)

Armature urbaine

Armature urbaine du SCoT du Bessin



SAINT-LAURENT-SUR-MER

Classée comme commune rurale, littorale par le SCoT

Une dynamique de construction à la hausse sur la période 2008-2013, +75 logements (+10-20%) dont :

+37 résidences principales (38,1%)

+ 35 résidences secondaires (166 – 59,5%)

+ 3 de logements vacants (7 – 2,4%)

Un habitat majoritairement secondaire sur la commune.

Une population en légère hausse, +0,5-1%

Offre locative nulle sur la commune.

Un patrimoine bâti plus récent que la moyenne (moins de 30% d'avant 1919)

Pôle de Bayeux
Pôle de Caumont
Pôle de Lisieux
Pôle de Vire

Pôle de Lisieux
Pôle de Vire
Pôle de Caumont

Pôle de Lisieux
Pôle de Vire
Pôle de Caumont

Pôle de Lisieux
Pôle de Vire
Pôle de Caumont

Pôle de Lisieux
Pôle de Vire
Pôle de Caumont

Offre locative faible en résidences principales :

66,5% de propriétaires

31,6% de locataires

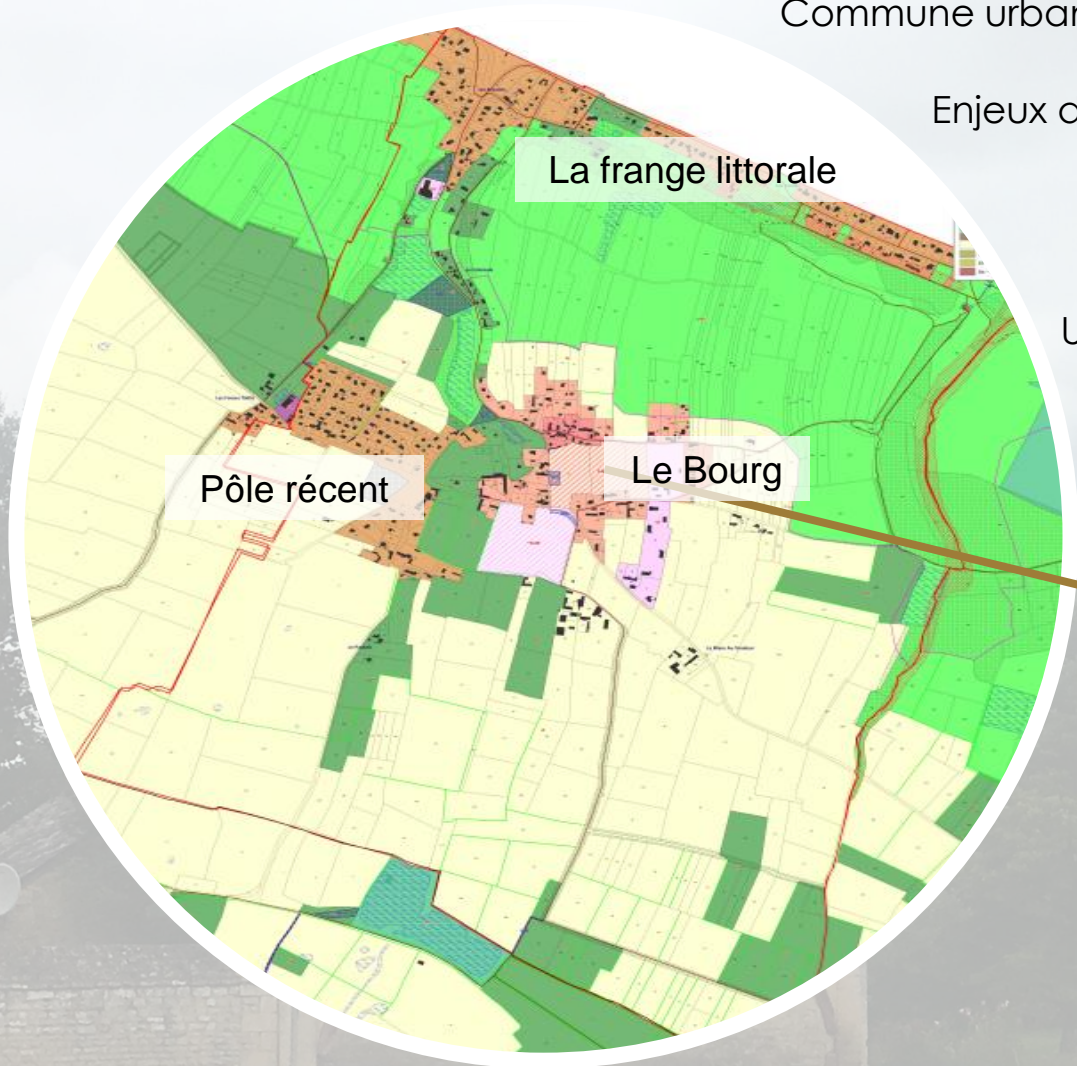
12,2% en HLM

Diversité de logements faible aussi, urbanisation pavillonnaire (80% maisons individuelles).



Les besoins de développement urbain : l'habitat

Commune urbanisé en 3 pôles



Enjeux définis par le PLUi :
Diversifier l'offre en logements
Développer l'offre de logements aidés
Maîtriser le foncier

Une OAP en cours :

OAP L'Eglise Nord:

3,8 ha de prairie à l'Est de l'Eglise.

Création d'une zone d'habitat avec 12 logements minimum.

Extension du cimetière de l'église.

Position en « dente creuse » entre deux parties du bourg.



Les besoins de développement urbain : le tourisme

Une offre touristique variée qui repose sur un patrimoine bâti, historique, religieux, naturel et culturel.

Un patrimoine qualitatif sur tout le territoire de l'Intercommunalité.

Un héritage historique marquant :

- Cimetière US de Colleville-sur-Mer
- Musée Mémorial Omaha Beach à Saint-Laurent-sur-Mer
- Musée D-Day Omaha Beach à Vierville-sur-Mer

Une façade littorale alternée entre vastes plages de sable, dunes et falaises avec une offre d'activités nautiques.

Hébergement touristique déjà bien implanté à Saint-Laurent-Sur-Mer :

- 86 lits commerciaux dont,
 - 58 en hôtels
 - 28 en gîtes
- 830 lits en résidences secondaires

