

DEPARTEMENT DE LA MANCHE
Commune de
Saint Georges de la Rivière



Modification
du
Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation

PLANIS
Aménagement • Environnement • Urbanisme

210 Rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 63 52

SOUS-PREFECTURE
REÇU LE :
16 AVR. 2012
DE CHERBOURG

Dossier
« APPROBATION »

Vu pour être notifié à la délibération en
date du :

SOMMAIRE

1 – Historique du PLU	3
2 – Objets de la modification.....	4
3 – Situation générale de la commune	5
3.1- Situation géographique	5
3.2- Accessibilité et desserte routière	6
3.3- Données sociodémographiques.....	7
3.4- Equipements et activités	9
3.5- Logements et constructions	10
4- Le projet de modification du règlement de l'article 11 des zones Urbaines	12
4.1- Modifications apportées au règlement de la zone UA	14
4.2- Modifications apportées au règlement de de la zone UB	16
4.3- Modifications apportées au règlement de de la zone UC	19
5- Modifications des dispositions réglementaires relatives aux secteurs AU	22
5.1- Orientations d'aménagement dans la perspective du projet de ZAC	22
5.2- Règlement des zones à urbaniser (AU).....	26
5.3- Modification des emplacements réservés en liaison avec le projet de ZAC.....	37
6- Procédure	38
7- Annexes	40
7.1- Règlement modifié des articles 11 des zones UA, UB, UC	40
7.2- Règlement modifié de la zone AU (articles 1 à 12).....	44
7.3- Nouvelle liste des emplacements réservés et extrait du plan de zonage modifié	50
7.4- Document d'orientations d'aménagement.....	Erreur ! Signet non défini.

1 – Historique du PLU

La commune de Saint-Georges-de-la-Rivière dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 3 novembre 2003.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de ce document fixe pour objectifs de :

- *Protéger et mettre en valeur les dunes littorales ;*
- *Favoriser l'installation de nouveaux habitants et consolider l'activité commerciale au niveau du bourg ;*
- *Développer l'accueil touristique, affirmer le rôle touristique de la commune, dans le cadre du développement intercommunal de la Côte des Isles, en prenant en compte la situation centrale de Saint-Georges-de-la-Rivière par rapport aux deux ports de Portbail et Carteret ;*
- *Préserver le patrimoine architectural et paysager de la commune (coteaux, maisons anciennes, etc.).*

Le PLU a déjà fait l'objet de plusieurs modifications afin de mener à bien certaines réalisations. Ces modifications ont porté successivement sur :

- Le règlement d'urbanisme,
- Le règlement de la zone AUT,
- La permutation du zonage AU1 – AU2 dans la perspective de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Alors que les différents projets d'urbanisation que le PLU de 2003 autorisait sont terminés, à l'exception de la ZAC, le conseil municipal a décidé d'engager une révision de son PLU par délibération en date du 4 février 2008. Cette procédure de révision est en cours.

Parallèlement, la commune travaille à son projet de création de ZAC, et connaît toujours des demandes en termes d'autorisations d'urbanisme.

Elle souhaite aujourd'hui modifier son PLU, afin d'y inclure pleinement le projet d'urbanisme de la ZAC et ajuster quelques points de son règlement posant problèmes compte tenu de l'évolution des techniques de construction.

Une délibération a été prise en ce sens par le conseil municipal en date du 13 septembre 2011.

2 – Objets de la modification

Le conseil municipal a décidé d'engager une modification de son PLU dans la perspective :

- D'une part « d'adapter le règlement d'urbanisme des zones U et AU, afin de permettre à la commune d'accueillir des constructions préconisées par le Grenelle II de l'environnement et dignes du 21^{ème} siècle » (cf. délibération en date du 13/09/2011).

En effet, ces dernières années, des permis de construire n'ont pu être accordés sur Saint Georges de la Rivière en raison de certaines dispositions architecturales (pentes de toits...) non autorisées par le règlement en vigueur ou de points soumis à interprétation.

Aussi la commune souhaite-t-elle ajuster et simplifier l'article 11 des zones urbaines et à urbaniser.

- D'autre part le règlement actuel de la zone AU, datant de 2003, est peu adapté à la réalisation d'une opération d'ensemble d'ampleur. Alors que le dossier de création de Zone d'Activité Concertée, portant sur le secteur à urbaniser à l'est du bourg, est en cours de finalisation, il est nécessaire d'ajuster les dispositions régissant la zone AU. Il s'agira d'intégrer le projet d'urbanisme envisagé au PLU en retouchant différents articles du règlement de la zone AU et en complétant le dossier de PLU par un document d'orientations d'aménagement. Deux nouveaux emplacements réservés dans le but de conserver des accès seront également instaurés.

Considérant ainsi que ces ajustements relatifs au projet de ZAC ne porteraient pas atteinte à l'économie générale du PLU, la commune de Saint Georges de la Rivière a décidé d'engager une procédure de modification par délibération du Conseil Municipal en date du 7/12/2010.

3 – Situation générale de la commune

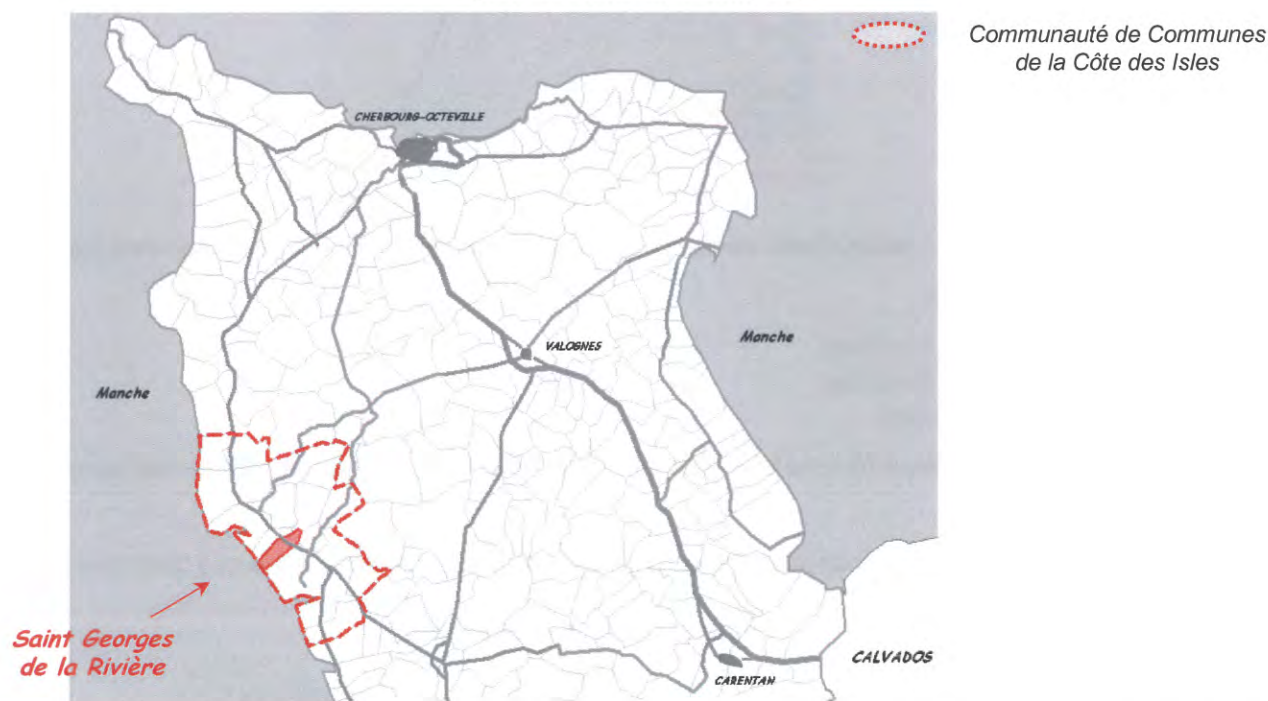
3.1- Situation géographique

La commune de Saint-Georges-de-la-Rivière se situe sur la côte Ouest du département de la Manche, dans le Nord Cotentin.

Le territoire communal est délimité à l'Ouest par la Manche, au Nord-Ouest par la commune de Saint-Jean-de-la-Rivière, à l'Est par Saint-Maurice-en-Cotentin, et au Sud par Portbail.

S'étendant sur une superficie de 379 ha, la commune comptait 253 habitants en 2008 selon les données de l'INSEE, soit une densité de 67 habitants au km².

Localisation de la commune



La commune de Saint-Georges-de-la-Rivière appartient à la Communauté de Communes de la Côte des Isles et est incluse dans le périmètre du SCOT du Cotentin. Ce dernier a été approuvé en avril 2011.

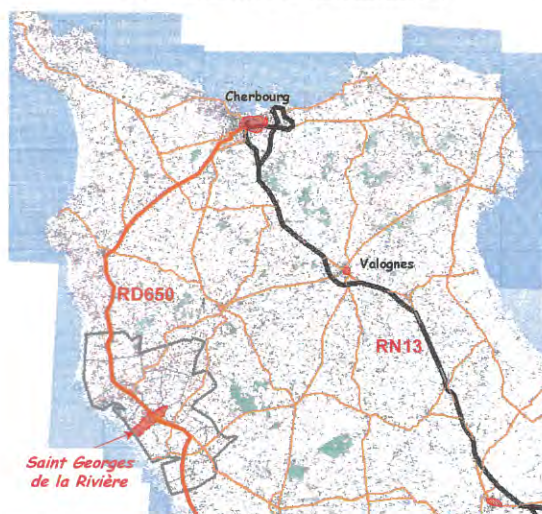
Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Georges-de-la-Rivière doivent être compatibles avec celles du SCOT.

3.2- Accessibilité et desserte routière

→ Une accessibilité routière indirecte

La commune possède une accessibilité routière correcte grâce à la création de la Voie Littoral Ouest (VLO) dans les années 1960. Les liaisons vers les principales villes du département restent tout de même indirectes, Saint-Georges-de-la-Rivière se situant à l'écart des principaux axes de communication.

Accessibilité de la commune



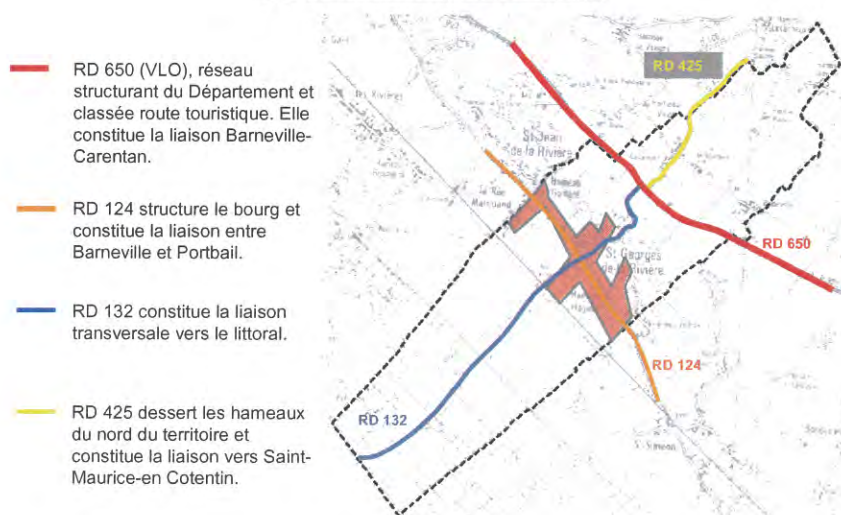
La RD 650 (Voie Littorale Ouest) permet de rejoindre les principales villes de la Manche avec les temps de parcours suivants :

- Coutances : 45 minutes
- Cherbourg : 45 minutes
- Saint Lô : 1 heure

Cette route touristique traverse le territoire communal par le Nord, sans passer par le centre bourg.

Un maillage de voies départementales et communales permet de desservir le territoire communal :

Réseau viaire sur la commune

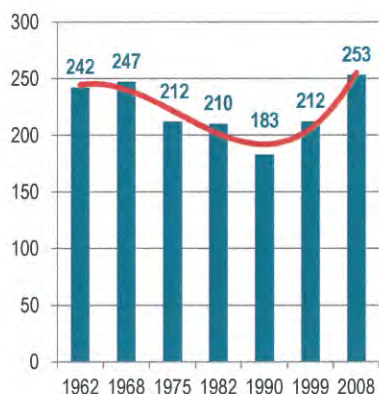


3.3- Données sociodémographiques

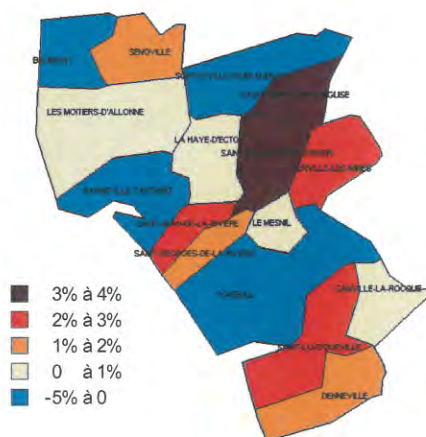
→ Une croissance démographique portée par un solde migratoire positif

Saint-Georges-de-la-Rivière comptait 253 habitants permanents en 2008, soit une augmentation de 70 habitants depuis 1999. Cela correspond à une croissance moyenne annuelle de 2,1% qui apparaît soutenue au regard des communes littorales de la Côte des Isles (1,1% sur cette même période).

Evolution de la population



Taux de variation annuelle de la population entre 1999 et 2008



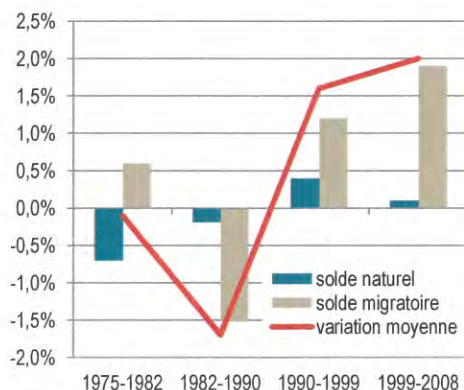
Source : INSEE

Source : INSEE

L'augmentation de population est essentiellement liée au solde migratoire, c'est-à-dire à l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire communal.

Le solde naturel, apparaît s'être amélioré, apparaît en régression sur la dernière période intercensitaire. Cela s'explique par le fait que la majorité des nouveaux arrivants sont de jeunes retraités (anciens résidents secondaires notamment...).

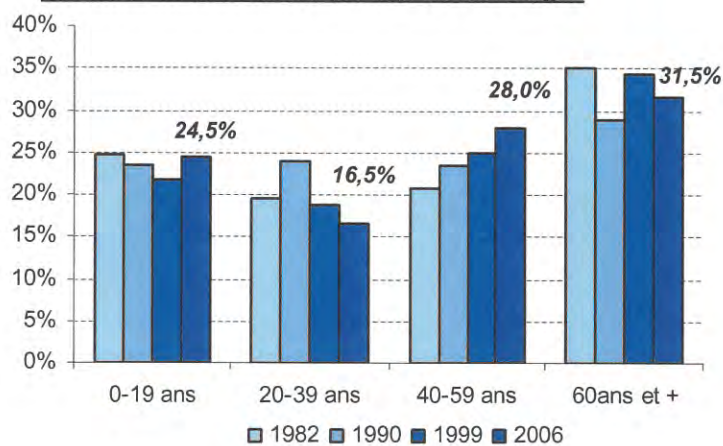
Solde naturel et solde migratoire moyens annuels



Aussi, on constate un vieillissement de sa structure de la population, et notamment des jeunes actifs au profit des plus de 40 ans.

L'indice de vieillissement de la commune s'élève à 1,54 à Saint-Georges-de-la-Rivière, ce qui signifie qu'on compte 1,54 habitant de plus de 60 ans pour 1 habitant de moins de 20 ans. A titre de comparaison il est de 1,67 pour la Communauté de la Côte des Isles et de 1,08 pour la Manche (en 2008). La proportion des personnes de plus de 60 ans est donc sensiblement plus importante que pour la moyenne départementale.

Evolution de la structure par âge de St Georges



Source : INSEE

3.4- Equipements et activités

Saint-Georges-de-la-Rivière dispose de quelques équipements de proximité, et notamment d'un multiservices (épicerie, dépôt de pain...), situé dans le bourg. On recense également quelques commerces ambulants : boulanger, pizaiolo,...

Les habitants de la commune fréquentent essentiellement Barneville-Carteret et Portbail ; Ces deux communes-pôles de la Côte des Isles, respectivement situées à 2,6 km et 4,5 km du secteur d'études, disposent de tous les équipements nécessaires. Facilement accessibles en voiture, elles le sont également en quelques minutes de vélo, d'autant plus qu'un projet de voie verte est en cours d'étude le long de la voie ferrée touristique.

En matière scolaire, il n'y a pas d'école sur la commune. Les enfants vont pour la plupart à Saint Maurice en Cotentin (regroupement pédagogique de 7 communes).

Sur le plan des loisirs, outre les possibilités balnéaires, la commune dispose d'une salle des fêtes, prisée par les associations locales (comité des fêtes, club de l'amitié, association du patrimoine, association des amis des dunes, amicale des chasseurs, le parler normand). Aussi la commune envisage-t-elle d'accroître sa capacité d'accueil.

Commerce multiservices du bourg



Salle des fêtes de Saint-Georges-de-la-Rivière



L'activité économique de Saint-Georges-de-la-Rivière relève essentiellement :

- De l'agriculture, avec encore 5 exploitations professionnelles présentes sur la commune, majoritairement tournées vers l'élevage laitier et le maraîchage ;
- Du tourisme, bénéficiant de l'attrait du littoral, avec une capacité d'hébergement importante : près de 250 résidences secondaires, une vingtaine de meublés et chambres d'hôtes, un camping 4 étoiles de 300 lits.

La commune accueille quelques artisans ou activités de services (peintre, toilettage canin,...) mais ne compte pas d'entreprise d'envergure.

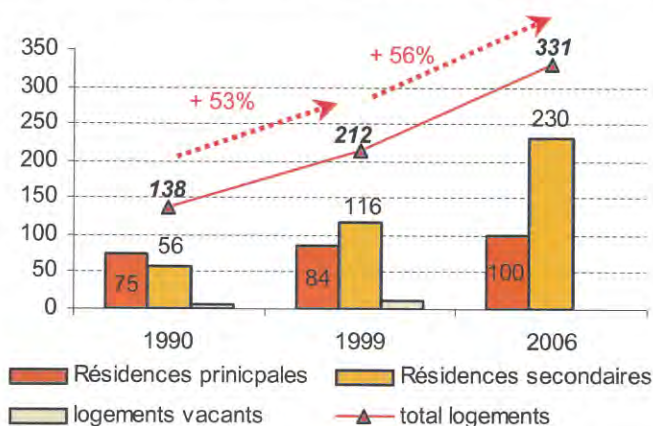
Aussi près de 80% des actifs travaillent à l'extérieur de la commune.

