

Assemblée générale - 2026



Le Carmel de Saint-Pair-sur-Mer

Le devenir du Carmel et de son champ passe par quatre fronts :

- **Le front judiciaire**
- **Le front de l'AVAP** (L'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine).
- **Le front du PLUi**
- **Le front du projet de la mairie**

- **Le front judiciaire**

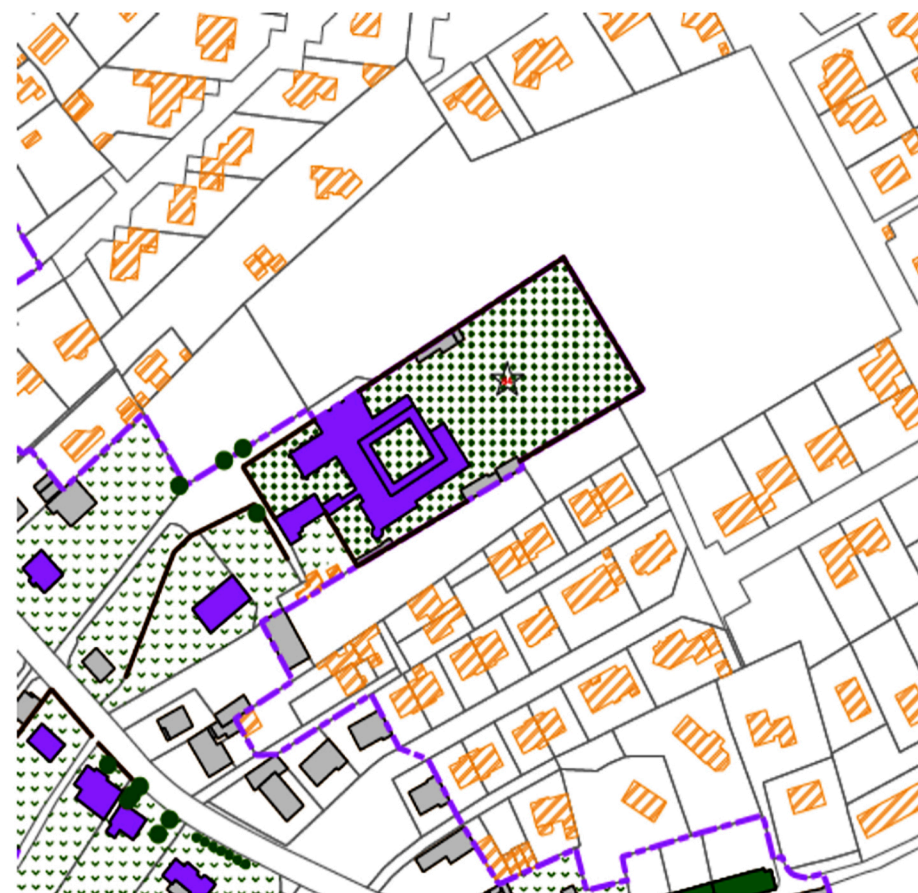
La mairie a gagné le procès mais doit avoir un projet conforme à l'objet de la préemption (socioculturel) dans les 5 ans qui suivent la fin du procès.

- **Le front de l'AVAP** (L'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine).
Les quatre communes ont signé l'accord (Granville, Saint-Pair, Jullouville et Carolles),
reste une validation globale de l'AVAP par une commission compétente en préfecture.
Le champ qui était au départ dans l'AVAP, n'y est plus aujourd'hui.

Août 2024



Février 2025



- **Le front du PLUi**

Le champ du Carmel fait l'objet de l'OAP n°59 (Orientation d'Aménagement et de Programmation).

L'enquête publique s'est terminée le 25 novembre 2025. Parmi les recommandations on retrouve :

« Qu'une information et une concertation soient faites pour associer et mieux informer les riverains des OAP et les propriétaires concernés ».

PLUi accepté par les communes de Granville Terre et Mer en début 2026.

Un cahier des charges élaboré par la mairie est la meilleure des protections et permet d'éviter les dérives.