77 000 visiteurs au Musée Mémorial Omaha Beach en 2014



Cimetière Américain



Site Classé – Omaha

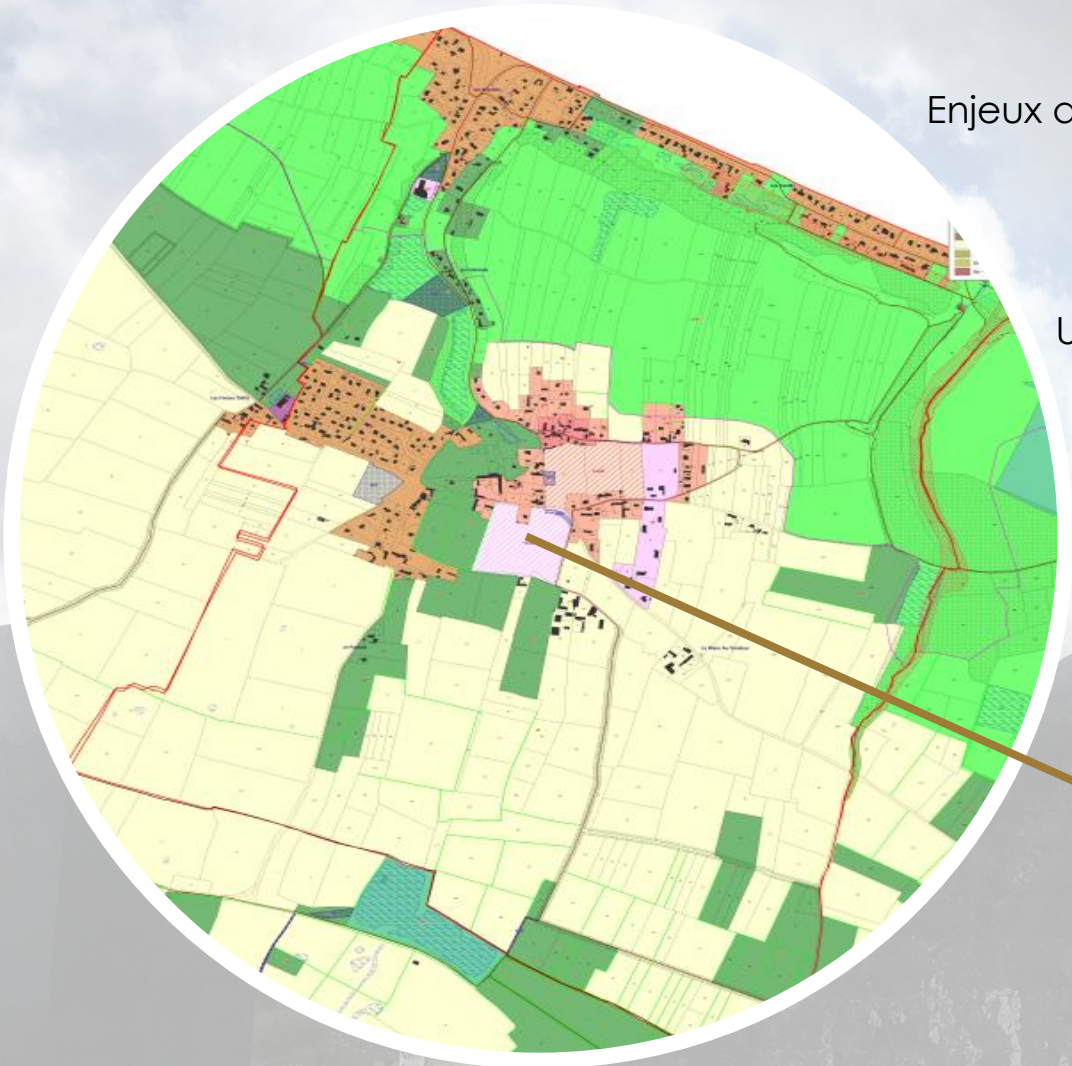


Manoir – Vierville-sur-Mer



Plage Omaha Beach

Les besoins de développement urbain : le tourisme



Enjeux définis par le PLUi : Continuer le développement économique de l'activité touristique
Permettre l'implantation d'un établissement hôtelier de grande capacité et accessible aux bus

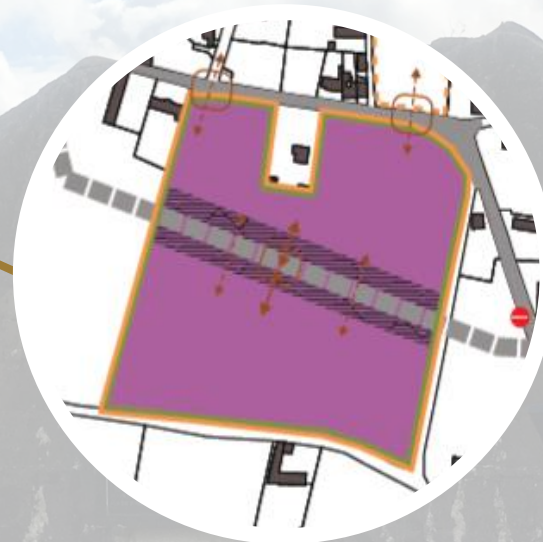
Une OAP en cours :

OAP L'Eglise Sud:

3,8 ha de prairie au Sud de l'Eglise.

Zone à vocation de loisir et touristique.

Position de ceinture au Sud du bourg



Les besoins de développement urbain : l'analyse

L'analyse des observations précédentes permet d'établir :

Que le dynamisme en termes de construction traduit une attractivité du territoire.

Que cette attractivité n'engendre pas de mixité du fait d'une non diversité de l'offre de logements.

Que l'offre d'hébergement nécessiterait une adaptation en cas de classement du site au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Que la prise en compte des risques dans le PLUi semble « sous-estimé » en zone littorale de la commune.

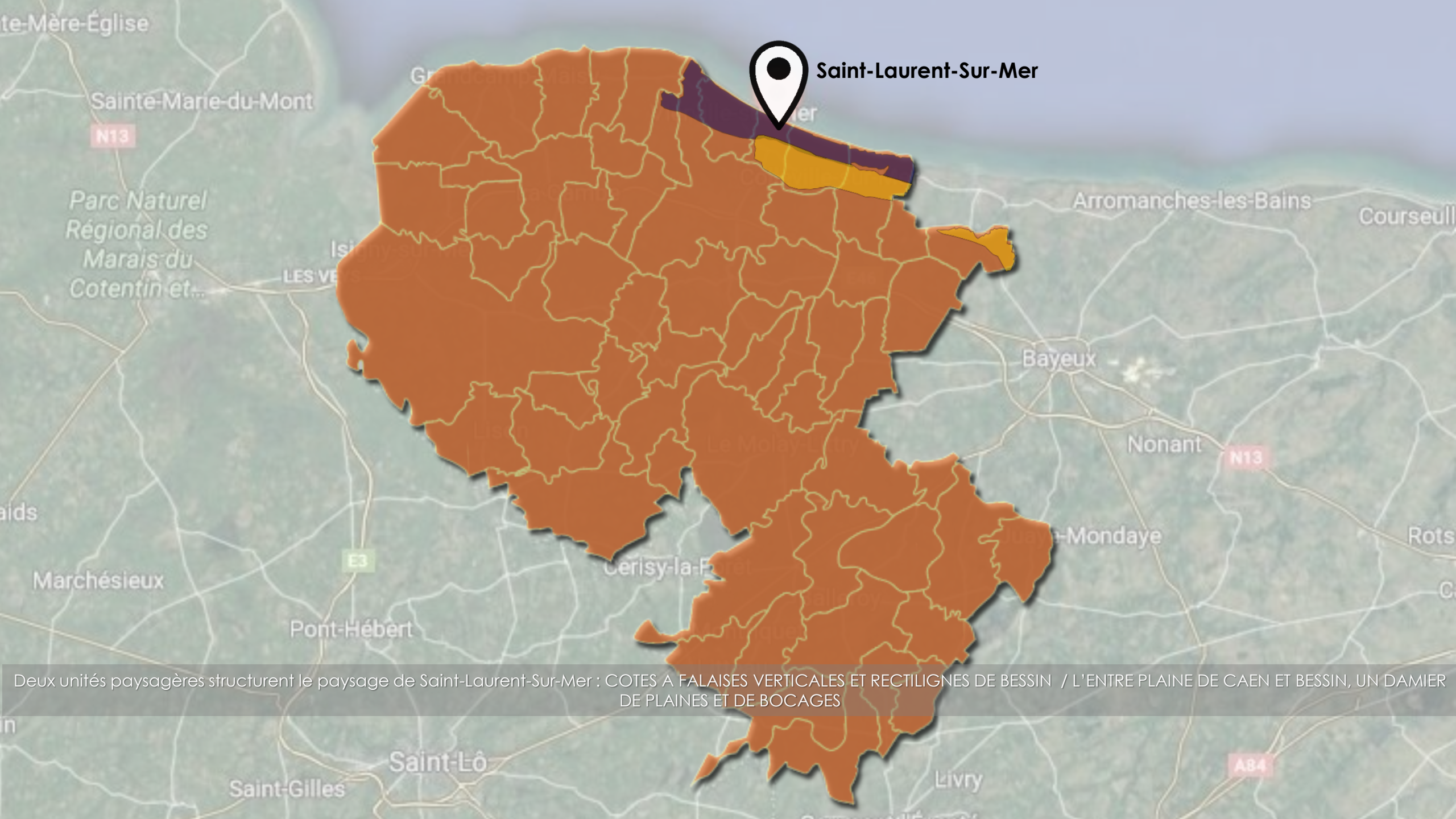
Que les axes desservant la commune sont restreints et supportent déjà un lourd trafic dû aux visiteurs.