3.5- Logements et constructions

→ Une augmentation très forte du parc de logements depuis 1990

La commune comptait 331 logements en 2006. Depuis 1990, le parc immobilier apparaît en forte augmentation : + 139 %, représentant 193 unités supplémentaires. Outre la construction de nouveaux logements, cette forte augmentation résulte notamment de la comptabilisation des habitations légères de loisirs parmi les résidences secondaires.

Evolution du parc de logements entre 1990 et 2006 (Source : INSEE)

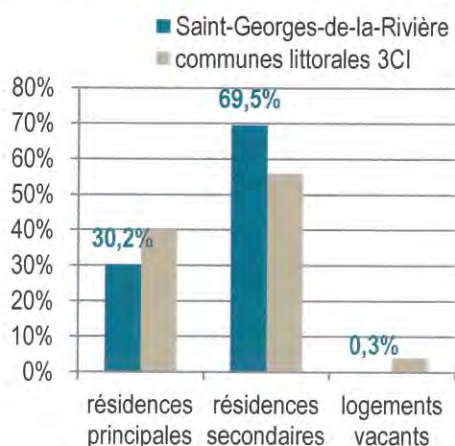


→ Une commune littorale touristique sous pression

La composition du parc de logements de Saint-Georges-de-la-Rivière est caractéristique des communes touristiques, avec un taux très important de résidences secondaires : celles-ci représentaient 70% des habitations en 2006, contre seulement 15% à l'échelle départementale.

On notera que la part des résidences principales a également augmenté entre 1999 et 2006 (+ 19 %), mais de façon nettement moindre que les résidences secondaires. Le taux de vacance est quasiment nul (0,3% en 2006). Ceci traduit la présence d'une pression foncière et immobilière forte, limitant notamment l'installation de foyers aux revenus moyens et notamment de jeunes ménages permanents sur la commune.

Répartition du parc de logement par type en 2006

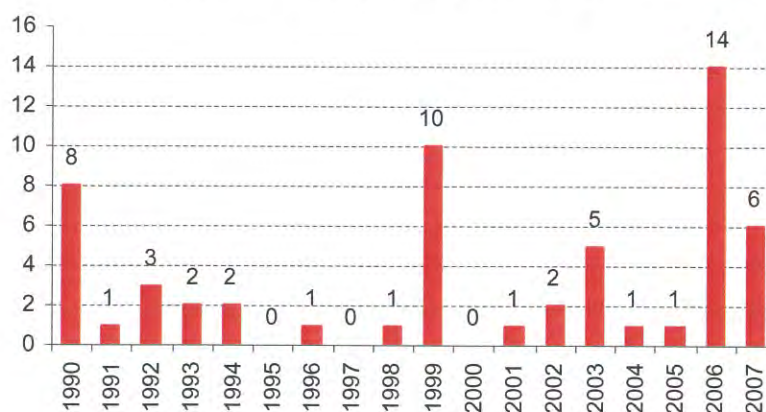


Source : INSEE

→ Une production de logements neufs assez faible jusqu'au milieu des années 2000

Une soixantaine de logements ont été construits sur la commune de Saint Georges de la Rivière entre 1990 et 2007, dont une quarantaine depuis 1999, soit un rythme moyen de 4 par an sur la dernière décennie. Cette relative faible activité s'explique selon les élus en partie par l'offre foncière peu importante proposée sur Saint-Georges-de-la-Rivière. Aussi, les pics de construction constatés correspondent à la mise en œuvre de lotissements.

Evolution de la construction neuve



Source : Sitadel-DRE

A noter que le SCOT du Cotentin prévoit la construction de 2680 logements (y compris les résidences secondaires) à l'horizon 2030 pour la Communauté de Communes, soit 134 logements par an.

→ Des nouvelles constructions suivant les grandes tendances observées à l'échelle départementale

On constate que la majorité des nouveaux logements construits sont de même type, à savoir des pavillons individuels situés sur des parcelles d'en moyenne 900m², et implantés plutôt au centre de ces dernières. Les résidences permanentes sont en grande majorité occupées par leur propriétaire : on compte en effet 86% de propriétaires occupants pour 14% de locataires. La mairie enregistre toutefois une certaine demande en logements locatifs, aujourd'hui non satisfaite.

Sur le plan architectural, les nouvelles constructions sont de formes hétérogènes et emploient différents matériaux. Les tonalités des façades sont dans l'ensemble plus claires que le bâti ancien, en schiste et grès.

A noter que si la commune présente un bâti ancien dans le cœur de bourg et les hameaux, elle n'est pas concernée par un périmètre de protection de Monuments Historiques.

Quelques constructions récentes



4- Le projet de modification du règlement de l'article 11 des zones Urbaines

Le PLU de Saint Georges de la Rivière distingue différentes zones Urbaines :

- Un secteur UA, correspondant aux secteurs urbains anciens denses (le bourg, la rue Marquand,...), avec un sous-secteur UAe destiné à recueillir un équipement économique de type hôtel
- Des secteurs UB et UC, caractérisés par un tissu urbain de densité moyenne, mêlant des constructions anciennes et un habitat récent plus éclectique en bordure du bourg.

Elle rencontre aujourd'hui des difficultés dans l'application du règlement en vigueur par rapport aux nouvelles formes d'architecture et aux constructions déclinant les principes du développement durable. Des permis de construire s'insérant dans une démarche de basse consommation, voire production d'énergie ont ainsi été refusés.

Le règlement stipule en effet le respect de pentes de toit, alors que certaines constructions bioclimatiques présentent des toits plats ou très peu inclinés (toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales,...)

La commune entend faciliter la mise en œuvre de ce type de construction, en zone UB où quelques opportunités subsistent, UC à vocation d'extension urbaine résidentielle, mais également en UA où les dispositions relatives aux pentes posent problèmes, notamment dans le cas de construction d'annexes accolées ou non (véranda, garage, abri,...).

Dans la perspective néanmoins d'une bonne intégration paysagère, le règlement stipulera quelques interdictions et notamment l'emploi de tuiles canal, de tôles ondulées, ainsi que tous les matériaux présentant une couleur vive ou brillante.

D'autre part, le règlement interdit l'emploi de matériaux renouvelables en façade, tels que le bois, alors qu'ils permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et de renforcer l'isolation par l'extérieur. Ces dispositions sont contraires aux règles générales d'utilisation du sol définies à l'article L.110 du code de l'urbanisme.

En outre, il convient de rappeler que, depuis la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite Grenelle 2, l'évolution architecturale liée à la mise en place de certaines dispositions constructives respectant l'environnement doit être prise en compte. L'article L. 111-6-2 stipule ainsi que :

« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. (...) »

Aussi, afin de garantir une bonne intégration des constructions dans le paysage, la commune souhaite préciser que les couleurs criardes ou fluorescentes seront proscrites. La terminologie « teinte très claire », susceptible d'interprétation, sera supprimée.

Complémentairement, la commune souhaite profiter de cette modification de l'article 11, pour revoir le libellé de certains points qui lui semblent peu clairs en termes d'application ou les compléter au regard de ses expériences.

Ainsi, en secteur UA, le terme « moellons » sera remplacé par « pierre de pays » et les précisions concernant la mise en œuvre traditionnelle ne seront pas précisées. De même il ne sera pas spécifié l'obligation de saisine des services du CAUE ou de l'architecte-conseil de la DDE à l'occasion des permis de construire, ce qui implique une consultation systématique.

Trois points seront revus en secteurs UB et UC :

- Pour les clôtures, la rédaction sera revue en n'indiquant plus une liste de possibilités, mais en stipulant ce que la commune ne souhaite pas qu'il se fasse, en l'occurrence des murs non recouverts, et des grillages non doublés d'une haie lorsqu'ils donnent sur la voie publique.
- En matière d'adaptation au sol définies pour les zones UB et UC, compte tenu notamment de la prédisposition de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol seront interdits à l'exception de ceux :
 - nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone,
 - justifiés par la topographie du terrain (intégration dans la pente)
 - dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (haies sur talus, noues)En contrepartie, les règles de hauteur de niveau de sol, jugées peu applicables, seront supprimées.
- Enfin, la commune souhaite préciser que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles de l'article 11.

4.1- Modifications apportées au règlement de la zone UA

Les modifications apportées au règlement sont indiquées de la façon suivante :

- En ~~barré~~ : les points supprimés ou reformulés au règlement actuel
- En **gras** : les changements proposés dans le cadre de la modification

Zone	Article	Ancienne rédaction (extraits)	Nouvelle rédaction proposée
UA	11	<p>(...)</p> <p><u>Toitures</u></p> <p>En dehors du sous-secteur UAe : La pente des versants sera de 40 à 50 degrés. Toutefois dans le cas des bâtiments accolés une pente identique à celle du bâtiment voisin pourra être autorisée, voire imposée. Le matériau de couverture devra par son aspect être identique à l'ardoise. Le chaume, couverture traditionnelle, est autorisé.</p> <p>En sous-secteur UAe : La toiture pourra être contemporaine si elle assure une intégration du bâtiment dans le paysage. Le permis sera délivré après conseil du CAUE ou de l'architecte conseil de la DDE.</p> <p><u>Façades et pignons</u></p> <p>Ils doivent être en harmonie avec l'usage du pays (les architectures typiques d'autres régions, tels chalets savoyards ou maisons basques, sont interdits).</p> <p>Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit. Les matériaux de construction présenteront des couleurs dans la gamme de celle des constructions ou du paysage environnants. Un nuancier pourra être exigé à l'appui des demandes de permis de construire formulées par le ou les maîtres d'ouvrage. Les couleurs vives, le blanc pur et les teintes très claires sont notamment prosrites.</p>	<p>(...)</p> <p><u>Toitures</u></p> <p>En dehors du sous-secteur UAe : Le matériau de couverture devra par son aspect être identique à l'ardoise. Le chaume, couverture traditionnelle, est autorisé.</p> <p>En sous-secteur UAe : La toiture pourra être contemporaine si elle assure une intégration du bâtiment dans le paysage.</p> <p><u>Façades et pignons</u></p> <p>Ils doivent être en harmonie avec l'usage du pays (les architectures typiques d'autres régions, tels chalets savoyards ou maisons basques, sont interdits).</p> <p>Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit. Les matériaux de construction présenteront des couleurs dans la gamme de celle des constructions ou du paysage environnants. Un nuancier pourra être exigé à l'appui des demandes de permis de construire formulées par le ou les maîtres d'ouvrage. Les couleurs criardes ou fluorescentes sont notamment prosrites.</p>

Zone	Article	Ancienne rédaction (extraits)	Nouvelle rédaction proposée
UA	11	<p>En dehors du secteur UAe :</p> <p>Sont prosrites toutes les imitations de matériau naturel (fausses briques, faux marbres, faux pans de bois) ainsi que l'emploi du bois extérieurement en façade (à l'exclusion des huisseries, volets, persiennes). Pourront être autorisés les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture.</p> <p>Les maçonneries apparentes seront réalisées en moellons de pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle (lits bien lisses, joints discrets, exécutés au mortier de chaux, étroits et grattés, ni en creux ni en saillie).</p> <p>Les ouvrages en saillie (exemple les vérandas) devront être intégrés à la construction en harmonie avec celle-ci.</p> <p>Dans le sous-secteur UAe :</p> <p>L'architecture pourra être contemporaine si elle assure une intégration du bâtiment dans le paysage. Le permis sera délivré après conseil du CAUE ou de l'architecte conseil de la DDE.</p> <p><u>Annexes, appentis et bâtiments techniques</u></p> <p>Ils présenteront une simplicité de formes ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions voisines, un volume similaire à celui de la construction principale pouvant être imposé.</p> <p>Dans le cas d'annexe à deux pentes, la pente de couverture sera identique à celle du bâtiment principal.</p> <p>Dans le cas d'appentis à pente unique, celle-ci sera comprise entre 30 et 45°.</p> <p>Les matériaux de façade et de couverture seront identiques à ceux de la construction. Des matériaux d'aspect équivalent pourront toutefois être autorisés dans le cas d'annexes à un bâtiment existant construit suivant des procédés traditionnels [...].</p> <p>(...)</p>	<p>En dehors du secteur UAe :</p> <p>Les maçonneries apparentes seront réalisées en pierres de pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle.</p> <p>Les ouvrages en saillie (exemple les vérandas) devront être intégrés à la construction en harmonie avec celle-ci.</p> <p>Dans le sous-secteur UAe :</p> <p>L'architecture pourra être contemporaine si elle assure une intégration du bâtiment dans le paysage</p> <p><u>Annexes, appentis et bâtiments techniques</u></p> <p>Ils présenteront une simplicité de formes et de volume.</p> <p>Les couleurs criardes ou fluorescentes sont notamment prosrites.</p> <p>(...)</p>

4.2- Modifications apportées au règlement de de la zone UB

Les modifications apportées au règlement sont indiquées de la façon suivante :

- En ~~barré~~ : les points supprimés ou reformulés au règlement actuel
- En **gras** : les changements proposés dans le cadre de la modification

Zone	Article	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction proposée
UB	11	<p><u>Formes générales du bâtiment</u></p> <p>Toute construction (notamment les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises...) est interdite si elle est réalisée avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...).</p> <p><u>Adaptation au sol</u></p> <p>Les projets de construction devront favoriser une implantation parallèle aux courbes de niveau.</p> <p>En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 50 cm. Cette hauteur pourra être portée à 1 mètre dans le cas où la pente du terrain serait supérieure à 10%.</p> <p><u>Toitures</u></p> <p>La pente des versants sera de 40 à 50 degrés. Toutefois dans les cas des bâtiments accolés, une pente identique à celle du bâtiment voisin pourra être autorisée, voire imposée.</p> <p>Le matériau de couverture devra par son aspect être identique à l'ardoise. Le chaume, couverture traditionnelle, est autorisé.</p>	<p><u>Formes générales du bâtiment</u></p> <p>Toute construction (notamment les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises...) est interdite si elle est réalisée avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...).</p> <p><u>Adaptation au sol</u></p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone, - justifiés par la topographie du terrain (intégration dans la pente) - dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (haies sur talus, noues) <p><u>Toitures</u></p> <p>Sont interdits l'emploi de tuiles canal, de tôles ondulées, ainsi que tous les matériaux présentant une couleur vive ou brillante (hors installations de production d'énergie). En cas de couverture en tuile, on préférera un aspect vieilli du matériau.</p>

Zone	Article	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction proposée
UB	11	<p><u>Façades et pignons</u></p> <p>Ils doivent être en harmonie avec l'usage du pays (les architectures typiques d'autres régions, tels chalets savoyards ou maisons basques, sont interdits).</p> <p>Les maçonneries apparentes seront réalisées en moellons de pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle (lits bien lisses, joints discrets, exécutés au mortier de chaux, étroits et grattés, ni en creux ni en saillie).</p> <p>Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions avoisinantes, à l'exclusion de toute couleur vive [...].</p> <p>Sont prosrites toutes les imitations de matériau naturel (fausses briques, faux marbres, faux pans de bois) ainsi que l'emploi du bois extérieurement en façade (à l'exclusion des huisseries, volets, persiennes). Pourront être autorisés les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture.</p> <p>Les ouvrages en saillie (exemple les vérandas) devront être intégrés à la construction en harmonie avec celle-ci.</p> <p><u>Annexes, appentis et bâtiments techniques</u></p> <p>Ils présenteront une simplicité de formes ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions voisines, un volume similaire à celui de la construction principale pouvant être imposé.</p> <p>Dans le cas d'annexe à deux pentes, la pente de couverture sera identique à celle du bâtiment principal.</p> <p>Dans le cas d'appentis à pente unique, celle-ci sera comprise entre 30 et 45°.</p> <p>Les matériaux de façade et de couverture seront identiques à ceux de la construction. Des matériaux d'aspect équivalent pourront toutefois être autorisés dans le cas d'annexes à un bâtiment existant construit suivant des procédés traditionnels [...].</p>	<p><u>Façades et pignons</u></p> <p>Ils doivent être en harmonie avec l'usage du pays (les architectures typiques d'autres régions, tels chalets savoyards ou maisons basques, sont interdits).</p> <p>Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. devront être recouverts d'un revêtement pour les dissimuler et intégrer la construction dans le paysage.</p> <p>Les couleurs criardes ou fluorescentes sont interdites en revêtement des pignons et façades, ainsi que pour les attiques.</p> <p>Les ouvrages en saillie (exemple les vérandas) devront être intégrés à la construction en harmonie avec celle-ci.</p> <p><u>Annexes, appentis et bâtiments techniques</u></p> <p>Ils présenteront une simplicité de formes et de volume. Les couleurs criardes ou fluorescentes sont interdites en revêtement des pignons et façades.</p>

Zone	Article	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction proposée
UB	11	<p><u>Clôtures</u></p> <p>Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.</p> <p>Sont seuls autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les murs en pierre sèche traditionnels ▪ Les haies vives ▪ Les murs en maçonnerie de pierres apparentes ou de parpaings recouverts d'un enduit ou d'un parement; sont proscrites toutes les couleurs vives, ainsi que le blanc pour les murs pleins enduits; ▪ Les clôtures en bois de forme traditionnelle, constituées uniquement d'éléments verticaux et horizontaux, ▪ Les grillages, à condition d'être cachés par une haie vive 	<p><u>Clôtures</u></p> <p>Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.</p> <p>Pour les murs, les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (parpaings, béton banché, béton cellulaire...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale.</p> <p>Sont interdits par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, d'une hauteur de plus de 50 cm ; - Les grillages non doublés d'une haie. <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précitées (ensemble de l'article UB 11)</p>

4.3- Modifications apportées au règlement de de la zone UC

Les modifications apportées au règlement sont indiquées de la façon suivante :

- En ~~barré~~ : les points supprimés ou reformulés au règlement actuel
- En **gras** : les changements proposés dans le cadre de la modification