Les OAP du bourg de Saint-Pair-sur-Mer

Orientation d'Aménagement et de Programmation

N°60 - Terrain des moutons

N°59 - Le Carmel

N°62 - Route du croissant

N°58 - Vallon



IV. Schéma d'aménagement



□ Périimètre d'OAP

Desserte par les voies et réseaux

↔ Accès double sens à créer

➤ Accès piéton et/ou cyclable à créer

Organisation des déplacements et stationnement

P Stationnement perméable à proposer

Qualité environnementale et préservation des risques

★ Arbre à maintenir

● Haie à préserver et à renforcer

○ Haie d'essences locales à planter

Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

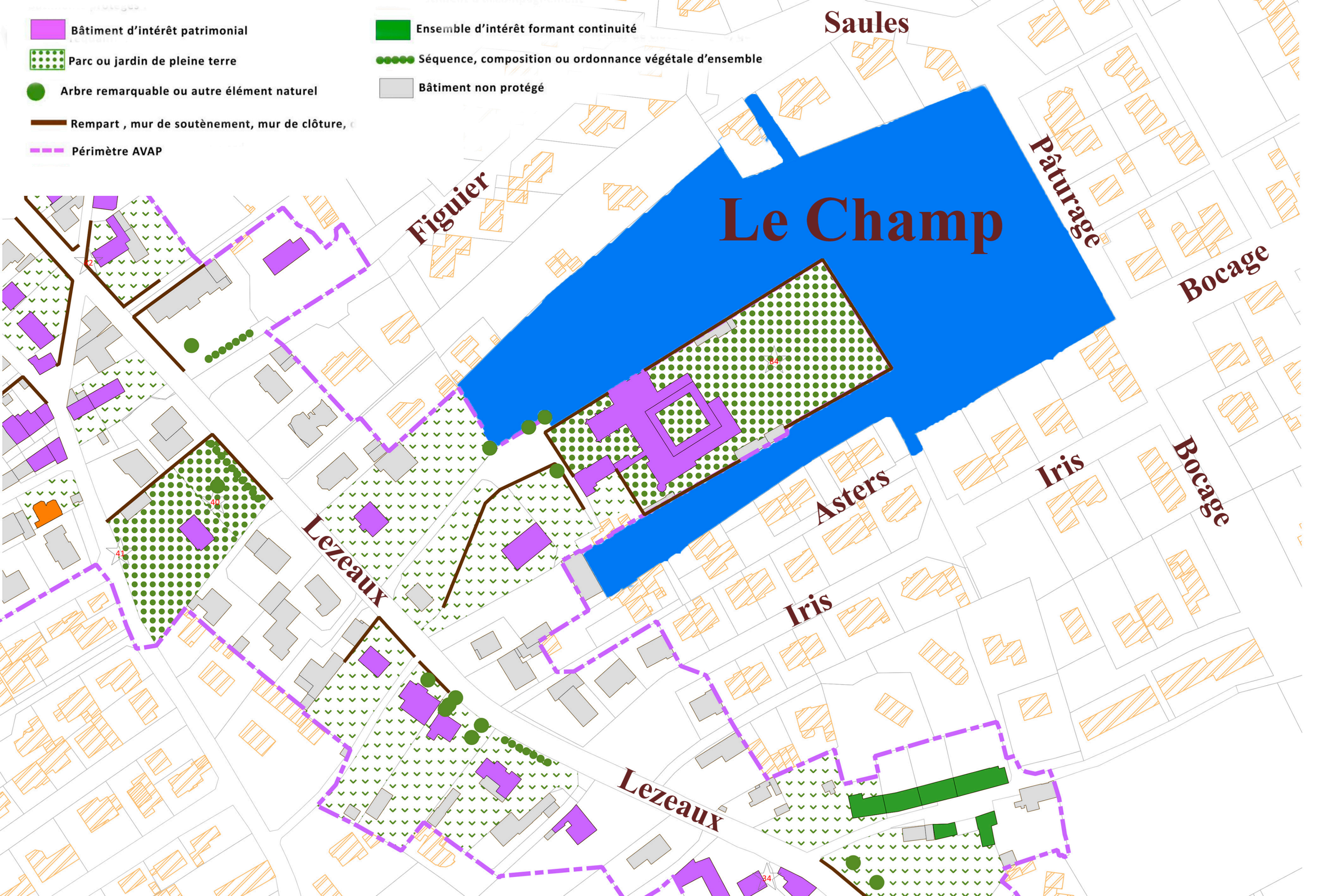
... Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

— Mur à préserver

Programmation et usage du sol

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 25 log/ha

/// Espace naturel ou de jardin à préserver et à renforcer



Hauteur des constructions en Ub1a **Actuel**

En secteur Ub1 (Ub1a et Ub1b) :

- Toiture à pans : une hauteur maximale de 10 m au faîtage
- Toit plat, monopente ou toiture cintrée : une hauteur maximale de 7 m au sommet de l'acrotère

Hauteur des constructions en UP **Proposé**

3.6. Hauteur des constructions

Les ouvrages techniques ne sont pas soumis aux dispositions suivantes.