Que le territoire n'est pas adapté en cas d'augmentation du nombre de visiteurs justement du fait des routes trop petites et avec des intersections dangereuses.



CANDIDATURE DES PLAGES DU DÉBARQUEMENT DE NORMANDIE
AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

2-Préservation de la qualité des espaces et des paysages



Saint-Laurent-sur-Mer

Deux unités paysagères structurent le paysage de Saint-Laurent-sur-Mer : COTES A FALAISES VERTICALES ET RECTILIGNES DE BESSIN / L'ENTRE PLAINE DE CAEN ET BESSIN, UN DAMIER DE PLAINES ET DE BOCAGES

COTES A FALAISES VERTICALES ET RECTILIGNES DE BESSIN



Contraste entre d'une part la mer et les plages planes et d'autre part les terres en altitude.

Le relief



Présence de la Manche sur toute la frange nord.

L'hydrologie



La végétation se développe aux pieds et sur les hauteurs de la falaise en retrait formant des espaces protégés de l'urbanisation.. La végétation accompagne également les constructions (manoirs et corps de fermes)

Le végétal



on trouve une urbanisation littorale balnéaire qui s'est implantée grâce au retrait des falaises depuis le trait de côte. Les centres-bourgs sont situés sur les hauteurs, en retrait de la mer. De nombreux hameaux sont éparpillés sur le plateau, ils comportent souvent un corps de ferme traditionnel.

Le bâti



Existence de percées visuelles qui portent sur la mer.

Les paysages et les vues

L'ENTRE PLAINE DE CAEN ET BESSIN, UN DAMIER DE PLAINES ET DE BOCAGES



Sur le plateau, le relief est quasi inexistant.

Le relief



La mer n'est pas visible depuis l'entre plaine, mais l'eau est présente sous forme de ruisseaux.

L'hydrologie



Le bocage, mieux préservé qu'à proximité de la côte, est diversifié et dense. Les haies sont diversifiées, de différentes tailles. Elles sont un élément essentiel de la structuration et de la lecture du paysage.

Le végétal



Habitats diffus, le patrimoine bâti est visible à travers les corps de ferme.

Le bâti



Les vues dépendent de la présence végétale et du bâti. Les paysages sont parfois ouverts parfois maillés, créant un effet de damier dans l'occupation du sol.

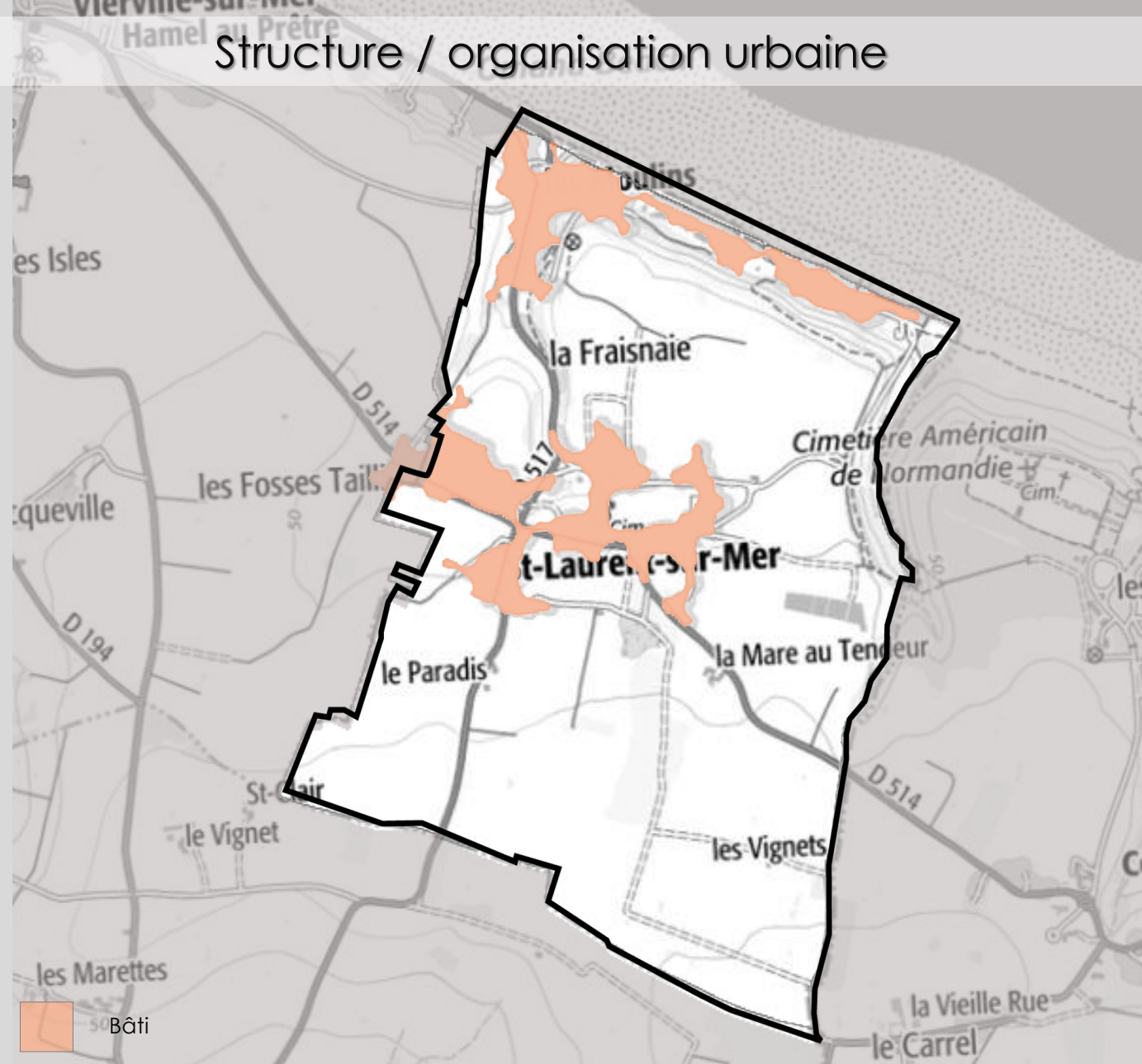
Les paysages et les vues

Saint-Laurent-sur-Mer

Le bourg présent sur la commune de Saint-Laurent-Sur-Mer est un bourg en étoile, à la croisée de plusieurs voies, entraînant un développement linéaire suivant différentes directions.