Zone	Article	Ancienne rédaction (extraits)	Nouvelle rédaction proposée
UC	11	<p>(...) <u>Formes générales du bâtiment</u> Toute construction (notamment les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises...) est interdite si elle est réalisée avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...).</p> <p><u>Adaptation au sol</u> En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 50 cm. Cette hauteur pourra être portée à 1 mètre dans le cas où la pente du terrain serait supérieure à 10%.</p> <p><u>Toitures</u> La pente des versants sera de 40 à 50 degrés. Toutefois dans les cas des bâtiments accolés, une pente identique à celle du bâtiment voisin pourra être autorisée, voire imposée. Le matériau de couverture devra par son aspect être identique à l'ardoise. Le chaume, couverture traditionnelle, est autorisé.</p>	<p>(...) <u>Formes générales du bâtiment</u> Toute construction (notamment les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises...) est interdite si elle est réalisée avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...).</p> <p><u>Adaptation au sol</u> Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux : <ul style="list-style-type: none"> - nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone, - justifiés par la topographie du terrain (intégration dans la pente) - dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (haies sur talus, noues) </p> <p><u>Toitures</u> Sont interdits l'emploi de tuiles canal, de tôles ondulées, ainsi que tous les matériaux présentant une couleur vive ou brillante (hors installations de production d'énergie). En cas de couverture tuile, on préférera un aspect vieilli du matériau.</p>

Zone	Article	Ancienne rédaction (extraits)	Nouvelle rédaction proposée
UC	11	<p><u>Façades et pignons</u></p> <p>Ils doivent être en harmonie avec l'usage du pays (les architectures typiques d'autres régions, tels chalets savoyards, maisons basques, ..., sont interdits).</p> <p>Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions avoisinantes, à l'exclusion de toute couleur vive (le blanc et les teintes très claires sont notamment proscrits).</p> <p>Sont proscrites toutes les imitations de matériau naturel (fausses briques, faux marbres, faux pans de bois).</p> <p>Les ouvrages en saillie (exemple les vérandas) devront être intégrés à la construction en harmonie avec celle-ci.</p> <p><u>Annexes, appentis et bâtiments techniques</u></p> <p>Ils présenteront une simplicité de formes ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions voisines, un volume similaire à celui de la construction principale pouvant être imposé.</p> <p>Dans le cas d'annexe à deux pentes, la pente de couverture sera identique à celle du bâtiment principal.</p> <p>Dans le cas d'appentis à pente unique, celle-ci sera comprise entre 30 et 45°.</p> <p>Les matériaux de façade et de couverture seront identiques à ceux de la construction. Des matériaux d'aspect équivalent pourront toutefois être autorisés dans le cas d'annexes à un bâtiment existant construit suivant des procédés traditionnels [...].</p>	<p><u>Façades et pignons</u></p> <p>Ils doivent être en harmonie avec l'usage du pays (les architectures typiques d'autres régions, tels chalets savoyards ou maisons basques, sont interdits).</p> <p>Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. devront être recouverts d'un revêtement pour les dissimuler et intégrer la construction dans le paysage.</p> <p>Les couleurs criardes ou fluorescentes sont interdites en revêtement des pignons et façades, ainsi que pour les attiques.</p> <p>Les ouvrages en saillie (exemple les vérandas) devront être intégrés à la construction en harmonie avec celle-ci.</p> <p><u>Annexes, appentis et bâtiments techniques</u></p> <p>Ils présenteront une simplicité de formes et de volume.</p> <p>Les couleurs criardes ou fluorescentes sont interdites en revêtement des pignons et façades.</p>

Zone	Article	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
UC	11	<p><u>Clôtures</u></p> <p>Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.</p> <p>Sont seuls autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les murs en pierre sèche traditionnels ▪ Les haies vives ▪ Les murs en maçonnerie de pierres apparentes ou de parpaings recouverts d'un enduit ou d'un parement; sont prosrites toutes les couleurs vives, ainsi que le blanc pour les murs pleins enduits; ▪ Les clôtures en bois de forme traditionnelle, constituées uniquement d'éléments verticaux et horizontaux, ▪ Les grillages, à condition d'être cachés par une haie vive <p>Des prescriptions particulières pourront être imposées dans le cas de lotissement et d'opérations de groupe.</p>	<p><u>Clôtures</u></p> <p>Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.</p> <p>Pour les murs, les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (parpaings, béton banché, béton cellulaire...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale.</p> <p>Sont interdits par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, d'une hauteur de plus de 50 cm ; - Les grillages non doublés d'une haie. <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précitées (ensemble de l'article UC 11).</p>

5- Modifications des dispositions réglementaires relatives aux secteurs AU

La commune de Saint Georges de la Rivière souhaite à la fois :

- **Ajuster des points du règlement des zones à urbaniser tout comme en secteur urbain**, afin de pouvoir autoriser des constructions répondant aux nouvelles normes, notamment celles employant des matériaux renouvelables en façade ou celles avec de faibles pentes de toit (dans la perspective de retenir les eaux pluviales, d'installer des panneaux photovoltaïque, de bâtiments passifs,...).
- **Permettre la mise en œuvre d'une Zone d'Aménagement Concertée** ; ce projet, décidé par le conseil municipal en 2008, a été relancé début 2011 et le dossier de création de ZAC devrait être approuvé prochainement. Aussi, le PLU disposant depuis la loi SRU des règles applicables aux ZAC, convient-il d'ajuster le document d'urbanisme afin d'y incorporer les éléments du projet souhaité par la commune. Pour ce faire, un document d'orientations d'aménagement viendra compléter l'actuel dossier de PLU, et plusieurs points du règlement écrit seront complémentirement retouchés.

5.1- Orientations d'aménagement dans la perspective du projet de ZAC

Dans la perspective de mieux maîtriser le développement de la zone à urbaniser située au sud-est du bourg, et complémentirement au dossier de création de ZAC, la commune souhaite définir des principes d'aménagement qui devront être pris en compte par le(s) futurs aménageurs.

En vertu de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, des orientations d'aménagement peuvent venir compléter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et, en cohérence avec ce dernier, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour assurer le développement de la commune.

Les principaux objectifs poursuivis par la commune au travers ce projet de ZAC sont :

- **maîtriser l'aménagement du principal secteur à urbaniser pour les prochaines années** ; d'autant plus qu'étant soumis aux dispositions de la loi Littoral, la commune se doit d'être particulièrement vigilante en terme de consommation d'espaces urbanisables,
- **favoriser une diversité de l'offre d'habitat**, afin de satisfaire les différents profils demandeurs de logements ou de foncier à St-Georges-de-la-Rivière, mais aussi rééquilibrer son profil démographique. La commune est en effet attractive pour différents publics : retraités, actifs travaillant sur les pôles d'emplois de Barneville-Carteret ou Portbail, résidents secondaires, etc.
- **assurer la bonne intégration environnementale, paysagère et urbaine du nouveau quartier**. Le site étant situé en contiguïté du bourg ancien, il devra s'inscrire en harmonie avec ce dernier en particulier en front de rue. D'autre part, la zone présentant un certain dénivelé et offrant des vues sur la mer, le projet devra à la fois bien s'insérer dans le paysage tout en gardant son attrait pour les résidents, face à la mer.
- **veiller à la cohérence des voies d'accès, des liaisons douces et du stationnement du nouveau quartier avec le bourg et le secteur de la Raterie**. Le secteur se trouvant entre 2 secteurs déjà urbanisés et à proximité d'équipements (mairie, salle des fêtes avec projet d'extension, commerces), il devra prévoir des liaisons avec ces derniers et penser en amont les problématiques de stationnement.

Aussi, les orientations d'aménagements souhaitées par la commune se déclinent sur la base du schéma et des principes suivants :

Schéma d'aménagement de principe :



Principes d'aménagement retenus :

- **Limitier les accès véhicules au quartier :**
 - Réaliser 2 accès-véhicules au quartier depuis la RD124. Veiller à l'intégration paysagère de ces voies (éviter l'effet « tranchée » depuis le lointain).
 - Ne pas réaliser de liaisons pour les véhicules entre le quartier habité et la salle des fêtes.
- **Organiser le stationnement :**
 - Pour les résidents : en regroupement sous des préaux sur les parcelles les plus petites ; Sur les parcelles suffisamment grandes : dans un garage ou sur la parcelle avec un aménagement masquant les véhicules au regard des vues depuis le lointain ;
 - Pour les visiteurs, les parkings seront organisés en petites « poches » ; quelques places seront créées au sud-est de la zone en vue de solutionner le stationnement déjà existant de véhicules de riverains le long de la RD124.
- **Travailler la continuité urbaine avec le bourg : « La rue retrouvée »**

Il s'agira de proposer une implantation du bâti en s'inspirant des formes urbaines identitaires du bourg afin de donner un caractère urbain à la RD 124, avec en alternance: front bâti, pignons sur rue, courquettes, jardins en lanière...

- **Créer des maisons « belvédères » (avec vue sur mer) en haut de la zone : « Les balcons » :**
 - Organiser l'ensemble du quartier, et plus particulièrement sa partie haute, dans le souci du maintien des vues sur la mer ; Il conviendra toutefois d'éviter un effet « barre ».
 - Veiller à l'intégration paysagère des maisons-belvédères depuis le lointain (depuis la plage et la rue de la plage notamment) grâce à des plantations d'arbres pertinentes et à une bonne végétalisation.

 - **Intégrer l'extension de la salle des fêtes :**
 - Aménager un parking paysager d'une soixantaine de places. Veiller à l'intégration paysagère de cet espace depuis le lointain ; Veiller également à des aménagements atténuant les bruits pour les riverains (merlon planté par exemple).
 - Aménager un accès-véhicule à ce parking, indépendant du quartier ; Le traitement de la voie reliant la RD132 au parking de la salle des fêtes sera cohérent avec l'aménagement des abords de la salle des fêtes.
 - Prévoir un espace vert contigu à la salle des fêtes.

 - **Réaliser des liaisons douces :**
 - Reliant le quartier à la salle des fêtes (et par là même au cœur de bourg) avec l'aménagement d'un seuil sécurisé aux abords de la salle des fêtes ;
 - Reliant le quartier à la Vieille Rue afin d'assurer la liaison avec le hameau de la Raterie et les futurs secteurs à urbaniser ;
 - A l'intérieur du quartier, permettant d'aller « au-plus-court ». Une liaison douce traversant le quartier d'Est en Ouest sera notamment aménagée à l'écart des circulations motorisées ;
 - Permettant de relier un site aménagé en belvédère (aire de pique-nique existante de la Raterie,...).

 - **Prendre en compte l'environnement du site :**
 - Maintenir/régénérer tant que possible les haies du site.
 - Recréer d'autres haies typiques qui participeront à l'intégration du projet depuis le lointain (notamment pour masquer les parkings).
 - Préserver le chemin de la Vieille Rue en l'état (rôle en termes de cadre de vie, biodiversité, gestion des eaux pluviales). La Vieille rue sera carrossable jusqu'aux maisons existantes et sera traitée en liaison douce pour le restant.

 - **Gérer les eaux pluviales :**
 - Gérer les eaux de toitures à la parcelle.
 - Recueillir les eaux de voirie par des ouvrages de tamponnement discrets (soit aériens et intégrés au paysage du site, soit souterrains).
 - Employer, tant que possible, des matériaux perméables sur les espaces publics.

 - **Proposer un programme diversifié de logements ayant pour objectifs de :**
 - Favoriser l'accueil de résidents permanents
 - Proposer du locatif
 - Soutenir l'installation de jeunes ménages
 - Laisser la place à un programme en réponse avec le potentiel balnéaire
- Le projet, conformément au Schéma de Cohérence Territorial, devra respecter **une densité minimale de 17 logements à l'hectare.**

En termes de typologie de logements, outre les principes définis au schéma ci-contre, une programmation plus aboutie pourrait être précisée au dossier de création de ZAC. La programmation envisagée est pour l'instant la suivante :

Locatif résidentiel	15% à 25%
Dont locatif social	5% à 15%
Location-accession	5% à 15 %
Accession type VEFA (logts touristiques ou de standing)	15% à 25%
Accession libre (terrains à bâtir)	50% minimum

Toutefois, les incertitudes financières actuelles invitent à une certaine prudence et à ne pas enfermer le projet dans une programmation immobilière qui ne pourrait trouver sa concrétisation.

Il convient de rappeler que les orientations d'aménagement sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est à dire que leurs prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ».

5.2- Règlement des zones à urbaniser (AU)

Le PLU de St Georges de la Rivière délimite 3 différents secteurs (AU, AU1, AU2), correspondant à 3 sites destinés à l'urbanisation nouvelle. Le périmètre de la future ZAC devrait correspondre à la zone AU1.

La commune souhaite revoir les règles définies pour ces zones à urbaniser, notamment pour permettre la réalisation de constructions bioclimatiques, ainsi que le projet de ZAC souhaité. Quelques formulations susceptibles d'interprétations seront également retouchées.

- L'article 1 précisera la possibilité de réalisation d'annexes contiguës au bâtiment principal ; il mentionnera la nécessaire compatibilité avec le document d'orientations d'aménagement ; il supprimera les éléments relatifs au financement du projet qui n'ont pas lieu d'être dans un règlement de PLU ; il précisera les dispositions relatives aux interdictions de sous-sol et annulera celles relatives à la hauteur des constructions qui avaient été établies pour la zone AU à l'ouest de la RD 132, désormais construite ; il n'obligera pas la réalisation d'équipements seulement dans l'emprise des emplacements réservés définis.
- L'article 2 laissera la possibilité d'aménager des aires de stationnement ou de jeux qu'elles soient publiques ou privées ; il tolérera la réalisation d'annexes, qu'elles soient liées ou non à l'habitation principale présente ; ainsi pourront être autorisés l'édification de garages collectifs, voire de petits ateliers dans le respect du principe de mixité urbaine. D'autre part, les possibilités laissées aux constructeurs en terme d'adaptation du sol seront précisées dans cet article plutôt qu'à l'article 11.
- L'article 3 sera retouché en supprimant les éléments susceptibles de poser problèmes avec les orientations d'aménagement définies ; il n'obligera plus à la réalisation de voies présentant au minimum une plateforme de 6 mètres et une chaussée de 4 mètres ; le dimensionnement de ces dernières pourra être ajusté en fonction de la circulation attendue ou dans le cas de voirie à sens uniques. Par ailleurs, il sera mentionné la nécessité de créer des continuités piétonnes en privilégiant des matériaux drainants.
- L'article 4 sera réécrit en ce qui concerne le paragraphe relatif aux eaux pluviales ; il s'agira de privilégier la mise en œuvre de techniques douces de gestion des eaux y compris sur les parcelles privatives. Un point complémentaire sera apporté afin de limiter l'éclairage, source de pollution lumineuse et nuisible pour la préservation des espèces nocturnes ainsi que pour la flore.
- La rédaction de l'article 5 sera ajustée en stipulant que les terrains devront être compatibles (et non « conformes ») avec les principes définis dans le document d'orientations d'aménagement et correspondre à un schéma d'aménagement approuvé par le Conseil Municipal.
- Les articles 6 et 7, relatifs aux distances d'implantations par rapport aux voies et aux limites séparatives seront revus dans la perspective d'une part de favoriser une densité supérieure par des reculs moins importants et d'autre part que le futur aménageur ou constructeur tienne compte des vues sur mer existantes.

- L'article 8, régissant les implantations des constructions sur une même propriété fait référence à des règles d'urbanisme qui ont évolué. La commune ne souhaite plus imposer de telles distances dans une logique de densification.
- L'article 9 oblige à une surface minimale de construction, alors qu'il devrait être normalement rédigé dans l'esprit inverse, c'est-à-dire limiter l'emprise au sol des constructions. Etant en zone à urbaniser, ce point de règlement n'est pas obligatoire. La commune, qui entend favoriser la densification, mais également la diversité des logements, n'imposera plus de disposition spécifique ici.
- L'article 10 a été rédigé avec à l'esprit la construction de bâtiments disposant de pentes de toits traditionnelles. Il sera rédigé différemment, dans le souci de permettre la réalisation de nouvelles formes urbaines, sans pour autant augmenter les hauteurs de constructions autorisées. Ainsi la hauteur maximale autorisée sera de 10m (et non plus 11m) en précisant que cette dernière sera mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux. En outre, dans tous les cas, les hauteurs des constructions ne devront pas nuire à la vue sur mer des constructions préexistantes. Les zones à urbaniser devront donc s'inscrire dans un bon compromis entre maintien des vues sur mer mais aussi bonne intégration dans le paysage depuis le lointain.
- L'article 11 sera revu en adéquation avec les nouvelles règles définies pour les secteurs Urbains, dans le but notamment de permettre la construction de bâtiments avec des toits plats et utilisant des matériaux renouvelables, conformément aux dispositions du Grenelle 2 ; les ajustements relatifs à l'aspect des constructions, ainsi qu'aux clôtures définis pour les zones Urbaines seront également repris.
- L'article 12, stipulant un nombre de places de stationnement par type d'activité et des dérogations sera simplifié, tout en obligeant la réalisation de parking pour les habitations ; ces derniers seront préférentiellement réalisés en matériaux drainants.

Les modifications apportées au règlement sont indiquées de la façon suivante :

- En ~~barré~~ : les points supprimés ou reformulés au règlement actuel,
- En **gras** : les changements proposés dans le cadre de la modification.

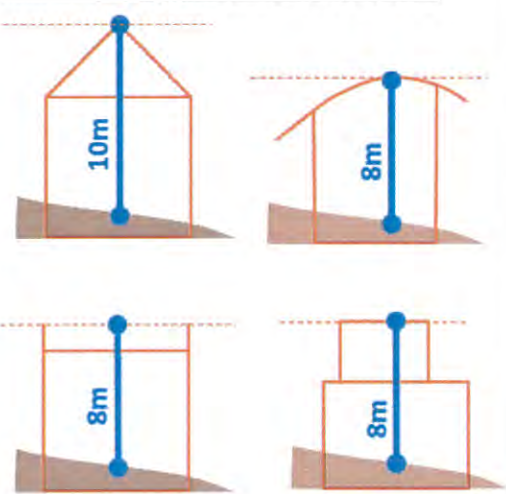
Zone	Article	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
AU	1	<p><u>Occupations et utilisations du sols admises :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les aménagements, les extensions mesurées des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à ceux-ci, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant • Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure. <p><u>Occupations et utilisations du sols admises sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble approuvée et dont les travaux d'aménagement prévus dans ce cadre (VRD...) ont été réalisés. • Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Qu'elle respecte un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone, accepté par le Conseil Municipal et compatible avec le principe d'aménagement exposé au PADD, ✓ Que l'aménageur verse sa participation financière aux travaux d'aménagement et d'équipement de la zone (voierie, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement...) conformément au PAE correspondant ou à la PVR. • Les constructions ayant fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé. • Les activités soumises à la législation relatives aux installations classées et assujetties au régime de la déclaration, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci. • Dans le secteur AU du parking, sous réserve que les bâtiments ne dépassent pas R+1, et qu'il n'y ait pas de sous-sol (résultat de l'étude géologique). <p>La réalisation des équipements prévus au plan est autorisée dans les emplacements réservés correspondants.</p>	<p><u>Occupations et utilisations du sols admises :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les aménagements, les extensions mesurées des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes contiguës ou non, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant. • Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure. <p><u>Occupations et utilisations du sols admises sous conditions:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble approuvée et dont les travaux d'aménagement prévus dans ce cadre (VRD...) ont été réalisés. • Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve d'être effectuée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble acceptée par le Conseil Municipal et de respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation. • Les constructions ayant fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé. • Les activités soumises à la législation relatives aux installations classées et assujetties au régime de la déclaration, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci. • Les constructions dans les secteurs à l'ouest de la RD.132, sous réserve qu'il n'y ait pas de sous-sol (compte tenu des risques de remontées de nappe).