La hauteur maximale des annexes est 4,5 m au point le plus haut.

- Toiture à pans : une hauteur maximale de 10 m au faîtage
- Toit plat, monopente ou toiture cintrée : une hauteur maximale de 7 m au sommet de l'acrotère

Les plus de l'UP :

Article Up.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Toiture

4.2. Façade (matériaux, enduits, ouvertures...)

4.3. Clôture

III. Eléments de programmation

Fonctionnalités du terrain

Le secteur est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'un espace agricole.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat mixte
Typologie de logements	Logements sociaux : 30% minimum Projet intergénérationnel
Nombre de logements	Minimum 40 logements
Densité*	25 logements/ha

* La densité est calculée sur l'ensemble de la surface du projet.

VII. Qualité environnementale et préservation des risques

Continuités écologiques

- Les haies situées sur la partie ouest de l'OAP ainsi que l'arbre remarquable du nord-est de l'OAP seront à préserver, pour leur rôle écologique et paysager.
- Un traitement qualitatif en bordure de la rue du Bocage est à prévoir. <-- Erreur ? (rue du Pâturage)

VIII. Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Intégration architecturale

- Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser la hauteur du Carmel. <-- Incohérence

Intégration urbaine et paysagère

- Une haie vive d'essences locales sera à maintenir aux abords du Carmel mais aussi le long de la rue des Pâturages afin de réaliser une intégration paysagère et fonctionnelle du site.
- Des haies vives d'essences locales seront à créer autour du Carmel.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération [les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés].
- Les abords sud du Carmel resteront non bâtis pour préserver les qualités architecturales et paysagères du site.
- Un traitement qualitatif du projet sera attendu sur la rue des Pâturages. (du Pâturage)
- Le mur du Carmel sera préservé et mis en valeur.
- Les limites séparatives du site seront inconstructibles pour les constructions principales et leurs annexes.
- Les constructions seront uniquement de plein pied. <-- Incohérence

Commission technique municipale à la mairie

- C'est la 3^e Commission sur le Carmel. (Les 1 et 2 ont traité de l'envergure politique – grilles d'orientation – bâtiment et jardin)
- La mairie est en phase de lancement d'une étude pré-opérationnelle : le choix de l'EPFN (Établissement Foncier Public de Normandie) comme maître d'ouvrage délégué doit être entériné par la Région et notre commune.
- L'étude de 100 000 € est financée pour environ un tiers chacun, EPFN 37,5%, Région 37,5%, et Municipalité 25%).

Les étapes sont les suivantes :

État des lieux : expertise et analyse du bâti du Carmel et du champ.

Présentation de solutions, de scénarios (présentation à la population ?).

Schéma d'aménagement d'ensemble (2 esquisses).

Concertation et consultation et mise en place du COPIL.

Recherche de subventions.

La question de la densification dans le champ du Carmel :

Nombre de logements possibles : $1,8 \text{ ha.} \times 25 = 45$ logements (Densification de 25 logements à l'ha, calculée sur l'ensemble de la surface du projet, soit sur 1,8 ha).

À retirer $0,16 \text{ m}^2$ (soit $1\,600 \text{ m}^2$) pour :

Une route de 5 m sur 80 m = 400 m^2

Un trottoir rue du Pâturage = 100 m^2

Les places de parking = $1\,100 \text{ m}^2$ (deux voitures par parcelle + visiteurs)

Surface utile selon mairie = 1,58 ha (1,51 ha surface mesurée)

Donc 1,58 ha divisé par 45 parcelles = **350 m^2 la parcelle.**

Pour info : les petites maisons mitoyennes proche de l'EHPAD sont sur des terrains de 200 m^2

- **Le front du projet de la mairie**

La situation aujourd'hui : l'EPFN (Établissement public foncier de Normandie) cherche pour la mairie, un prestataire pour l'étude du projet du Carmel.

Dans un premier temps cette étude concernait uniquement le Carmel et aujourd'hui le champ semble être inclus ou tout au moins la mairie se questionne.

Donc pour le champ, plus de protection par l'AVAP et seuls les critères du Plu restent actifs. Avoir une étude de l'EPFN qui englobe Carmel et Champ, permettrait d'avoir un projet cohérent. Par exemple, il serait dommage d'avoir des immeubles ou des maisons à toit plat dans un environnement qui n'en contient pas.

Rien ne bougera avant les élections, il est d'ailleurs préférable que ce soit l'équipe élue (Ancienne ou nouvelle) qui reprenne ce dossier.

Assemblée générale - 2026



FIN