Structure / organisation urbaine



Caractéristiques architecturales locales

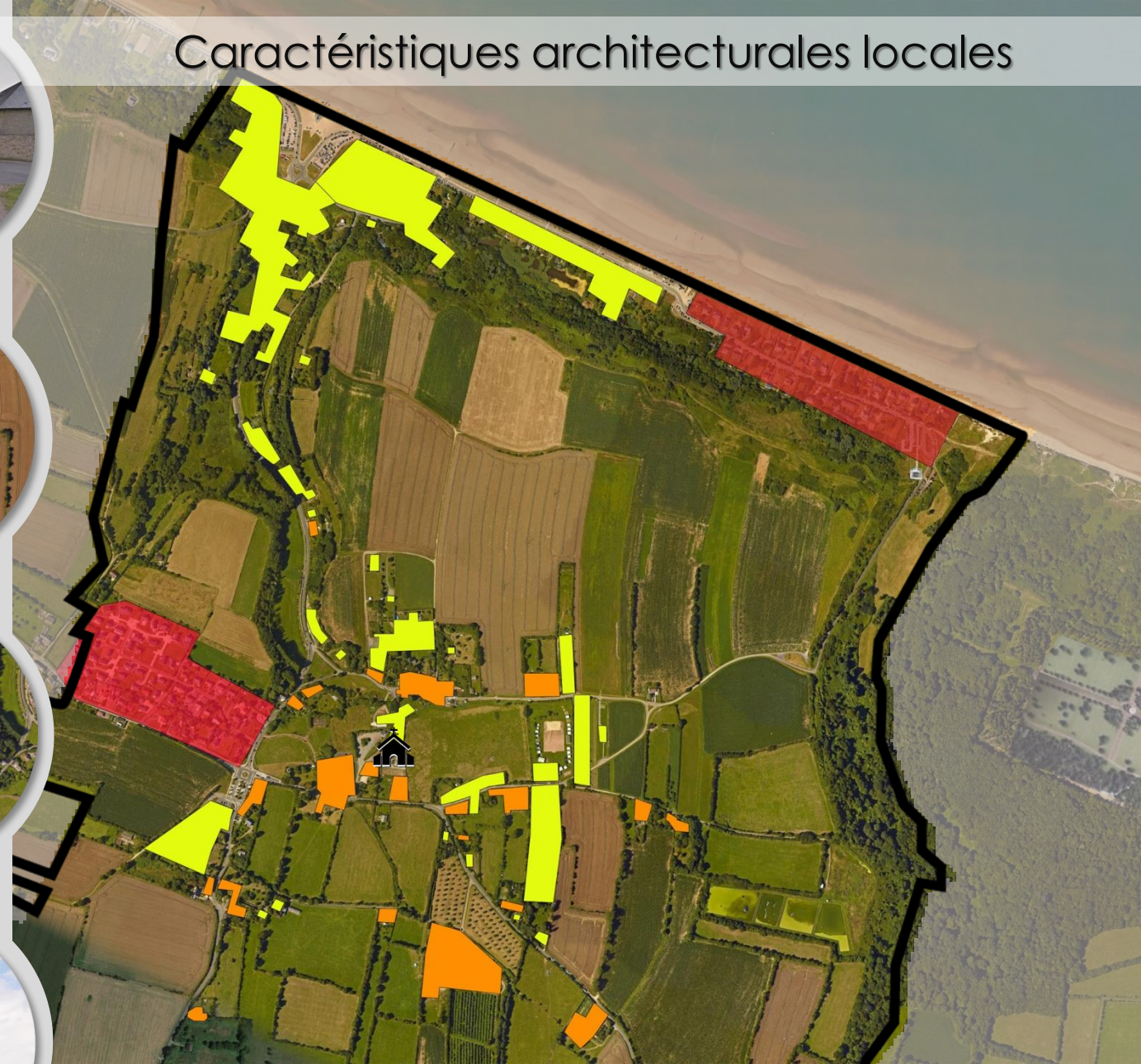
Les corps de ferme sont beaucoup présents sur tout le territoire de la commune, ils représentent souvent le bâti isolé. Leur aspect imposant et leur matériaux de construction en fait des éléments constitutifs du paysage.

Les paysages sont également marqués par la présence des pavillons individuels.

Ces extensions pavillonnaires sont moins visibles que les extensions récentes, puisqu'elles n'étaient pas sous forme de lotissement.

Les lotissements sont caractérisés par leur matériaux de constructions; façades enduites en blanc ou crème, toiture à deux pans en ardoises ou en tuiles. les clôtures et les murets sont autant d'éléments qui caractérisent l'ambiance de ces espaces. Les pavillons sont caractérisé par leur volumes simples, rectangulaire peu allongé.

L'église de Saint-Laurent-Sur-Mer témoigne d'une architecture romane de grande qualité. L'église a une particularité: le développement urbain ne s'est pas fait autour d'elle ce qui est plutôt atypique.



Lotissements

Extensions pavillonnaire

Bâti rural traditionnel



Eglise

Culture et prairie: les surfaces de cultures et de prairies semblent équivalentes.

Bocage: le maillage bocager a une densité globale assez élevée au niveau de la commune.

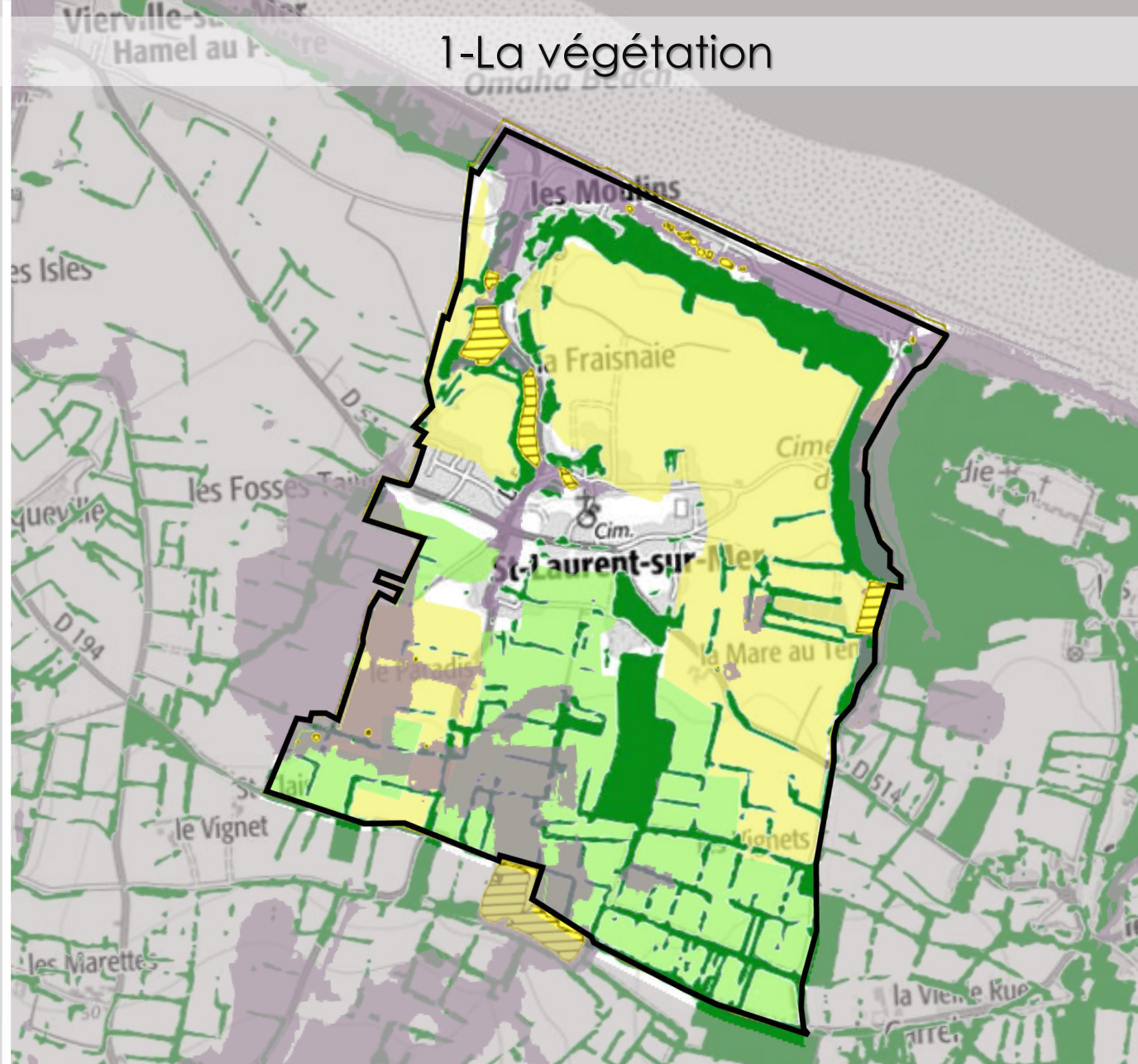
Boisement : Peu de boisements sont présents sur la commune de Saint-Laurent-sur-mer.