Zone	Article	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
AU	2	<p><u>Sont interdits :</u> (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les installations et travaux divers, sauf : <ul style="list-style-type: none"> – Les aires de jeux ou de sport ouvertes au public, – Les aires de stationnement ouvertes au public, - Les affouillements et exhaussements nécessités par la configuration du sol et pour la construction des bâtiments ou leurs dépendances. <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute annexe (garage, appentis...) sauf si elle est liée à une habitation ou à une activité, faisant l'objet de la même demande de PC ou existante 	<p><u>Sont interdits :</u> (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux : <ul style="list-style-type: none"> - nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, - justifiés par la topographie du terrain (intégration dans la pente), - dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique respectant les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (haies sur talus, noues,...) <p>(...)</p>
AU	3	<p><u>I. Accès</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur la voie publique ou privée, tel que prévu au plan d'aménagement, est inconstructible. • Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. • Les groupes de garages individuels non directement liés à une maison d'habitation doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 4 m de largeur minimum. <p>(...)</p> <p><u>III. Voirie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les voies nouvelles doivent présenter au minimum une plate-forme de 6 mètres et une chaussée de 4 mètres. • Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale, afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour 	<p><u>I. Accès</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur la voie publique ou privée, est inconstructible. • Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. <p>(...)</p> <p><u>III. Voirie :</u></p> <p>Les caractéristiques des voies doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation établies et acceptées par le Conseil Municipal.</p> <p>Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants. La perméabilité de ces cheminements, par l'utilisation de matériaux drainants, est vivement encouragée.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale, afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour</p>

Zone	Article	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
AU	4	<p>(...)</p> <p><u>Eaux pluviales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau. ▪ Les eaux provenant de toutes les surfaces imperméabilisées devront être collectées et conduites dans le réseau collectif (fossé ou réseau renforcé). ▪ Des aménagements spécifiques (bassin d'orage, haies, réseaux pluviaux supplémentaires...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial ou des problèmes de ruissellement sur des terrains voisins. ▪ Les mesures de lutte contre les ruissellements et glissements de terrain devront être appliquées. 	<p>(...)</p> <p><u>Eaux pluviales</u></p> <p>Les aménagements d'ensemble devront intégrer des dispositifs d'hydraulique douce (noues, bassins tampons...), conformément aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.</p> <p>En outre, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.</p> <p>Les mesures de lutte contre les ruissellements et glissements de terrain devront être appliquées.</p> <p><u>Eclairage sur rue</u></p> <p>En présence d'éclairage public, ce dernier sera orienté vers le sol. L'éclairage nocturne permanent est interdit.</p>
AU	5	<p>Les terrains devront être conformes à un schéma d'aménagement approuvé par le Conseil Municipal.</p>	<p>Les terrains devront être compatibles avec les principes définis dans le document d'orientations d'aménagement et correspondre à un schéma d'aménagement approuvé par le Conseil Municipal.</p>

Zone	Article	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
AU	6	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres. • Sur les voies de desserte intérieures, les reculs devront être conformes aux implantations définies au schéma d'aménagement approuvé par le Conseil Municipal. 	<p>Les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit à l'alignement des voies, • soit à l'alignement de fait, • soit à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies. <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précitées.</p> <p>Par ailleurs, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne ferment pas totalement la vue sur la mer aux constructions préexistantes. Lorsque cette vue existe, le projet d'aménagement d'ensemble devra être accompagné d'un règlement ou d'un document précisant l'implantation souhaitable des constructions.</p> <p>Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.</p>
AU	7	<ul style="list-style-type: none"> • La construction en limites séparatives est autorisée • Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle devra en être écartée d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de l'égout de toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. [...] 	<ul style="list-style-type: none"> • La construction en limites séparatives est autorisée • Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle devra en être écartée d'une distance au moins égale à 2 mètres. • Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précitées. • Par ailleurs, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne ferment pas totalement la vue sur la mer aux constructions préexistantes. Lorsque cette vue existe, le projet d'aménagement d'ensemble devra être accompagné d'un règlement ou d'un document précisant l'implantation souhaitable des constructions.

Zone	Article	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
AU	8	<p>Application de l'article R.111-16 du code l'urbanisme.</p> <p>La présente règle ne s'applique que si un des bâtiments concernés est à usage d'habitation, de bureau, d'enseignement ou d'autres activités exigeant, pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance au moins égale à la hauteur à l'égout de toit de la plus élevée des deux constructions, sans être inférieure à 4 mètres. • Cette distance peut être réduite de moitié sans être inférieure à 2 mètres, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas des baies principales. 	Non réglementé.
AU	9	<p>La construction devra présenter une surface minimale au sol de 60m² réservée à l'habitation (sans compter les surfaces annexes telles que garages, appentis...)</p>	Non réglementé.

Zone	Article	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
AU	10	<p>La hauteur de toute construction ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit (ou la partie haute de l'acrotère en cas de toiture terrasse) et 11 mètres au faitage, cette hauteur étant mesurée au point le plus bas de la construction, à partir du sol existant avant travaux.</p> <p>Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes...</p>	<p>La hauteur de toute construction comprenant une toiture à un ou plusieurs pans, ne pourra excéder 10 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.</p> <p>Dans le cas d'une construction à toit plat ou rampant, la hauteur de la construction ne peut excéder 8 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.</p> <p>Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes...</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précitées.</p> <p>Dans tous les cas, les hauteurs des constructions ne devront pas nuire à la vue sur mer des constructions préexistantes. Lorsque cette vue existe, le projet d'aménagement d'ensemble devra être accompagné d'un règlement ou d'un document précisant l'implantation souhaitable des constructions.</p> <p><u>Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximum des constructions :</u></p> 

Zone	Article	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
AU	11	<p>(...) <u>Formes générales du bâtiment</u></p> <p>Toute construction (notamment les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises...) est interdite si elle est réalisée avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...).</p> <p><u>Adaptation au sol</u></p> <p>En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 50 cm. Cette hauteur pourra être portée à 2 mètres dans le cas où la pente de terrain serait supérieure à 10%.</p> <p><u>Toitures</u></p> <p>La pente des versants sera comprise entre 40 et 50°. Toutefois, dans le cas de bâtiments accolés, une pente identique à celle du bâtiment voisin pourra être autorisée voire imposée.</p> <p>Le matériau de couverture devra par son aspect être identique à l'ardoise. Le chaume, couverture traditionnelle, est autorisé.</p> <p><u>Façades et pignons</u></p> <p>Ils doivent être en harmonie avec l'usage du pays (les architectures typiques d'autres régions, tels chalets savoyards ou maisons basques, sont interdits).</p> <p>Les ouvrages en saillie (exemple les vérandas) devront être intégrés à la construction en harmonie avec celle-ci.</p> <p>Sont proscrites toutes les imitations de matériau naturel (fausses briques, faux marbres, faux pans de bois).</p>	<p>(...) <u>Formes générales du bâtiment</u></p> <p>Toute construction (notamment les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises...) est interdite si elle est réalisée avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...).</p> <p><u>Toitures</u></p> <p>Sont interdits l'emploi de tuiles canal, de tôles ondulées, ainsi que tous les matériaux présentant une couleur vive ou brillante (hors installations de production d'énergie). En cas de couverture tuile, on préférera un aspect vieilli du matériau.</p> <p><u>Façades et pignons</u></p> <p>Ils doivent être en harmonie avec l'usage du pays (les architectures typiques d'autres régions, tels chalets savoyards ou maisons basques, sont interdits).</p> <p>Les ouvrages en saillie (exemple les vérandas) devront être intégrés à la construction en harmonie avec celle-ci.</p> <p>Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. devront être recouverts d'un revêtement pour les dissimuler et intégrer la construction dans le paysage.</p> <p>Les couleurs criardes ou fluorescentes sont interdites en revêtement des pignons et façades, ainsi que pour les attiques.</p>

Zone	Article	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
AU	11	<p><u>Annexes, appentis et bâtiments techniques</u></p> <p>Ils présenteront une simplicité de formes ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions voisines, un volume similaire à celui de la construction principale pouvant être imposé.</p> <p>Dans le cas d'annexe à deux pentes, la pente de couverture sera identique à celle du bâtiment principal.</p> <p>Dans le cas d'appentis à pente unique, celle-ci sera comprise entre 30 et 45°.</p> <p>Les matériaux de façade et de couverture seront identiques à ceux de la construction. Des matériaux d'aspect équivalent pourront toutefois être autorisés dans le cas d'annexes à un bâtiment existant construit suivant des procédés traditionnels [...].</p> <p><u>Clôtures</u></p> <p>Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.</p> <p>Sont seuls autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les murs en pierre sèche traditionnels ▪ Les haies vives ▪ Les murs en maçonnerie de pierres apparentes ou de parpaings recouverts d'un enduit ou d'un parement; sont proscrites toutes les couleurs vives, ainsi que le blanc pour les murs pleins enduits, ▪ Les clôtures en bois de forme traditionnelle, constituées uniquement d'éléments verticaux et horizontaux, ▪ Les grillages, à condition d'être cachés par une haie vive <p>Des prescriptions particulières pourront être imposées dans le cas de lotissement et d'opérations groupées.</p>	<p><u>Annexes, appentis et bâtiments techniques</u></p> <p>Ils présenteront une simplicité de formes et de volume. Les couleurs criardes ou fluorescentes sont interdites en revêtement des pignons et façades.</p> <p><u>Clôtures</u></p> <p>Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.</p> <p>Pour les murs, les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (parpaings, béton banché, béton cellulaire...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale.</p> <p>Sont interdits par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, d'une hauteur de plus de 50 cm ; - Les grillages non doublés d'une haie. <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précitées (ensemble de l'article AU 11).</p>

Zone	Article	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
AU	12	<p>Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages ou d'y implanter des aires de vente.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées [liste des activités]. • En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaire, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant au plus de 300 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise lesdites places. • De plus, si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte suivant les conditions prévues à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme et fixées par les articles R.332-17 et suivants du même code. 	<p>Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages ou d'y implanter des aires de vente.</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et activités devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation.</p> <p>Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement, sauf pour les studios, pour lesquels une seule place sera autorisée.</p> <p>La perméabilité des espaces de stationnement groupés comme particuliers, par l'utilisation de matériaux drainants, est vivement encouragée.</p>

5.3- Modification des emplacements réservés en liaison avec le projet de ZAC

La commune de Saint Georges de la Rivière souhaite profiter de la présente modification de son PLU pour instaurer de nouveaux emplacements réservés en lien avec les secteurs à urbaniser du sud-est du bourg.

Trois emplacements réservés sont déjà présents à ce niveau :

- N°1 : dans la perspective de l'aménagement d'un parking et/ou de jeux à côté de la salle des fêtes ;
- N°3 : en vue de résorber des problématiques de stationnement résidentiel le long de la RD.124 et d'accéder au Costil ;
- N°7 : pour améliorer la sécurité et dégager la visibilité à l'angle du chemin de la vieille rue ;
- N°8 : dans la perspective d'aménager une liaison entre les secteurs AU1, correspondant à l'emprise de la future ZAC, et AU2.

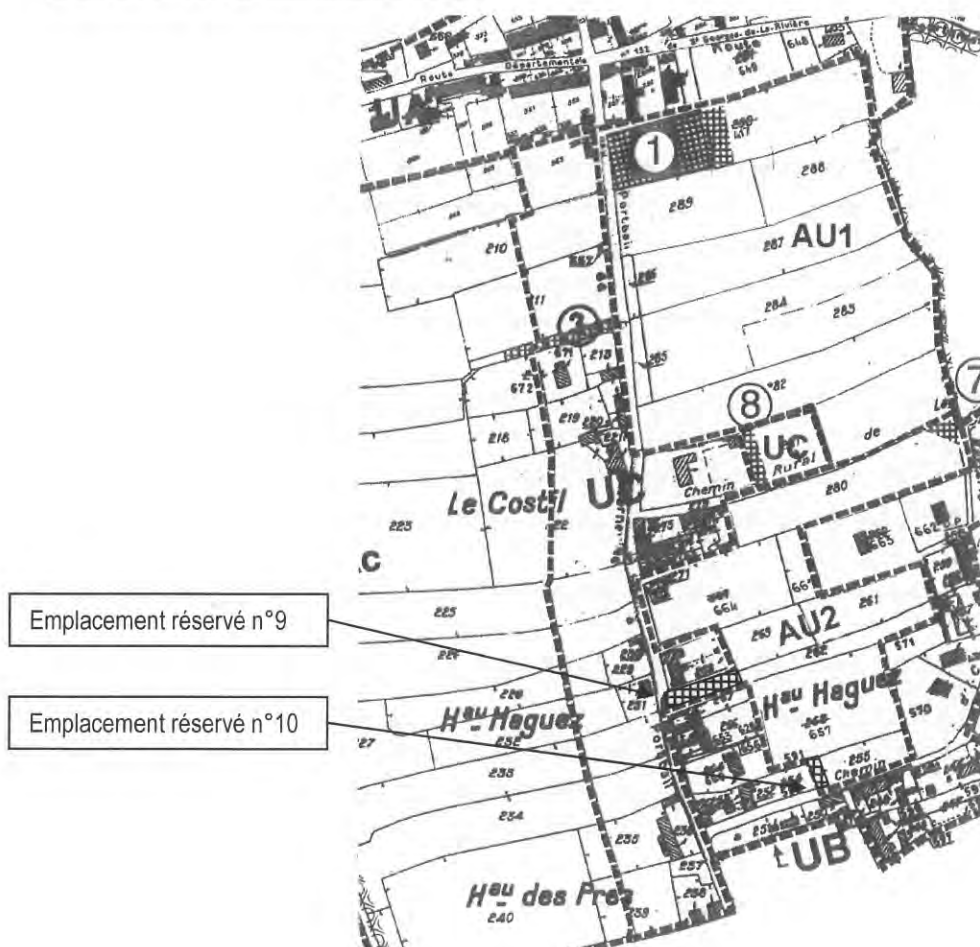
A l'occasion des réflexions d'aménagement de ce secteur, la commune a estimé nécessaire de conserver des accès à la zone AU2 et lui garder une certaine autonomie vis-à-vis du secteur AU1. C'est pourquoi deux nouveaux emplacements réservés seront instaurés :

- N°9 : pour disposer d'un accès sur la RD.124 ;
- N°10 : pour disposer d'un accès sur le chemin de la Raterie.

Ces emplacements réservés concernent les parcelles n°A 684 et A 685 pour partie, ainsi que les n°A 591 et A 657 pour partie.

La commune de Saint Georges de la Rivière en sera bénéficiaire.

Localisation des emplacements réservés :



6- Procédure

Considérant que les changements apportés au dossier du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Georges de la Rivière :

- a. Sont conformes aux règles générales d'utilisation du sol, en particulier l'article L.110 du code de l'urbanisme, et répond également aux grands principes d'équilibre, de diversité, de respect de l'environnement définis à l'article L.121-1,
- b. Ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme,
- c. Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- d. Ne comportent pas de graves risques de nuisances,

La procédure de modification peut être menée selon les dispositions des articles L.123-13, R123-24 et R.123-5 du Code de l'Urbanisme.

En outre, les objets de la présente modification n'amènent pas d'incidence au regard de la compatibilité du document d'urbanisme avec la loi Littoral.

Celle-ci fait en effet référence à plusieurs concepts essentiels, dont la nombreuse jurisprudence a contribué à clarifier les termes : les espaces remarquables, les coupures d'urbanisation, la bande inconstructible des 100 mètres, les espaces proches du rivage, la capacité d'accueil du territoire.

Les projets d'ajustements du règlement affectent des zones urbaines ou à urbaniser qui ne sont pas situées dans des espaces remarquables, ni concernées par des coupures d'urbanisation (mentionnées notamment par le SCOT), ni dans la bande des 100 mètres. Bien qu'intégrées dans les espaces proches du rivage dont la limite correspond à la RD 650 (VLO), ces zones s'inscrivent en continuité et correspondent à une extension limitée de l'urbanisation existante. Les modifications envisagées ne remettent aucunement en cause le projet de zonage du document d'urbanisme en vigueur.

Concernant la capacité d'accueil, les modifications envisagées sont compatibles avec les principes de l'article L.146-2 du Code de l'Urbanisme, stipulant que « (...) les documents d'urbanisme doivent tenir compte de :

- la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.146-6,
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. »

En effet, elles ne portent pas atteinte aux espaces remarquables, ni à l'espace agricole. En termes de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés, les secteurs sont classés en zones urbaines et à urbaniser déjà autorisées et disposant des réseaux nécessaires à proximité des terrains. Des orientations d'aménagement viennent compléter le document d'urbanisme en prenant en considération notamment l'extension de la salle communale, le stationnement et l'accès des véhicules, ainsi que le confortement des liaisons piétonnes.

Le présent dossier comprend :

- La présente notice de présentation ;
- Le règlement modifié du PLU concernant les points revus (ce dernier se substituera au document en vigueur pour les articles concernés) ;
- Un extrait du plan de zonage modifié au regard des emplacements réservés (cet extrait se substituera au plan de zonage actuellement en vigueur, en l'attente d'un plan de zonage global actualisé qui sera produit dans le cadre de la révision du PLU en cours) ainsi qu'une nouvelle liste des emplacements réservés ;
- Un document d'orientations d'aménagement, qui viendra compléter le document d'urbanisme actuel.

7- Annexes

7.1- Règlement modifié des articles 11 des zones UA, UB, UC

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a) Aspect des bâtiments

• Formes générales du bâtiment

Toute construction (notamment les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises,...) est interdite si elle est réalisée avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés,...).

En sous-secteur UAe :

L'architecture pourra être contemporaine si elle assure une intégration du bâtiment dans le paysage.