Zones humides :

-Superficie de zones humides avérées (sans les espaces prédisposés): 1,6 % de la superficie communale

- Superficie de zones prédisposées à la présence de zones humides (sans les zones humides avérées) 35.3%

1-La végétation



 culture

 Maillage bocager

 Zones prédisposées aux zones humides

 Prairie

 Zones humides

1- Le site classé d'Omaha Beach

Site historique

Communes concernées: Vierville-sur-Mer, St
Laurent-sur-Mer, Colleville-sur Mer

Surface terrestre : 584 ha

Surface maritime: 849 ha

Date du classement : 2006

2-Espace naturel sensible : Omaha Beach

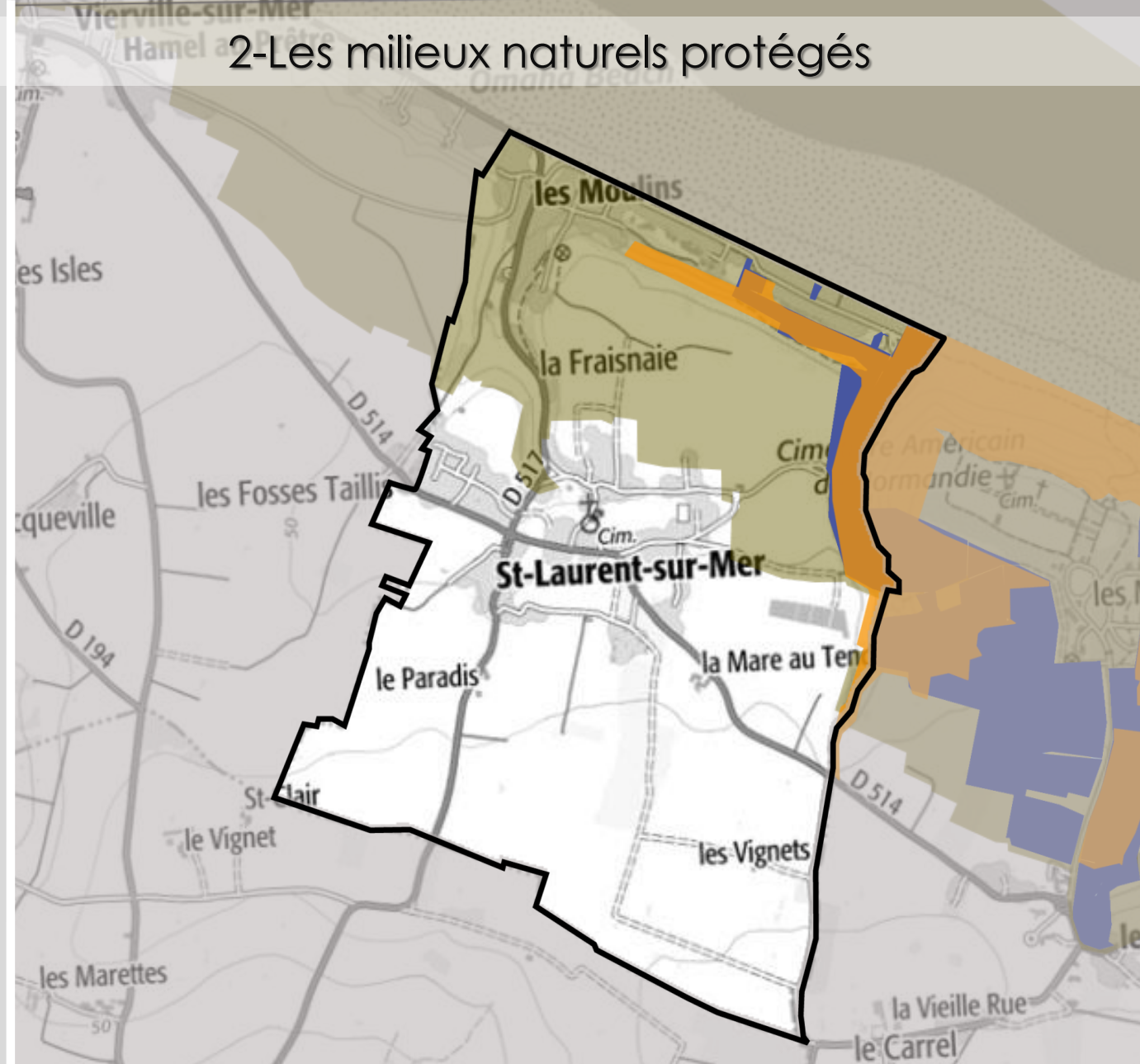
Surface protégée : 187.82 hectares

Le site est protégé depuis 1979.

Le terrain est acquis par le Conservatoire du Littoral.

3- Zones Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique ZNIEFF type 1 (ZNIEFF n°FR250020072, « Secteur d'Omaha Beach »)

2-Les milieux naturels protégés



■ Site classé

■ Espace naturel sensible

■ ZNIEFF

3-La trame verte et bleue



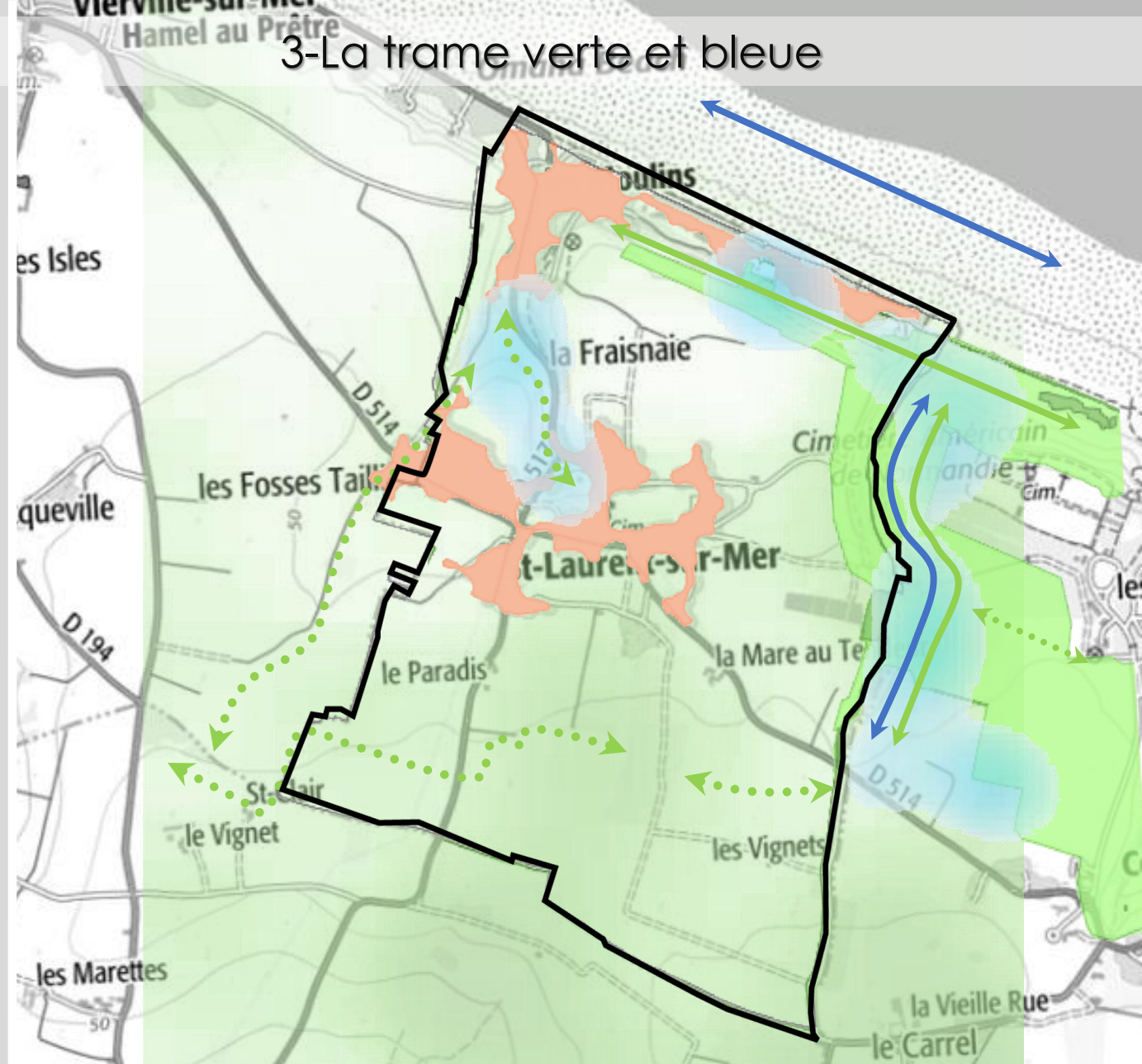
une continuité écologique de milieux humides (flèche bleue continue).