• Adaptation au sol

Les projets de construction devront favoriser une implantation parallèle aux courbes de niveau. En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 50 cm. Cette hauteur pourra être portée à 1 m dans le cas où la pente du terrain serait supérieure à 10%.

En sous-secteur UAe :

L'adaptation au sol pourra atteindre 2 m si des mesures d'intégration dans le paysage sont mises en œuvre pour que les modifications ne soient pas visibles.

• Toitures

En dehors du sous-secteur UAe :

Le matériau de couverture devra par son aspect être identique à l'ardoise. Le chaume, couverture traditionnelle, est autorisé.

En sous-secteur UAe :

La toiture pourra être contemporaine si elle assure une intégration du bâtiment dans le paysage.

• Façades et pignons

Ils doivent être en harmonie avec l'usage du pays (les architectures typiques d'autres régions, tels chalets savoyards ou maisons basques, sont interdits).

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit. Les matériaux de construction présenteront des couleurs dans la gamme de celle des constructions ou du paysage environnants. Un nuancier pourra être exigé à l'appui des demandes de permis de construire formulées par le ou les maîtres d'ouvrage. Les couleurs criardes ou fluorescentes sont notamment proscrites.

En dehors du secteur UAe :

Les maçonneries apparentes seront réalisées en pierres de pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle.

Les ouvrages en saillie (exemple les vérandas) devront être intégrés à la construction en harmonie avec celle-ci.

Dans le sous-secteur UAe :

L'architecture pourra être contemporaine si elle assure une intégration du bâtiment dans le paysage.

• Annexes, appentis et bâtiments techniques

Ils présenteront une simplicité de formes et de volume.

Les couleurs criardes ou fluorescentes sont notamment proscrites.

b) • Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Rue Marquand, sont seuls autorisés :

- Les murs en pierre sèche traditionnels
- Les haies vives

Sur les autres voies, seuls sont autorisés :

- Les murs en pierre sèche traditionnels
- Les haies vives
- Les murs en maçonnerie de pierres apparentes ou de parpaings recouverts d'un enduit ou d'un parement ; sont proscrites toutes les couleurs vives, ainsi que le blanc pour les murs pleins enduits
- Les clôtures en bois de forme traditionnelle, constituées uniquement d'éléments verticaux et horizontaux
- Les grillages, à condition d'être cachés par une haie vive

Des prescriptions particulières pourront être imposées dans le cas de lotissement et d'opérations groupées.

En zone UAe, seules les clôtures végétales sont autorisées. Les espèces seront choisies parmi les essences locales, de façon à assurer une forme de mimétisme les rendant les plus discrètes possibles.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a) Aspect des bâtiments

• Formes générales du bâtiment

Toute construction (notamment les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises...) est interdite si elle est réalisée avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...).

• Adaptation au sol

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux :

- nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone,
- justifiés par la topographie du terrain (intégration dans la pente),
- dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (haies sur talus, noues).

• Toitures

Sont interdits l'emploi de tuiles canal, de tôles ondulées, ainsi que tous les matériaux présentant une couleur vive ou brillante (hors installations de production d'énergie). En cas de couverture en tuile, on préférera un aspect vieilli du matériau.

• Façades et pignons

Ils doivent être en harmonie avec l'usage du pays (les architectures typiques d'autres régions, tels chalets savoyards ou maisons basques, sont interdits).

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. devront être recouverts d'un revêtement pour les dissimuler et intégrer la construction dans le paysage.

Les couleurs criardes ou fluorescentes sont interdites en revêtement des pignons et façades, ainsi que pour les attiques.

Les ouvrages en saillie (exemple les vérandas) devront être intégrés à la construction en harmonie avec celle-ci.

• Annexes, appentis et bâtiments techniques

Ils présenteront une simplicité de formes et de volume. Les couleurs vives criardes ou fluorescentes sont interdites en revêtement des pignons et façades.

b) Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Pour les murs, les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (parpaings, béton banché, béton cellulaire...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale.

Sont interdits par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, d'une hauteur de plus de 50 cm ;
- Les grillages non doublés d'une haie.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précitées (ensemble de l'article UB 11)

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a) Aspect des bâtiments

• Formes générales du bâtiment

Toute construction (notamment les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises...) est interdite si elle est réalisée avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...).

• Adaptation au sol

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux :

- nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.
- justifiés par la topographie du terrain (intégration dans la pente),
- dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (haies sur talus, noues).

• Toitures

Sont interdits l'emploi de tuiles canal, de tôles ondulées, ainsi que tous les matériaux présentant une couleur vive ou brillante (hors installations de production d'énergie). En cas de couverture tuile, on préférera un aspect vieilli du matériau.

• Façades et pignons

Ils doivent être en harmonie avec l'usage du pays (les architectures typiques d'autres régions, tels chalets savoyards ou maisons basques, sont interdits).

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. devront être recouverts d'un revêtement pour les dissimuler et intégrer la construction dans le paysage.

Les couleurs criardes ou fluorescentes sont interdites en revêtement des pignons et façades, ainsi que pour les attiques.

Les ouvrages en saillie (exemple les vérandas) devront être intégrés à la construction en harmonie avec celle-ci.

• Annexes, appentis et bâtiments techniques

Ils présenteront une simplicité de formes et de volume. Les couleurs criardes ou fluorescentes sont interdites en revêtement des pignons et façades.

b) Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Pour les murs, les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (parpaings, béton banché, béton cellulaire...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale.

Sont interdits par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, d'une hauteur de plus de 50 cm ;
- Les grillages non doublés d'une haie.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précitées (ensemble de l'article UC11).

7.2- Règlement modifié de la zone AU (articles 1 à 12)

ARTICLE AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1) Occupations et utilisations du sols admises :

- Les aménagements, les extensions mesurées des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes contiguës ou non, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.

2) Occupations et utilisations du sols admises sous conditions :

- Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble approuvée et dont les travaux d'aménagement prévus dans ce cadre (VRD...) ont été réalisés.
- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve d'être effectuée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble acceptée par le Conseil Municipal et de respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions ayant fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé.
- Les activités soumises à la législation relatives aux installations classées et assujetties au régime de la déclaration, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.
- Les constructions dans les secteurs à l'ouest de la RD.132, sous réserve qu'il n'y ait pas de sous-sol (compte tenu des risques de remontées de nappe).

ARTICLE AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes activités relevant du régime des installations classées, sauf exceptions visées à l'article AU 1
- Toutes constructions agricoles ou toutes transformations de bâtiments existants en bâtiments agricoles
- Les dépôts des métiers du bâtiment et de la mécanique
- Les ateliers de fabrication de produits chimiques
- Les industries
- Les exploitations agricoles ou forestières
- Les entrepôts
- Les activités pour lesquelles une ou des zone(s) d'accueil(s) spécifique(s) ont été créée(s) sur le territoire communal
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux :
 - nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,
 - justifiés par la topographie du terrain (intégration dans la pente),
 - dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique respectant les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (haies sur talus, noues,...)

- Toutes installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées :
 - Soit par des véhicules (désaffectés ou non) ;
 - Soit par des abris en quelque matériau que ce soit, dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 mètres carrés au moins et que leur hauteur atteint 1,5 mètres.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, matériels agricoles et véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 mètres carrés et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.
- Les annexes nuisantes telles que poulaillers, clapiers, pigeonniers...

ARTICLE AU 3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur la voie publique ou privée, est inconstructible.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

2) Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie conforme au plan d'aménagement accepté par le Conseil municipal.
- Ses caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements ou 3 000 m² de surface hors œuvre nette.

3) Voirie :

Les caractéristiques des voies doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation établies et acceptées par le Conseil Municipal.

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants. La perméabilité de ces cheminements, par l'utilisation de matériaux drainants, est vivement encouragée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale, afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour

ARTICLE AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité insuffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.

Le branchement au réseau d'eau potable est obligatoire.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

b) Eaux pluviales

Les aménagements d'ensemble devront intégrer des dispositifs d'hydraulique douce (noues, bassins tampons...), conformément aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

En outre, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.

Les mesures de lutte contre les ruissellements et glissements de terrain devront être appliquées.

3) Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis.

Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunication feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient aux services gestionnaires.

Eclairage sur rue :

En présence d'éclairage public, ce dernier sera orienté vers le sol. L'éclairage nocturne permanent est interdit.

ARTICLE AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront être compatibles avec les principes définis dans le document d'orientations d'aménagement et correspondre à un schéma d'aménagement approuvé par le Conseil Municipal.

ARTICLE AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit à l'alignement de fait,
- soit à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précitées.

Par ailleurs, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne ferment pas totalement la vue sur la mer aux constructions préexistantes. Lorsque cette vue existe, le projet d'aménagement d'ensemble devra être accompagné d'un règlement ou d'un document précisant l'implantation souhaitable des constructions.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

ARTICLE AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARTIVES DE PROPRIETE

La construction en limites séparatives est autorisée

Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle devra en être écartée d'une distance au moins égale à 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précitées.

Par ailleurs, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne ferment pas totalement la vue sur la mer aux constructions préexistantes. Lorsque cette vue existe, le projet d'aménagement d'ensemble devra être accompagné d'un règlement ou d'un document précisant l'implantation souhaitable des constructions.

ARTICLE AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction comprenant une toiture à un ou plusieurs pans, ne pourra excéder 10 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

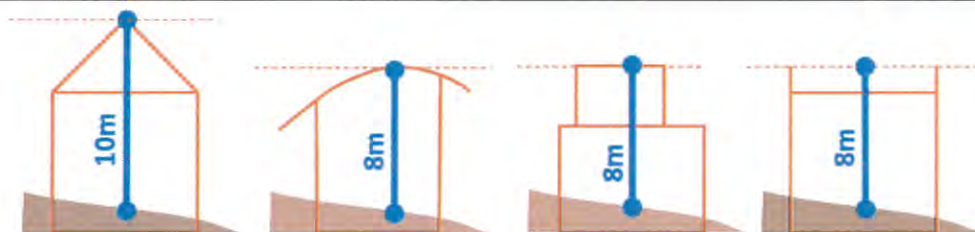
Dans le cas d'une construction à toit plat ou rampant, la hauteur de la construction ne peut excéder 8 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes...

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précitées.

Dans tous les cas, les hauteurs des constructions ne devront pas nuire à la vue sur mer des constructions préexistantes. Lorsque cette vue existe, le projet d'aménagement d'ensemble devra être accompagné d'un règlement ou d'un document précisant l'implantation souhaitable des constructions.

Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximum des constructions selon les formes de toit :



ARTICLE AU 11 ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a) Aspect des bâtiments

• Formes générales du bâtiment

Toute construction (notamment les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises...) est interdite si elle est réalisée avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...).

• Toitures

Sont interdits l'emploi de tuiles canal, de tôles ondulées, ainsi que tous les matériaux présentant une couleur vive ou brillante (hors installations de production d'énergie). En cas de couverture tuile, on préférera un aspect vieilli du matériau.

• Façades et pignons

Ils doivent être en harmonie avec l'usage du pays (les architectures typiques d'autres régions, tels chalets savoyards ou maisons basques, sont interdits).

Les ouvrages en saillie (exemple les vérandas) devront être intégrés à la construction en harmonie avec celle-ci.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. devront être recouverts d'un revêtement pour les dissimuler et intégrer la construction dans le paysage.

Les couleurs criardes ou fluorescentes sont interdites en revêtement des pignons et façades, ainsi que pour les attiques.

• Annexes, appentis et bâtiments techniques

Ils présenteront une simplicité de formes et de volume. Les couleurs criardes ou fluorescentes sont interdites en revêtement des pignons et façades.

b) Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Pour les murs, les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (parpaings, béton banché, béton cellulaire...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale.

Sont interdits par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, d'une hauteur de plus de 50 cm ;
- Les grillages non doublés d'une haie.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précitées (ensemble de l'article AU 11).

ARTICLE AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages ou d'y implanter des aires de vente.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et activités devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement sauf pour les studios, pour lesquels une seule place sera autorisée.

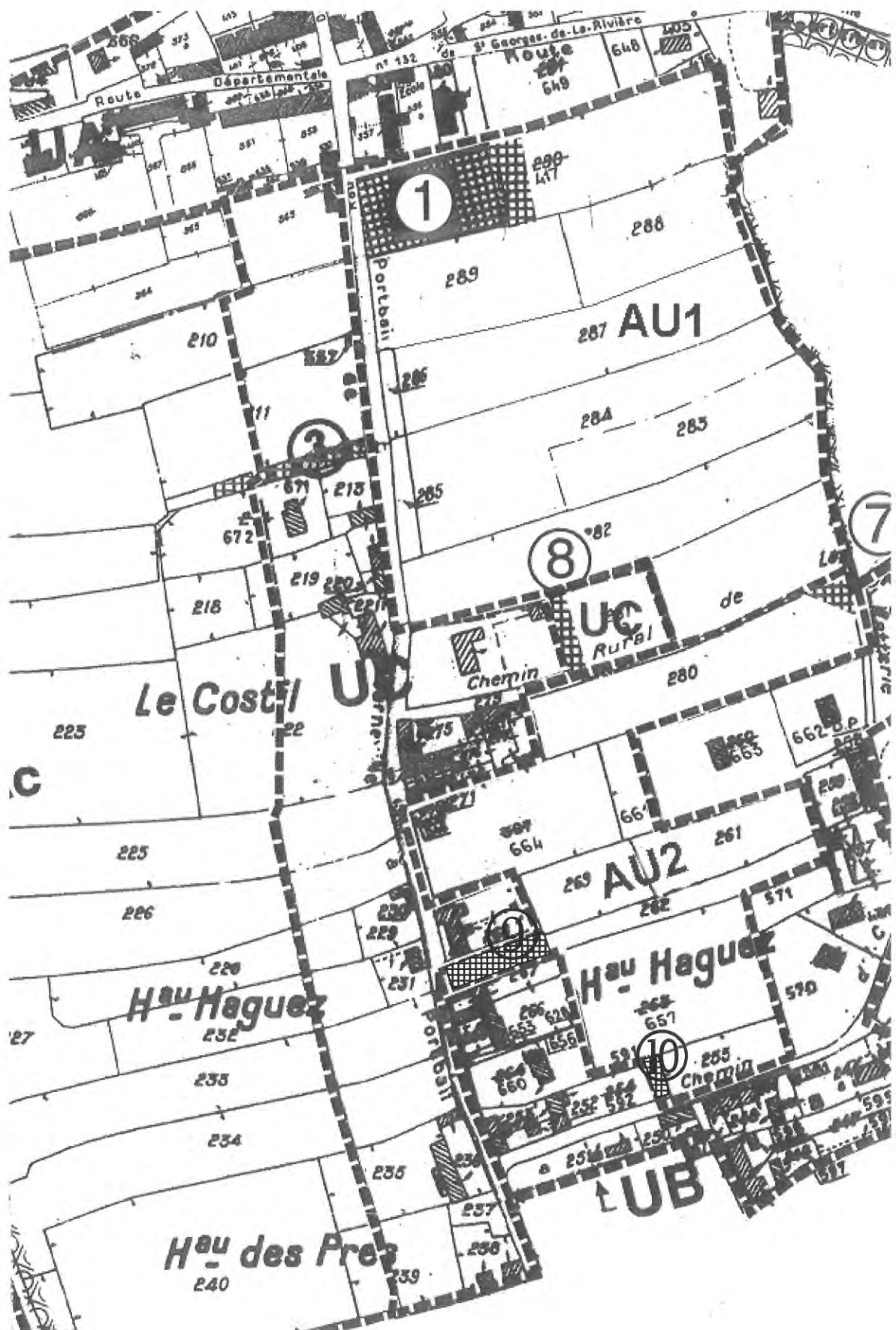
La perméabilité des espaces de stationnement, groupés comme particuliers, par l'utilisation de matériaux drainants, est vivement encouragée.

7.3- Nouvelle liste des emplacements réservés et extrait du plan de zonage modifié

La liste suivante actualise celle existante au rapport de présentation du PLU, page 81 du chapitre 3.2.7, en ajoutant 2 emplacements réservés.

N°	Vocation de l'emplacement réservé	Superficie	Bénéficiaire
1	<i>Equipement de sport, de loisirs et/ou de stationnement</i>	2 985 m ²	Commune
2	<i>Espace de jeux, bâtiment d'entretien</i>	2 935 m ²	Commune
3	<i>Chemin d'accès au Costil</i>	540 m ²	Commune
4	<i>Chemin d'accès au hameau Blasher</i>	240 m ²	Commune
5	<i>Amélioration de la sécurité croisement rue Marquand / RD 124</i>	240 m ²	Commune
6	<i>Amélioration de la sécurité croisement chemin de Coutances / route de la Mer</i>	250 m ²	Commune
7	<i>Amélioration de l'angle chemin de la Vieille Rue</i>	1 735 m ²	Commune
8	<i>Desserte de la future zone au sud du bourg</i>	365 m ²	Commune
9	<i>Accès de la zone AU2 sur la RD 124</i>	420 m ²	Commune
10	<i>Accès de la zone AU2 sur le chemin de la Raterie</i>	100 m ²	Commune

Extrait du plan de zonage modifié



DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune de Saint Georges de la Rivière

Plan Local d'Urbanisme

Document d'Orientations d'Aménagement



210 Rue Alexis de Tocqueville

50 000 SAINT LO

Tel 02 33 75 63 52

Fax 02 33 75 62 47

Email contact@planis.fr

DOSSIER « APPROBATION »

Modification du Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du :

Préambule

En vertu de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement peuvent, en cohérence avec le **P.A.D.D.** prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour assurer le développement de la commune.

Les Orientations d'Aménagement ont pour ambition de préciser les modalités d'aménagement futur de la commune dans un souci de développement durable.

Les orientations d'aménagement sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que leurs prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ».

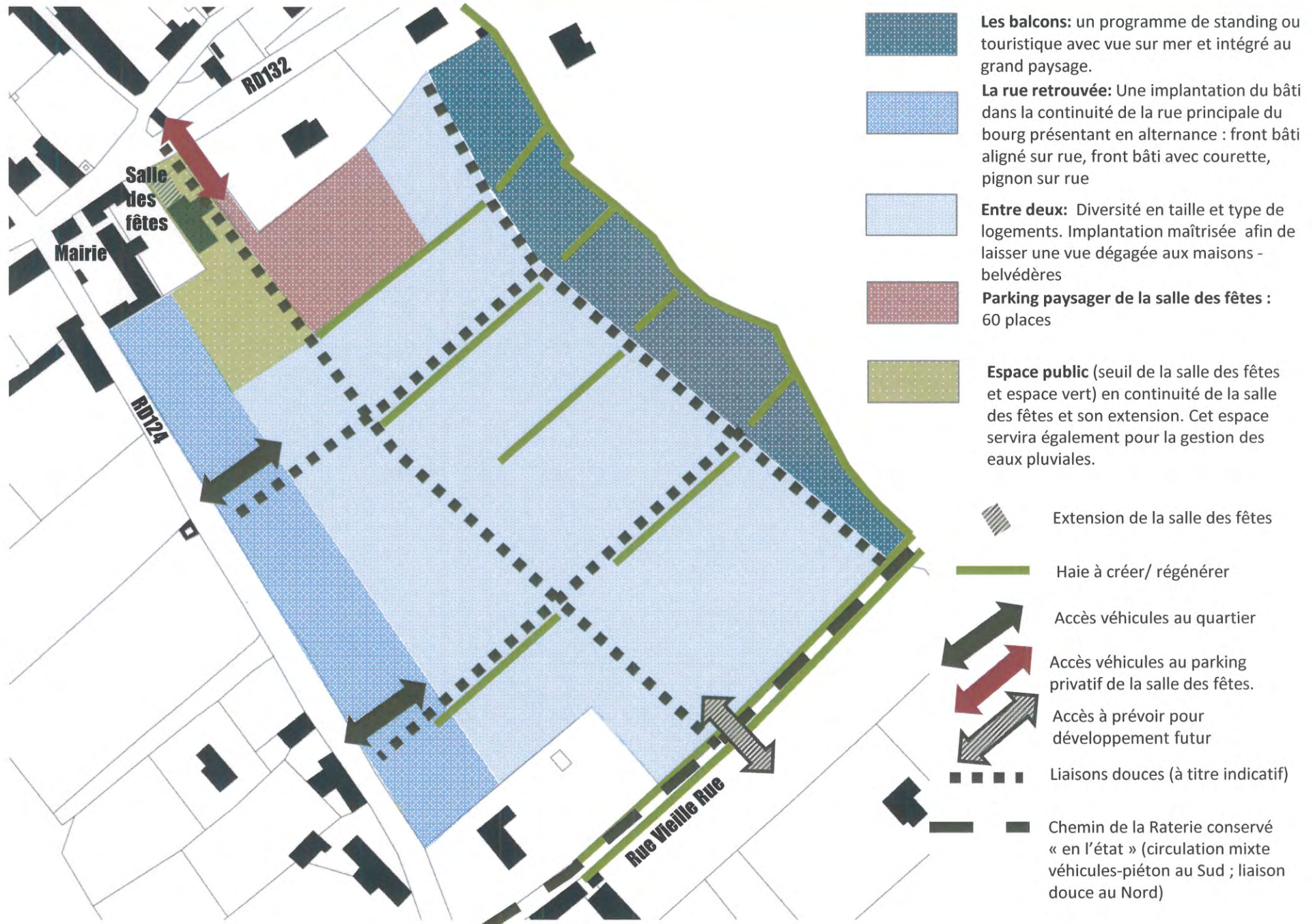
A titre indicatif, un schéma détaillé et des images de références illustrant les principes d'aménagement, sont proposés dans le présent document.

Commune de Saint Georges de la Rivière

Orientations d'aménagement :

Schéma et principes devant être respectés dans un rapport de compatibilité

Schéma d'intentions pour la zone à urbaniser AU 1



- **Un programme de logement diversifié :**
 - ▶ Le projet d'aménagement d'ensemble de la zone aura pour objectifs de favoriser l'accueil de résidents permanents, proposer du locatif, soutenir l'installation de jeunes ménages, laisser la place à un programme en réponse avec le potentiel balnéaire.
 - ▶ Le projet, conformément au Schéma de Cohérence Territorial, devra respecter une densité minimale de 17 logements à l'hectare.
- **Limiter les accès « véhicules » au quartier :**
 - ▶ Réaliser 2 accès-véhicules au quartier depuis la RD124. Veiller à l'intégration paysagère de ces voies (éviter l'effet « tranchée » depuis le lointain).
 - ▶ Ne pas réaliser de liaisons pour les véhicules entre le quartier habité et la salle des fêtes.
- **Organiser le stationnement :**
 - ▶ Pour les résidents :
 - Sur les parcelles les plus petites : en regroupement sous des préaux,
 - Sur les parcelles suffisamment grandes : dans un garage ou sur la parcelle avec un aménagement masquant les véhicules au regard des vues depuis le lointain.
 - ▶ Pour les visiteurs, les parkings seront organisés en petites « poches » ; quelques places seront créées au sud-est de la zone en vue de solutionner le stationnement déjà existant de véhicules le long de la RD124.
- **Travailler la continuité urbaine avec le bourg : « La rue retrouvée »**
 - ▶ Travailler l'implantation du bâti en s'inspirant des formes urbaines identitaires du bourg afin de donner un caractère urbain à la RD 124, avec en alternance : front bâti, pignons sur rue, courettes, jardins en lanière...
- **Créer des maisons « belvédères » (avec vue sur mer) en haut de la zone : Les balcons »:**
 - ▶ Organiser l'ensemble du quartier, et plus particulièrement sa partie haute, dans le souci du maintien des vues sur la mer ; Il conviendra d'éviter un effet « barre ».
 - ▶ Veiller à l'intégration paysagère des maisons-belvédères depuis le lointain (depuis la plage et la rue de la plage notamment) grâce à des plantations d'arbres pertinentes et à une bonne végétalisation.

Principes d'aménagement pour la zone à urbaniser AU 1

- **Intégrer l'extension de la salle des fêtes :**

- ▶ Aménager un parking paysager d'une soixantaine de places. Veiller à l'intégration paysagère de cet espace depuis le lointain ; Veiller également à des aménagements atténuant les bruits pour les riverains (merlon planté par exemple).
- ▶ Aménager un accès-véhicule à ce parking, indépendant du quartier ; Le traitement de la voie reliant la RD132 au parking de la salle des fêtes sera cohérent avec l'aménagement des abords de la salle des fêtes.
- ▶ Prévoir un espace vert contigu à la salle des fêtes.

- **Réaliser des liaisons douces... :**

- ▶ Reliant le quartier à la salle des fêtes (et par là même au cœur de bourg) avec l'aménagement d'un seuil sécurisé aux abords de la salle des fêtes ;
- ▶ Reliant le quartier à la Vieille Rue afin d'assurer la liaison avec le hameau de la Raterie et les futurs secteurs à urbaniser ;
- ▶ A l'intérieur du quartier, permettant d'aller « au-plus-court ». Une liaison douce traversant le quartier d'Est en Ouest sera notamment aménagée à l'écart des circulations motorisées ;
- ▶ Permettant de relier un site aménagé en belvédère (aire de pique nique existante de la Raterie,...)

- **Prendre en compte l'environnement du site :**

- ▶ Maintenir/régénérer tant que possible les haies du site.
- ▶ Recréer d'autres haies typiques qui participeront à l'intégration du projet depuis le lointain (notamment pour masquer les parkings).
- ▶ Préserver la Vieille Rue en l'état (rôle en termes de cadre de vie, biodiversité, gestion des eaux pluviales). La Vieille rue sera carrossable jusqu'aux maisons existantes et sera traitée en liaison douce pour le restant.

- **Gérer les eaux pluviales :**






- ▶ Gérer les eaux de toitures à la parcelle.
- ▶ Recueillir les eaux de voirie par des ouvrages de tamponnement discrets (soit aériens et intégrés au paysage du site, soit souterrains).
- ▶ Employer, tant que possible, des matériaux perméables sur les espaces publics.

Commune de Saint Georges de la Rivière

ILLUSTRATION : plans d'aménagement indicatifs et images de références

Une traduction possible...

Les circulations

-  Circulation principale à double sens
-  Circulation secondaire à double sens
-  Circulation secondaire liée au parking de la salle des fêtes
-  Circulation secondaire à sens unique (typologie de chemin)
-  Liaison douce tant que possible en matériau perméable

-  Accès au parking de la salle des fêtes
-  Accès au quartier
-  Accès à prévoir à long terme



LES CIRCULATIONS : Deux accès principaux au quartier


Un accès au parking de la salle des fêtes (absence de liaisons véhicules entre le quartier et ce parking). Les circulations des véhicules liées à la salle des fêtes se font via la RD132, indépendamment du quartier. Des liaisons piétonnes permettront aux enfants de rejoindre en toute sécurité l'aire de jeux du quartier.

Des accès à prévoir à long terme avec une éventuelle extension à l'Est et au Sud.

De nombreuses **liaisons piétonnes** permettent d'aller « au -plus-court ».

Des systèmes d'impasses desservent les stationnements sous préau.

Le stationnement

- Pg** Préau-garage (58 places)
- Pr** Places réservées aux habitations situées de l'autre côté de la RD124
- Pv** Parking-visiteurs du quartier (40 places environ)
- P** Parking de la salle des fêtes pouvant servir de parking d'appoint pour les visiteurs
-  Liaison piétonne tant que possible en matériau perméable

LE STATIONNEMENT :

Un grand parking est aménagé au Nord du site. Celui-ci sert aux :

- Usagers de la salle des fêtes (60 places)
- Visiteurs du quartier (à l'occasion)

Des préaux (avec 2 places par logements) pour les petits lots groupés

Des petits parkings visiteurs distribués sur l'ensemble du quartier

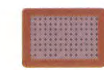
Un petit parking complémentaire, en entrée Sud-Est afin de sécuriser le stationnement le long de la RD 124

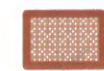


Une diversité de l'offre en logements

Rappel: Le SCOT oblige à 17 logements à l'hectare.
Le SIAT préconise 20 à 25 logements à l'hectare

 **Accession type VEFA**
Nb: 15
Caractéristique du bâti: Maison d'architecture telle qu'elle soit bien inscrite dans le paysage.
Regroupement par lot de quelques maisons. Vue sur la mer.
Caractéristique du terrain: Terrasse uniquement.
Absence de terrain.
Stationnement: Garage intégré à la construction

 **Lots libres d'accession à la propriété (Accession libre et accession sociale primo accédants)**
Nb: 33
Caractéristique du bâti: Maison isolée R ou R+1
Caractéristique du terrain: de 300 à 600m²
Stationnement: sur la parcelle de façon intégrée ou dans un garage

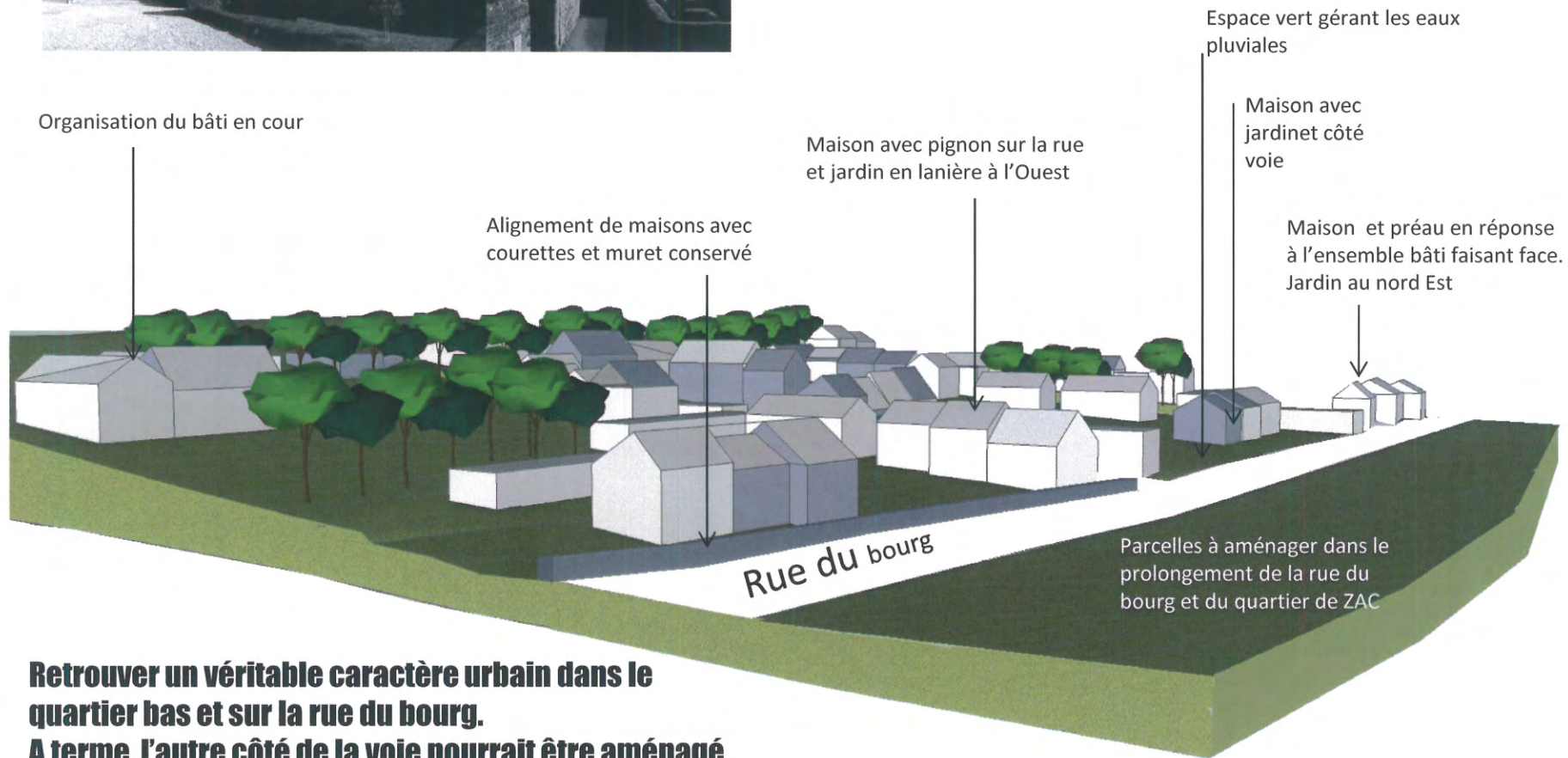
 **Petits lots regroupés en location (locatif résidentiel ou location-accession)**
Nb: 24
Caractéristique du bâti: Maison de ville R ou R+1
Caractéristique du terrain: de 100 à 250 avec courette ou jardinet
Stationnement: 2 places par logement regroupées sous préau

TOTAL: 72 logements, soit 17 logements à l'hectare





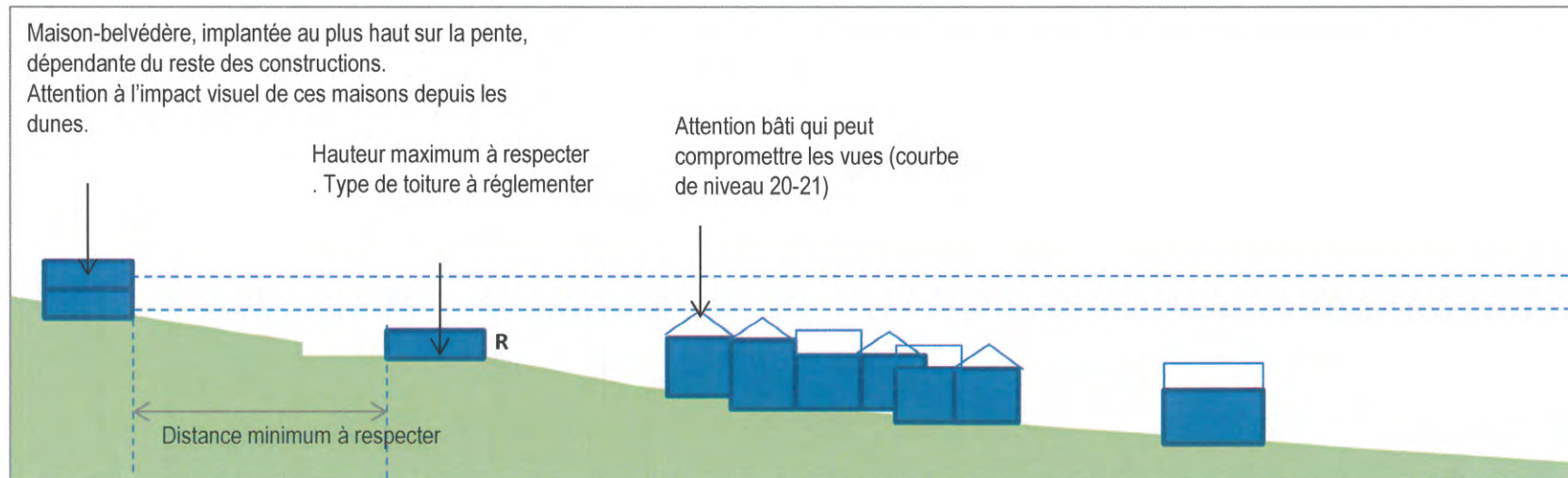
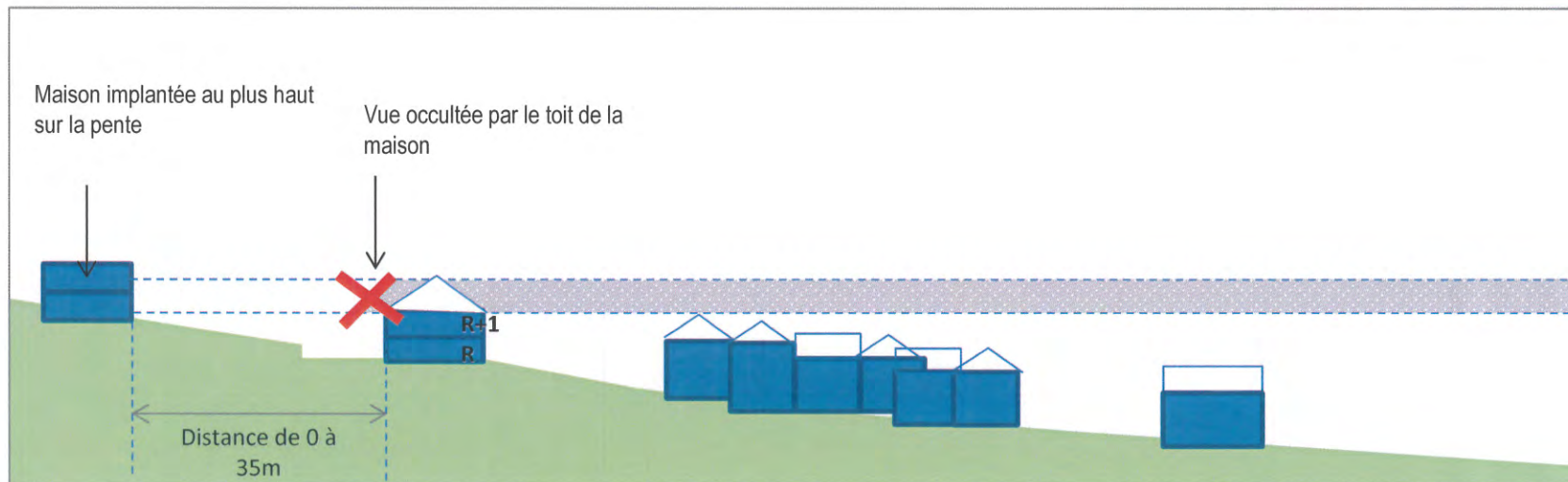
Un projet qui s'inscrit dans le paysage urbain



**Retrouver un véritable caractère urbain dans le quartier bas et sur la rue du bourg.
A terme, l'autre côté de la voie pourrait être aménagé en écho et en continuité du quartier et du bourg**



Comment gérer les vues



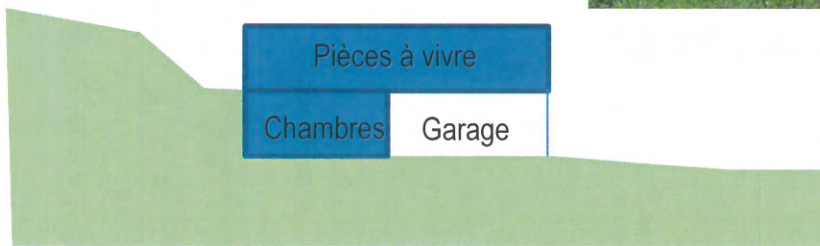
Une réglementation très rigoureuse pour permettre les vues sur la mer (implantation, hauteur, toiture...). Des contraintes techniques et esthétiques.