Les principales continuités écologiques terrestres prennent appui sur le boisement qui comprend le cimetière américain (flèches vertes continues).



Une continuité écologique mineure dans les zones extérieures au bourg (flèches vertes discontinues)





-maintenir et mettre en valeur le bâti local traditionnel (l'aspect rural de la commune)



-Limiter l'extension urbaine, conserver les parcelles agricoles à fort potentiel et privilégier la densification



Manier la limite entre bâti et non bâti de manière moins brutale (intégrer le bâti dans son environnement)



-Conserver les espaces naturels existants (classement du maillage bocager...)



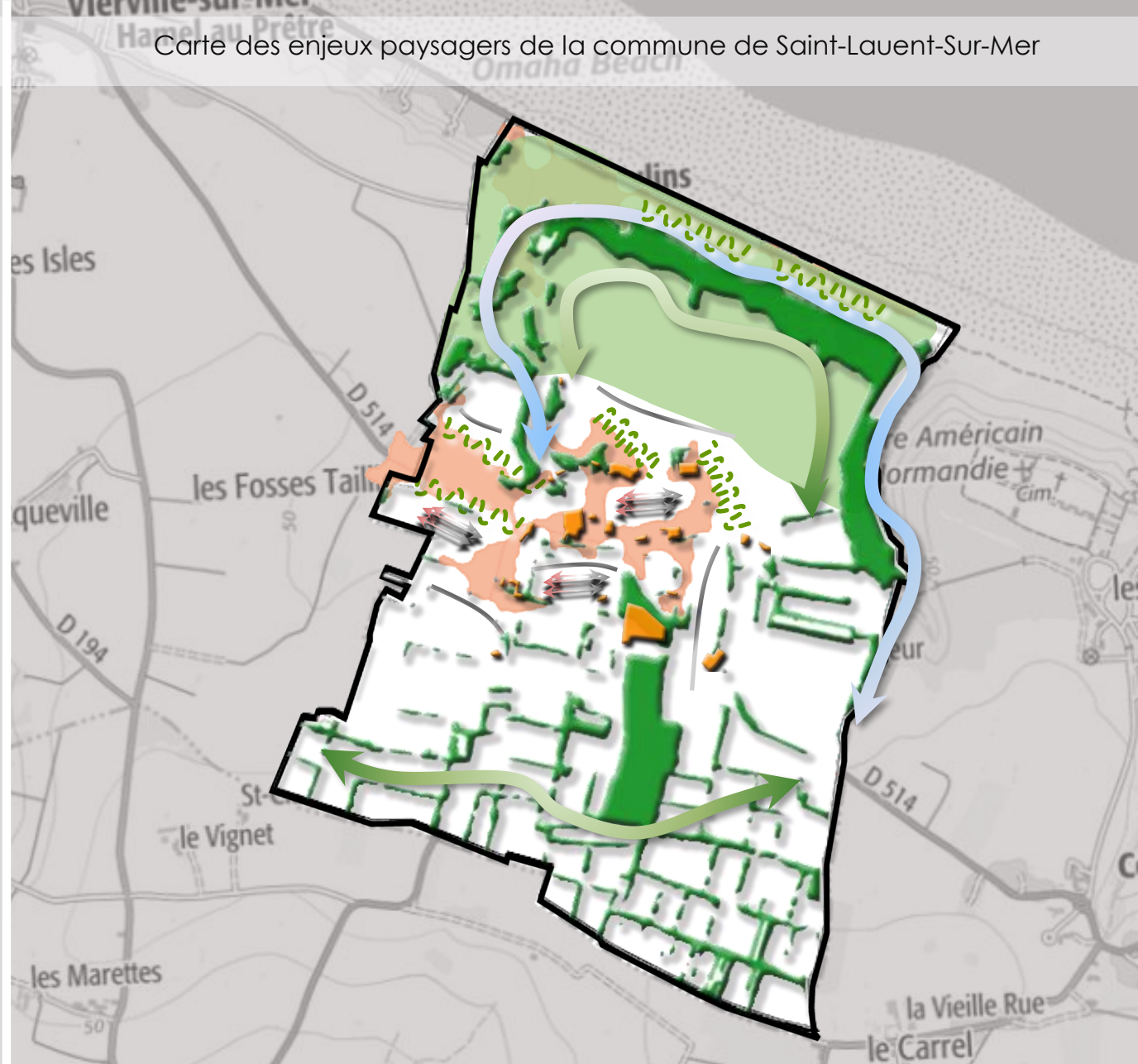
-Renforcer la biodiversité et créer une continuité entre les espaces naturels (zones humides, cours d'eau)



-Conserver l'empreinte historique et mettre en valeur le patrimoine naturel.



- Connecter les différentes parties urbanisées de la commune et raccorder les ensembles bâtis.



3-Les risques

1- Aléa sismique faible omniprésent

Des mesures préventives définies aux articles R. 563-3 et R. 563-4.

2- Aléa retrait-gonflement

- Procéder à une reconnaissance géotechnique sur la parcelle;
 - Réaliser des fondations appropriées ;
 - Consolider les murs porteurs ;
 - Désolidariser les bâtiments accolés ;
 - Éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