Une traduction possible...

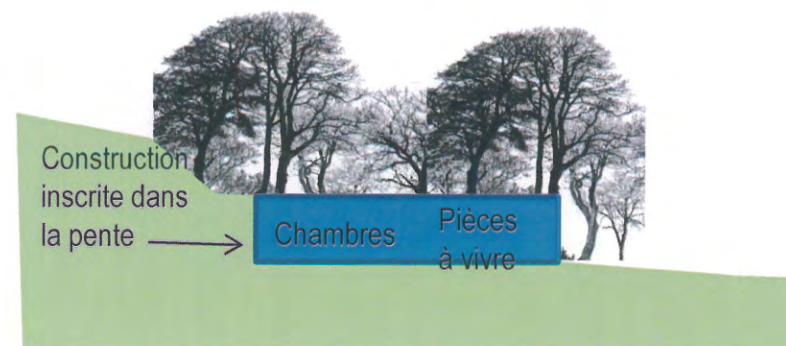
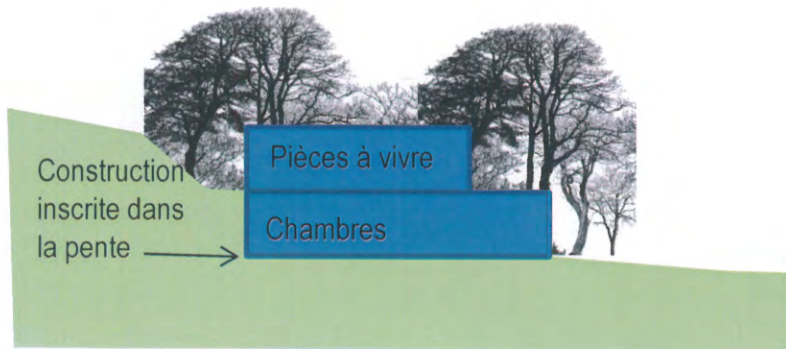
Images de référence



Images de référence : Adaptation des volumes au terrain



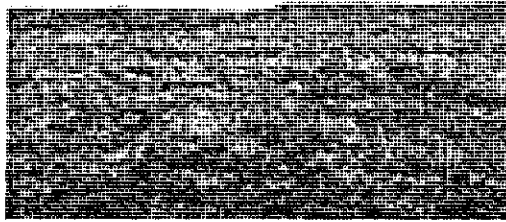
Images de référence : Maisons sur une pente arborée



Liste de végétation: **Arbres à planter sur les hauteurs:**
Chêne pédonculé, érable champêtre, frêne commun, merisier.
Arbre et arbustes pour les haies:
Aubépines, Sureau noir, Fusain, Troëne, Erable champêtre

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune de Saint-Georges-de-la-Rivière



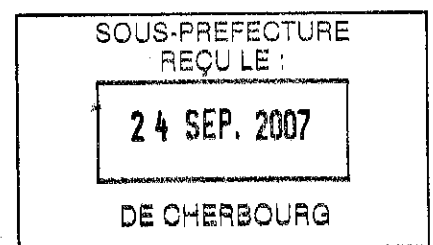
Modification du P.L.U.

- 1 - Notice de présentation
- 2 - Règlement des zones UB et 2NA
- 3 - Extrait du plan de zonage

PLANIS
Aménagement • Environnement • Urbanisme

210 rue Alexis de Tocqueville
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 63 52
Fax 02 33 75 62 47
Email contact@planis.fr

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du



NOTICE DE PRESENTATION

SOMMAIRE

1 – Historique	2
2 – Objectif de la modification du P.L.U.....	2
3 – Modifications apportées	6
3-1 Au règlement.....	6
3-2 Au document graphique	8
4 – Justification du parti d'aménagement au regard des dispositions législatives à prendre en compte	9
4-1 Article L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.....	9
4-2 Loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (3 janvier 1986)	9
4-3 La Loi Barnier (02 février 1995) relative au renforcement de la protection de l'environnement.	15
5 – Procédure	16
Annexes	17

1 – Historique

La commune de Saint-Georges-de-la-Rivière s'est dotée, le 4 février 1982, d'un Plan d'Occupation des Sols, dans le cadre d'un groupement d'urbanisme de Portbail (englobant les communes de Saint-Jean-de-la-Rivière, Saint-Georges-de-la-Rivière, Portbail et Saint Lô d'Ourville).

Une révision de P.O.S., portant uniquement sur la commune de Saint-Georges-de-la-Rivière, a été approuvée le 26 septembre 1988.

Depuis cette date, le document d'urbanisme communal a été modifié plusieurs fois, essentiellement pour assouplir le règlement.

En 2000, les élus ont souhaité procéder à la révision de ce document.

La commune de Saint-Georges-de-la-Rivière est aujourd'hui dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 3 novembre 2003. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a comme objectifs de :

- Protéger et mettre en valeur les dunes littorales ;
- Favoriser l'installation de nouveaux habitants et consolider l'activité commerciale au niveau du bourg ;
- Développer l'accueil touristique, affirmer le rôle touristique de la commune, dans le cadre du développement intercommunal de la Côte des Isles, en prenant en compte la situation centrale de Saint-Georges-de-la-Rivière par rapport aux deux ports de Portbail et Carteret ;
- Préserver le patrimoine architectural et paysager de la commune (coteaux, maisons anciennes, etc.).

2 – Objectif de la modification du P.L.U.

La commune de Saint-Georges-de-la-Rivière a décidé de procéder à la modification de son document d'urbanisme par délibération du Conseil Municipal.

Plusieurs points ont motivé la modification du P.L.U. :

- modification du zonage des secteurs à urbaniser situés à l'Est du bourg : permutation des zonages AU1 – AU2,
- modification du règlement de la zone AUt.

Justification

- **Modifier le zonage des secteurs à urbaniser à l'Est du bourg : permutation des zonages AU1 – AU2**

Lors de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Saint-Georges-de-la-Rivière a inscrit au zonage plusieurs zones à urbaniser, destinées à accueillir les futures constructions en confortement du bourg.

Sur les secteurs d'extension du bourg (Est), classés en AU1 (zone à urbaniser à court ou moyen terme) et AU2 (zone à urbaniser à long terme), la collectivité a choisi de mettre en place une Zone d'Aménagement Concerté afin d'avoir une maîtrise du développement de l'urbanisation.

Aujourd'hui, la commune a acquis les parcelles incluses dans le secteur AU1 continu au bourg, ainsi que les parcelles du secteur AU2. Les propriétaires des parcelles AU1 du Hameau Haguez ont fait savoir qu'ils n'étaient pas disposés, à l'heure actuelle, à vendre leurs terrains. L'acquisition de ceux-ci par la commune doit alors être envisagée à plus long terme.

Dans la volonté d'offrir des terrains à la construction pour accueillir de nouvelles populations, les élus souhaitent qu'une première tranche d'urbanisation puisse être réalisée sur les terrains dont la commune est propriétaire.

Ainsi, le secteur AU2, défini dans le P.L.U. en vigueur comme zone à urbaniser à long terme, sera classé en secteur AU1, afin d'être disponible rapidement à la construction.

Face à l'importance des superficies constructibles à court terme près du bourg (si l'on transforme le secteur AU2 en AU1, la superficie du secteur AU1 passe de 3,73 hectares à 6,5 hectares), les élus ont choisi de transformer le secteur AU1 du Hameau Haguez en secteur AU2. Ce classement induit une urbanisation à long terme de cet espace. Cela semble être le souhait également des propriétaires des terrains. Son aménagement s'effectuera dans une deuxième tranche de réalisation de la ZAC.

Cette modification de zonage implique peu de changements au tableau des superficies :

Superficie avant modification	Superficie après modification
AU1 : 3,73 hectares	AU1 : 4,12 hectares
AU2 : 2,76 hectares	AU2 : 2,37 hectares

Cette modification de zonage ne conduit pas à une augmentation importante des zones à urbaniser à court terme.

Elle permettra la réalisation de la première tranche d'aménagement de la ZAC des coteaux de Saint Georges.

Le nouveau secteur AU1 s'étend sur les parcelles n° 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 417 et une partie de la parcelle n°281. D'après l'esquisse du schéma d'aménagement de la ZAC (cf. en annexe) sur cette partie, environ 50 constructions devraient y être réalisées. Ce schéma est provisoire. Il ne sera définitif qu'une fois la Zone d'Aménagement Concertée créée par délibération du Conseil Municipal. Cette création est dans l'attente de la modification du P.L.U.

Le projet définit une mixité sociale et urbaine : construction de logements en location-accession en pied de coteau, petits logements près du bourg et logements plutôt de standing sur le haut du secteur.

Celui-ci devrait ainsi accueillir une centaine de personnes.



Vue sur le secteur AU1 depuis la RD 124



Vue sur le secteur AU2 depuis la RD 124

Desserte par les réseaux :

- Dans le schéma directeur d'assainissement réalisé sur la commune en 1998-1999, les secteurs AU1 et AU2 sont inclus dans le périmètre desservi par l'assainissement collectif.

Aujourd'hui il n'y a pas de réseau au droit de la zone. En effet, le réseau desservant le bourg s'arrête au carrefour de la mairie : toute la partie Ouest du bourg est raccordée. Le raccordement de la partie Est a été programmée dans un deuxième temps. La commune sollicite des subventions pour étendre son réseau le long de la RD 124 en partie Est depuis environ 5 ans.

A l'heure actuelle, tant que la station d'épuration de Barneville-Carteret ne sera pas mise aux normes, aucune subvention pour l'extension des réseaux ne sera accordée à la commune. Des études ont été

réalisées concernant la mise aux normes de la station. Les travaux devraient commencer prochainement, la station devrait être opérationnelle fin juin 2009 (cf. échéancier de travaux en annexe pour information).

L'aménagement de la première tranche de la ZAC sur le nouveau secteur AU1 permettra l'accueil d'environ 100 personnes supplémentaires (soit un apport de 100 Eh à raccorder à la station).

➤ **Desserte eau potable :**

La commune est desservie par le Syndicat de la Scye, qui achète de l'eau au SPE (syndicat de production d'eau) de la Côte des Isles qui traite des eaux de forages dans la station de Saint Lo d'Ourville. Aucun captage ou usine de production n'est recensé sur la commune de Saint-Georges-de-la-Rivière. L'eau est de bonne qualité (2006 : tous les résultats sont conformes aux normes).

Un réservoir d'eau (300m³) a été créé et localisé sur la commune de Saint-Jean-de-la-Rivière par le syndicat pour assurer une bonne desserte de la plaine côtière et des communes limitrophes en période estivale. Ainsi, le syndicat dispose de la ressource en eau nécessaire pour assurer la desserte des constructions actuelles et futures prévues dans le projet de développement de la commune.

Sur le secteur de la ZAC, les canalisations ne semblent pas de dimension suffisante pour desservir toutes les constructions à venir. Le syndicat n'a pas prévu de réaliser des travaux visant à changer les canalisations existantes sur Saint-Georges-de-la-Rivière en 2007. Il est en attente de la création de la ZAC pour estimer plus précisément les travaux qui seraient nécessaires sur ce secteur (pose de nouvelles canalisations).

Le volume d'eau consommé sur la commune a légèrement augmenté entre 2004 et 2005 (on passe de 17 805 m³ à 18 895 m³, soit une hausse de 6%).

➤ Dans l'ensemble, on ne recense pas de problèmes particuliers liés au ruissellement sur le territoire communal. Lors des travaux de mise en place du réseau d'assainissement dans la partie Ouest du bourg, le réseau d'eau pluviale a été renforcé : les canalisations de Ø 30 millimètres ont été remplacées par des canalisations de Ø 80 millimètres. Un collecteur principal des eaux de pluies est situé sous la voie ferrée.

L'étude de création de la ZAC intègre la problématique de la gestion des eaux de pluies et des dispositifs appropriés seront mis en place. En effet, une partie des terrains inclus dans les secteurs AU1 et AU2 sont en pente. De plus, l'ensemble du secteur constitue le bas du coteau.

➤ **Modifier le règlement de la zone AUt**

Un secteur AUt est défini dans le P.L.U. en vigueur. Il se situe au sud-ouest du territoire communal et correspond à l'extension du camping existant sous forme d'un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL). Ce parc est destiné à accueillir des personnes qui seront propriétaires de leur habitation légère de loisirs. Il s'agit d'un projet communal.

Un plan d'aménagement du secteur a été réalisé dans le cadre de la demande du permis d'aménager. Il est prévu la création de 59 parcelles sur les parcelles n°81, 85 et 86, d'une superficie comprise entre 290 et 310 m². La parcelle n°82 sera aménagée ultérieurement. Ce PRL vise aussi à résorber le camping caravaning illégal : ainsi 5 personnes qui avait un emplacement « illégal » se sont vues attribuer une parcelle dans ce PRL.

Tous les lots sont aujourd'hui vendus alors que le parc n'est pas encore réalisé.

Le plan d'aménagement précise également les éléments du paysage à conserver et ceux à créer pour bénéficier d'une bonne insertion dans le paysage et l'environnement.

Le secteur AUt sera raccordé au réseau collectif d'assainissement.

Le règlement applicable dans cette zone est identique à celui de la zone Ut et date de 1994. Des prescriptions particulières ont été édictées concernant l'implantation des constructions, la hauteur, l'emprise au sol, l'aspect extérieur, etc.

Aujourd'hui, quelques-unes de ces règles semblent contraignantes pour les élus. Ceux-ci veulent optimiser le secteur en permettant à la cellule familiale élargie (grands-parents, parents, enfants) de se retrouver en bord de mer pour les vacances.

Les nouvelles règles définies s'appuient sur la prise en compte des éléments suivants :

- les prescriptions d'intégration paysagère énoncées dans le volet paysager du permis d'aménager sont incluses à l'article 13 du règlement (liste des essences végétales à utiliser pour constituer les haies séparatives – principe de maintien des haies et talus existants aujourd'hui en limite de parcelles),
- l'article 6 est adapté en fonction du plan d'aménagement du PRL qui prévoit un retrait de 2,5 mètres par rapport aux voies et non 4 mètres. Etant donné la petite superficie des parcelles, il apparaissait nécessaire de diminuer légèrement les marges de recul par rapport aux limites et emprises pour faciliter leur aménagement (article 6 et 7),
- certains libellés sont simplifiés, notamment dans l'article 11 (aspect extérieur des constructions) : les principales prescriptions encadrant l'aspect des constructions sont maintenues (aspect de la toiture, des façades, etc.). Toutefois, cet article est quasiment identique à toutes les zones du P.L.U.. Certaines prescriptions destinées plus particulièrement aux constructions à usage d'habitation, ou ne concernant pas le secteur (référence géographique à des voies qui ne sont pas en limite du secteur AUt), ont été supprimées,
- l'emprise au sol des constructions et installations dans ce secteur a été augmentée pour faciliter un regroupement familial sur les parcelles. Cette augmentation peut entraîner une hausse de la capacité d'accueil du site. Celui-ci sera desservi par le réseau d'assainissement collectif. Ainsi, les effluents des résidents du PRL seront traités par la station de Barneville-Carteret, il n'y aura pas de rejets des eaux usées dans le milieu naturel sur la commune.

Par ailleurs, le P.L.U. a prévu des dispositions pour préserver les haies et talus intéressants, présentant notamment un intérêt écologique. L'aménagement du secteur (principes de préservation des éléments naturels structurants) a été prévu pour porter une moindre atteinte aux milieux naturels.



Vue sur le secteur AUt depuis le chemin des Goublins

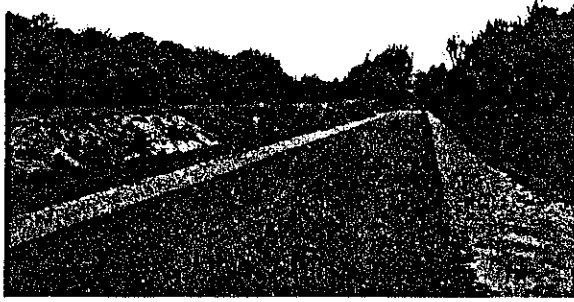
Desserte par les réseaux :

Le secteur AUt sera raccordé au réseau collectif d'assainissement. Le réseau passe en limite de zone (chemin des Goublins). Des travaux pour changer les pompes de relevage Rue Marquand, à proximité du camping, ont été entrepris.

La capacité potentielle d'accueil de ce secteur est évaluée à environ 240 personnes (en estimant à 4 personnes le nombre d'occupant moyen des parcelles), soit 240 Eh à raccorder à la station d'épuration de Barneville-Carteret.

La capacité du réseau d'adduction en eau potable est suffisante pour accueillir les nouvelles populations sur ce secteur. Le maintien des haies et la création de clôtures végétales permettra de lutter contre le ruissellement et favorisera une bonne gestion des eaux de pluies.

La voirie Rue Marquand a été refaite récemment, facilitant ainsi le croisement de deux véhicules.