3- Glissement de terrain

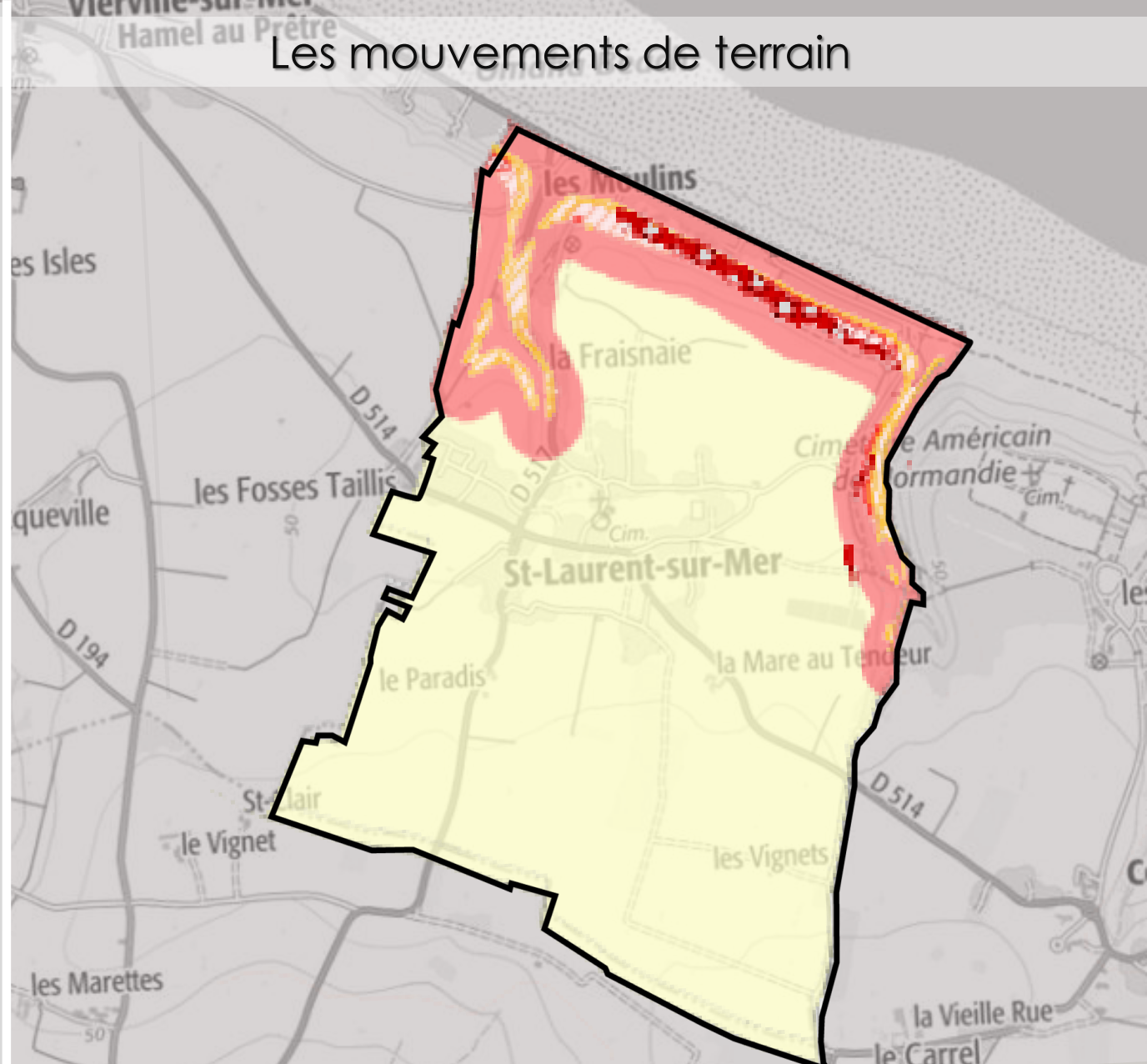
Incidences sur les autorisations d'urbanisation selon l'intensité du risque.

- Pente modérée : retrait-gonflement, glissement lent ;
 - Pente très forte : éboulements, effondrements.

4- Chute de blocs

Idem glissement de terrain pour les conséquences

Les mouvements de terrain



ALÉA RETRAIT GONFLEMENT

- Aléa fort
- Aléa faible

GLISSEMENT DE TERRAIN

- Pente très forte
- Pente forte
- Pente modérée

CHUTES DE BLOCS

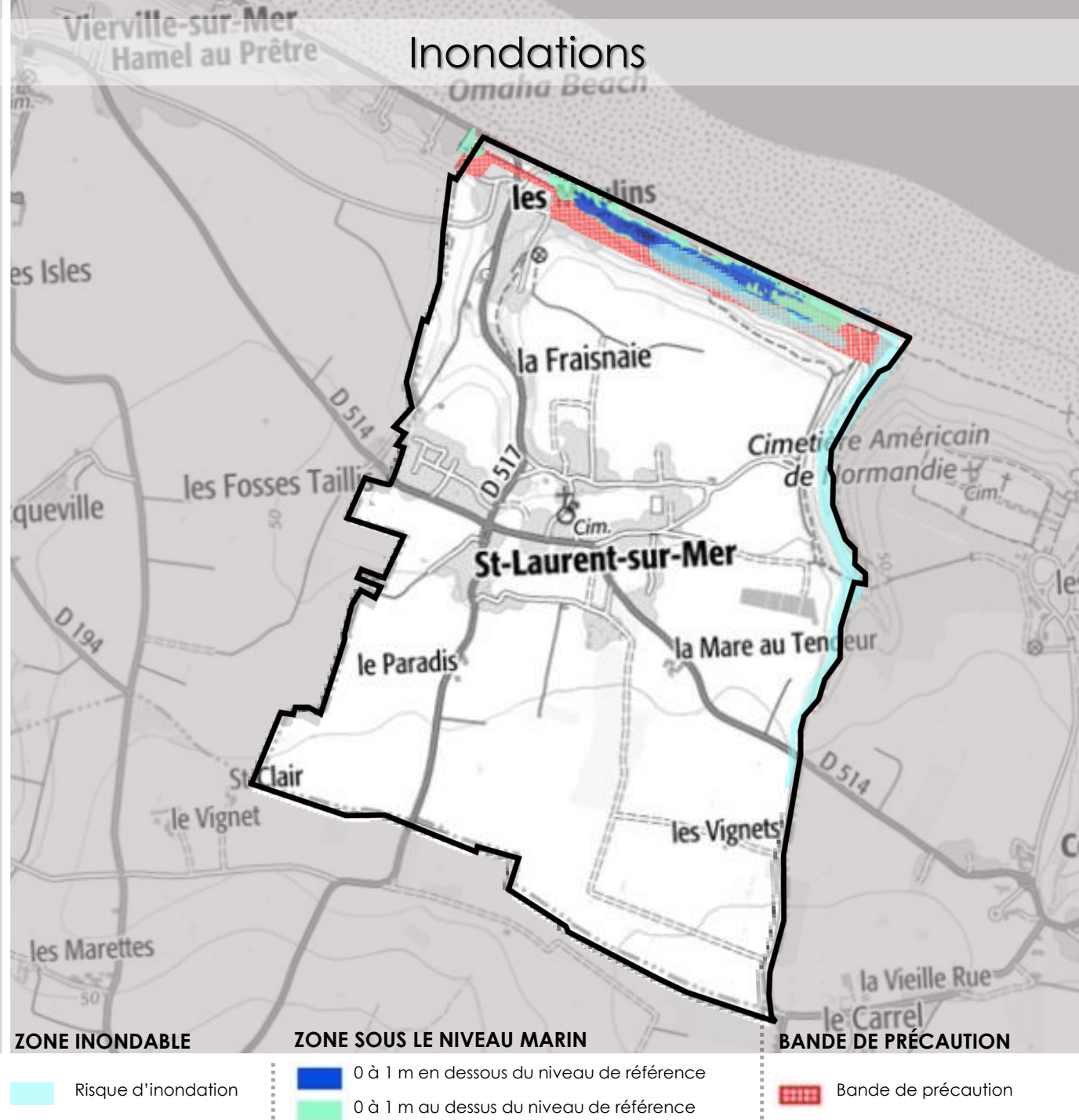
- Pente forte

2- Aléa faible et moyen de submersion marine

Absence de Plan de Prévention des Risques Inondations cependant tous les secteurs concernés devront être écartés de toute urbanisation.

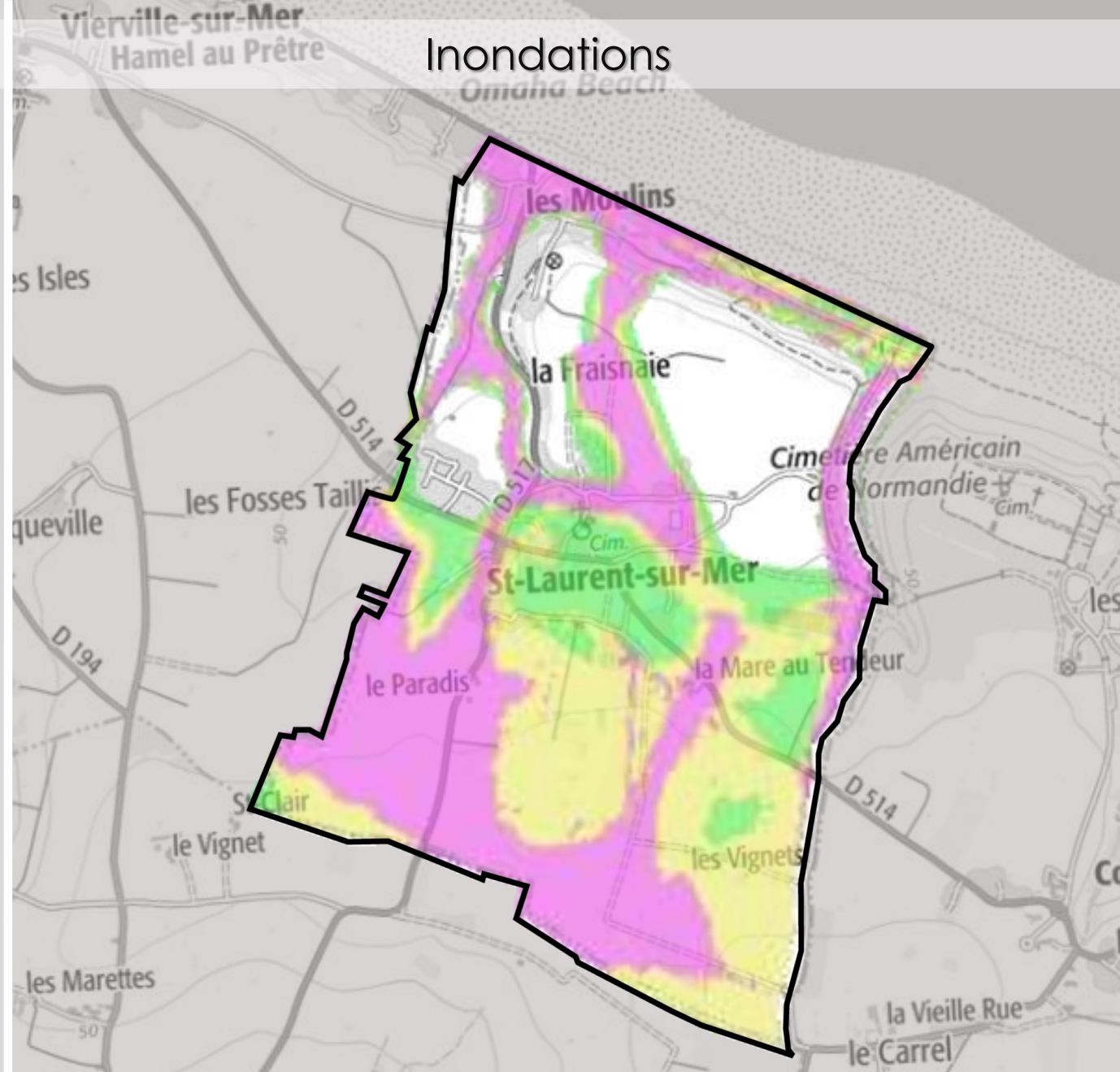
3- Bande de précaution

Zone d'inconstructibilité du fait de la présence d'aléas



1- Aléa remontées de nappes phréatiques

Pas de débordement constaté mais il convient de tenir compte de cet aléa pour la définition des futures zones à urbaniser et les conditions d'urbanisation.



0 à 1 m : Risque pour les réseaux et sous-sols

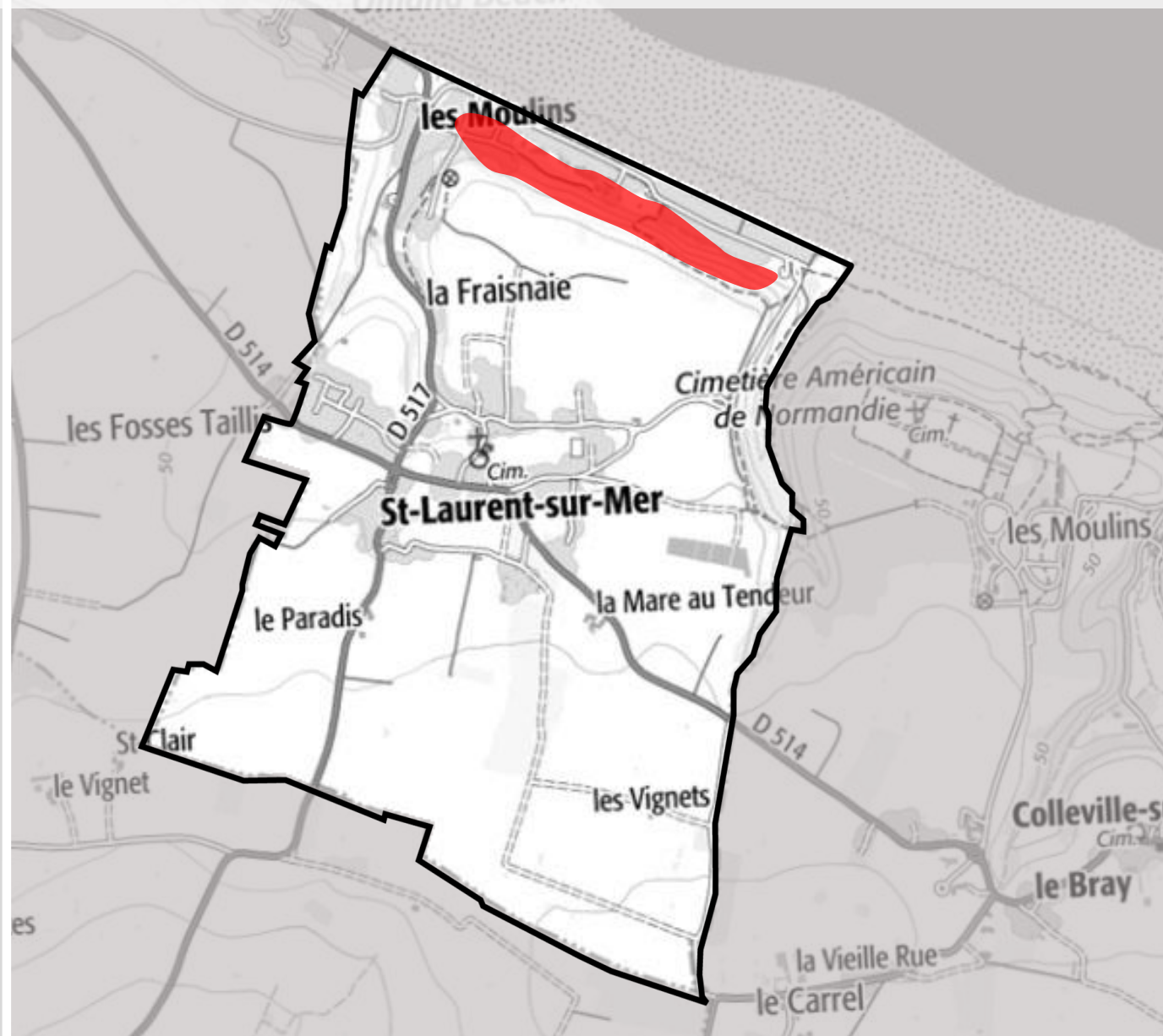
1 à 2.5 m : Risque pour les sous-sols

2.5 à 5 m : Risque pour les infrastructures profondes

La superposition des aléas : Détermination de la zone la plus dangereuse

1- Zone de superposition des aléas

Une zone considérée comme « la plus dangereuse » de la commune a été matérialisée par nos soins, basée sur un critère de superposition des aléas précédemment évoqués.



 Zone la plus dangereuse en termes de superposition des aléas analysés

Merci de votre attention