Rue Marquand, au carrefour avec le chemin des Oremus

3 – Modifications apportées

3-1 Au règlement

➤ De la zone AUt

La vocation de la zone relève de l'accueil de structures de camping, caravanning, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs, dotées d'assainissement collectif.

Les élus estiment que certaines règles applicables dans ce secteur ne sont plus adaptées et souhaitent les modifier.

Ainsi les modifications suivantes sont apportées :

- A l'article 6, (Implantation des constructions par rapport aux voies), l'alinéa suivant :
« Sous réserve des prescriptions plus strictes figurant au plan d'aménagement de zone, une marge de recul de 4m est imposée par rapport au chemin de Coutances, à la rue Marquand et à la chasse des Orémus, ainsi que par rapport aux voies de desserte intérieure ».
Sera remplacé par :
« Une marge de recul de 2,5 mètres minimum est imposée par rapport à la chasse des Orémus et à la chasse des Goublins, ainsi que par rapport aux voies de desserte intérieure »
- A l'article 7, (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), l'alinéa suivant :
« Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs devront être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à :
 - 1m pour les abris de jardin et les blocs sanitaires,
 - 2m pour les autres constructions et les caravanes. »Sera remplacé par :
« Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs devront s'implanter à une distance minimale de :
 - 1 mètre des limites séparatives latérales,
 - 2 mètres du fond de parcelle. »
- A l'article 9, (Emprise au sol), l'alinéa suivant :
« L'emprise au sol de toute habitation légère de loisirs (y compris terrasses, auvents, etc..) est limitée à 45m² pour les parcelles de moins de 450m² et 60m² pour les autres.

L'emprise au sol du bloc sanitaire et de l'abri de jardin ne devra pas excéder 10m². Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements communs. »

Sera remplacé par :

« L'emprise au sol de toutes les constructions et installations ne doit pas excéder 30% de la superficie de la parcelle. »

- A l'article 11, (Aspect extérieur), :

Dans le paragraphe a) Aspect des bâtiments

Les phrases suivantes seront supprimées :

« Les formes générales seront simples. »,

« Pourront être autorisés les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture. Les éléments en saillie tels que balcons, auvents... sont interdits. »,

« Les matériaux de façade et de couverture seront identiques à ceux de la construction »

Les alinéas suivants :

« Ils doivent avoir des formes aussi simples que possibles, en harmonie avec l'usage du pays, (les architectures typiques d'autres régions, tels que chalets savoyards, maisons basques... sont interdites), un caractère homogène et une unité d'aspect. »

« Dans le cas d'appentis à pente unique, celle-ci sera comprise entre 30 et 45°. »

Seront remplacés par :

« Ils doivent être en harmonie avec l'usage du pays, (les architectures typiques d'autres régions, tels que chalets savoyards, maisons basques... sont interdites). »

« Dans le cas d'appentis à pente unique, celle-ci sera comprise entre 40 et 50°. »

Dans le paragraphe b) Clôtures

Les phrases suivantes seront supprimées :

« Le long de la rue Marquand, une haie double d'aubépine est obligatoire. »

« La réalisation d'un talus à la base de la haie est conseillée pour la rétention des eaux, la qualité de la haie... ».

Le titre suivant *« Talus et haies le long de la chasse des Goublins »* est complété avec *« et du chemin des Oremus »*

- A l'article 12, (Stationnement des véhicules), : l'alinéa suivant :

« Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, au sein même des terrains, et à raison :

- *pour les habitations légères de loisirs : 3 places par habitation,*

- *pour les caravanes et tentes : 1 place de stationnement par élément. »*

Sera remplacé par :

« Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, au sein même des terrains, et à raison de 2 places de stationnement par parcelle. »

- A l'article 13, (Espaces libres et plantations), :

Dans le paragraphe a) Espaces boisés classés, les paragraphes suivants sont rajoutés :

La première phrase est complétée par *« et conservés, (sauf accès existants ou à créer) »*

« Les essences utilisées, tant pour les plantations que pour les haies vives, seront choisies en majorité parmi les espèces locales : aubépines, saules, tamaris, peupliers argentés, noisetiers, charmes... (le thuya, le laurier ornemental, les sapinettes... ne seront utilisés qu'en mélange avec les espèces locales (pour constituer des brise-vent), car ils banalisent la flore, la faune et les paysages). »

« La hauteur des talus sera fixée à 1,40 mètres, ils seront plantés sur 0,45 mètre de hauteur. Le couronnement se fera en feuillus ou en persistants peu denses, dont la hauteur par rapport au terrain naturel de la parcelle sera approximativement 4 à 5 mètres. »

Dans le paragraphe *b) Plantations (existantes ou à créer)*, le paragraphe suivant est supprimé :

« Les essences utilisées, tant pour les plantations que pour les haies vives, seront choisies en majorité parmi les espèces locales : aubépines, saules, tamaris, peupliers argentés, noisetiers, charmes... (le thuya, le laurier ornemental, les sapinettes... ne seront utilisées qu'en mélange avec les espèces locales (pour constituer des brise-vent), car ils banalisent la flore, la faune et les paysages). »

et remplacé par :

« Les parcelles seront enclouonnées par des haies mixtes (mélange de feuillus et de persistants), composées de différentes essences (atriplex tecuim, fusain eonymus verts, symphorine, cotoneaster, tamaris, salix, olearia, etc.). »

La phrase suivante sera supprimée :

« Les nouvelles limites séparatives doivent, dans la mesure du possible, être dotées de tels talus plantés de haies. »

et remplacée par :

« Les nouvelles limites séparatives doivent être constituées de haies plantées. »

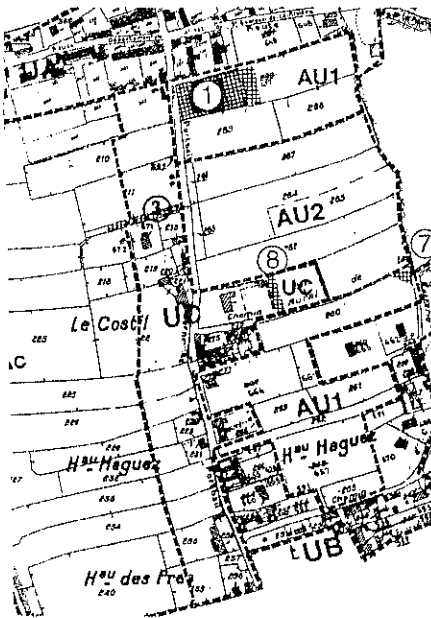
Les phrases ou parties de phrase suivantes (indiquées en italique) sont supprimées :

« Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement. »

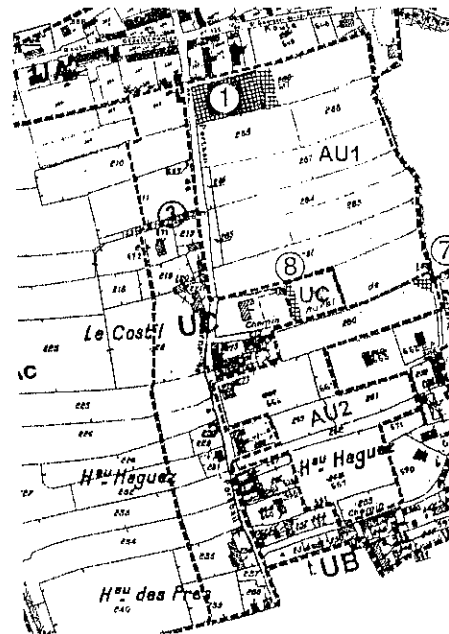
La surface libre des unités foncières doit être traitée en espace vert, et être plantée à raison d'un arbre de haute tige par 150m² de terrain. »

3-2 Au document graphique

➤ Permutation des zonages AU1 – AU2



P.L.U. avant modification



P.L.U. après modification

4 – Justification du parti d'aménagement au regard des dispositions législatives à prendre en compte

4-1 Article L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme

L'article L.121-1, issu de la loi Solidarité et Renouvellements Urbains du 13 décembre 2000, réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui s'imposent à tous les documents d'urbanisme.

Il s'agit des principes d'équilibre entre les formes de développement d'une commune et la préservation de ses espaces, de diversité de fonctions urbaines et de mixité sociale et du principe du respect de l'environnement.

L'article L.110 précise que chaque collectivité est le gestionnaire et le garant du territoire français. Afin d'aménager le cadre de vie, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

En l'espèce, les projets mis en œuvre par la présente modification ne remettent pas en cause l'application de ces principes dans la mesure où ils respectent l'équilibre des espaces et la diversité des fonctions urbaines :

- le projet de réalisation d'une ZAC à l'Est du bourg ne conduit pas à un développement illimité de l'urbanisation : l'aménagement de cette zone se fera en plusieurs phases (secteur AU1 et AU2). La superficie utilisée pour cette opération est d'environ 6,5 hectares et se situe en continuité immédiate du bourg. Par ailleurs, ce projet participe à la diversité des fonctions urbaines et à la mixité sociale dans l'habitat puisqu'une partie des logements seront des logements en location accession,
- la mise en place d'une procédure d'aménagement (ZAC) permet à la commune de maîtriser le foncier et de s'assurer de la prise en compte de prescriptions paysagères et environnementales qui favorisent l'intégration du site dans son environnement,
- la réalisation d'un PRL près du littoral, en extension du camping participe également à la résorption du camping-caravaning illégal et par là même à une protection des espaces rétro-littoraux à proximité.

4-2 Loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (3 janvier 1986)

L'article L.146-1 du Code de l'Urbanisme stipule que « *Les dispositions du présent chapitre déterminent les conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres dans les communes littorales (...).* »

Aussi, le territoire communal de Saint-Georges-de-la-Rivière (commune littorale) est soumis aux dispositions de la **loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986**, appelée loi « Littoral » déclinées dans les articles L.146-1 à 146-8 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de la modification de son P.L.U., la municipalité devra veiller au respect de cette loi d'aménagement et d'orientation majeure.

La loi littoral impose :

- la définition ou le maintien de coupures d'urbanisation, (*art.L.146-2 du Code de l'Urbanisme*)
- l'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, (*art.L.146-4°1 du Code de l'Urbanisme*)
- l'inconstructibilité (en dehors des espaces déjà urbanisés) dans une bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, (*art.L.146-4°3 du Code de l'Urbanisme*)
- l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage, (*art.L.146-4°2 du Code de l'Urbanisme*)
- l'identification et la préservation des espaces terrestres et marins remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. (*art.L.146-6 du Code de l'Urbanisme*)

- l'estimation de la capacité d'accueil du territoire (art.L.146-2 du Code de l'Urbanisme).

4-2-1 Capacité d'accueil des zones urbanisées ou à urbaniser

L'article L.146-2 du Code de l'Urbanisme précise que « pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte de :

- la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.146-6,
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. »

Les projets envisagés dans le cadre de cette modification permettront d'accueillir environ 300-350 personnes supplémentaires (la plupart saisonnières).

Ces projets ne portent pas atteinte aux espaces remarquables, ni à l'espace agricole, puisqu'il s'agit de transformer une zone AU1 en AU2 (bourg), une zone AU2 en AU1, et de modifier le règlement du secteur AUt.

Concernant le niveau d'équipements sur l'ensemble de la commune et la desserte par les réseaux :

- **le réseau AEP** dispose de la capacité nécessaire pour desservir le futur PRL. Sur le secteur de la ZAC, des renforcements du réseau sont à prévoir. Le syndicat est dans l'attente de la création de la ZAC et de la définition d'un programme précis d'aménagement pour évaluer les besoins d'adduction en eau potable et procéder aux travaux le cas échéant. Un réservoir d'eau a été créé et localisé sur la commune de Saint-Jean-de-la-Rivière par le syndicat pour assurer une bonne desserte de la plaine côtière et des communes limitrophes en période estivale.
- la commune est **rattachée à la station d'épuration de Barneville-Carteret**. Cette station va prochainement être mise aux normes (début des travaux prochainement, la station devrait être opérationnelle en fin juin 2009). Sa capacité sera portée à 13 000 équivalents-habitants ; la technique de traitement choisie est la filière membranaire. Elle sera en mesure de traiter les effluents supplémentaires générés par le développement prévu de la commune de Saint-Georges-de-la-Rivière (cf. éléments relatifs à la mise aux normes de la station de Barneville-Carteret en annexe),
- **la desserte routière** des différents secteurs est assurée par trois voies principales : la RD 124, reliant Portbail à Barneville-Carteret et longeant le bas des coteaux de Saint-Jean-de-la-Rivière et de Saint-Georges-de-la-Rivière ; la RD 132, voie reliant la VLO (RD 650) au littoral et traversant le bourg de Saint Georges du Nord-est au Sud-ouest ; la Rue Marquand, voie parallèle à la RD 132 et formalisant la limite communale entre Saint-Jean-de-la-Rivière et Saint-Georges-de-la-Rivière. Cette voie a été récemment refaite en enrobé et les accotements ont été aménagés avec des gravillons, permettant ainsi le croisement de deux véhicules (cf. photo page 5).

Les élus réfléchissent à la possibilité de réaliser une voie de circulation pour les déplacements doux (piétons, cyclistes) le long de la RD 132. Son gabarit est suffisant pour permettre l'aménagement de cette voie. Cela facilitera les communications entre le bourg et la plage (pour les résidents permanents) et pourra inciter les estivants à stationner leur véhicule dans le bourg (parking aménagé près du commerce) et ainsi ne pas engorger le parking existant à proximité du littoral. Par ailleurs, cela renforcera le réseau de chemins de randonnées traversant la commune.

Une étude (diagnostic de sécurité) a été réalisée par les services de la DDE en 2005 sur la RD 124, sur les communes de Barneville-Carteret, Saint-Jean-de-la-Rivière, Saint-Georges-de-la-Rivière et Portbail. Cette étude « a pour objectif d'avoir une vision de l'insécurité routière dans les traversées des communes et des agglomérations par la RD. Pour chaque anomalie détectée, elle propose des principes d'aménagements de nature à diminuer ou à supprimer les causes d'accidents ».

Ainsi, dans le bourg de Saint-Georges-de-la-Rivière, les carrefours et intersections (concernant la RD 124) ont fait l'objet d'un diagnostic. Il en résulte des principes d'aménagement visant à sécuriser ces carrefours et améliorer les conditions de circulation sur la voie. Les élus ont alors engagé une étude d'aménagement globale de leur traversée de bourg.

Extraits de l'étude :

« La RD 124 sur la commune de Saint-Georges-de-la-Rivière est constituée de lignes droites, avec des courbes de rayons moyens. La largeur de la route est variable de 4,20 mètres à 4,80 mètres, elle se termine par un accotement enherbé avec un fossé à ciel ouvert. Les carrefours de cet itinéraire ont des régimes de priorité différents sur la commune. La RD 124 est traversée principalement par la RD 132 dans la partie agglomérée de la commune.

Le diagnostic des différents carrefours existants avec la RD 124 a conduit à la proposition d'aménagements à réaliser pour améliorer la sécurité (entre autres, liste non exhaustive) :

- revoir le profil en travers de certaines chaussées (Rue Marquand),
- refaire les passages piétons qui ne sont plus aux normes,
- réaménager le centre du bourg avec le parking et l'accès au futur lotissement,
- créer des trottoirs sur certains secteurs de part et d'autre entre le carrefour RD 124 / RD 132 et le parking,
- renforcer la signalisation des carrefours,
- revoir le positionnement des panneaux d'entrées d'agglomération et en remplacer certains
- créer un cheminement piéton le long de la RD 124 en direction du bourg,
- réaliser l'assainissement pluvial de la chaussée,
- etc. »

Une étude d'aménagement de la traversée et du cœur de bourg a été réalisée, présentant divers principes d'aménagement. La commune souhaite concrétiser cette étude. Ainsi, suite à une réunion avec les services de la DIT (Direction des Infrastructures et des Transports), la municipalité a demandé à la DDE de réaliser une étude d'aménagement et de faisabilité (des travaux envisagés pour requalifier la RD 124 dans sa traversée de la commune) qui aboutira à déterminer la répartition de la maîtrise d'œuvre entre le Conseil Général et la commune.

Intentions de projet

Schémas d'intention global



Marquer les portes minérales du bourg



Limiter la vitesse sur la traversée de bourg



Sécuriser les liaisons piétonnes



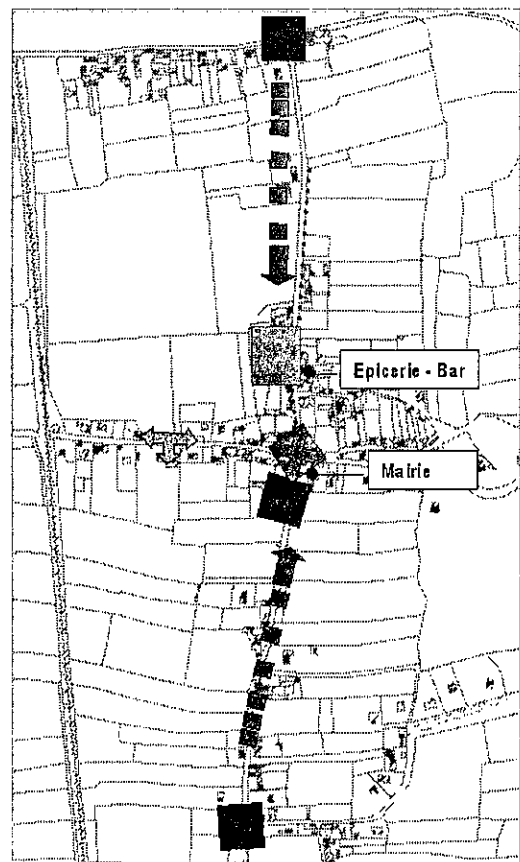
Créer un événement végétal avec la place du cœur de bourg



Sécuriser le carrefour



Sécuriser la sortie du lotissement



PLANIS

(Extrait de l'étude d'aménagement de la traversée du bourg présentant les intentions de projet)

Par ailleurs, les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels et du rivage sont satisfaisantes :

- On recense trois accès principaux à la plage, face au camping actuel et à partir de l'aire de stationnement. Par ailleurs, l'accès à partir du cordon dunaire se fait facilement. Un aménagement de l'accès à la plage par la Rue Marquand va être réalisé dans le cadre du Plan d'Aménagement des dunes de Saint-Jean-de-la-Rivière à Portbail,
- Il n'y a pas de problèmes particuliers d'accès ou de stationnement sur le secteur de la plage. Un parking a été aménagé à proximité du littoral. Des discussions sont en cours avec le SYMEL (qui gère cet espace) pour mieux canaliser le stationnement des véhicules.
- L'accès au littoral se fait principalement à partir de la RD 132. Une voie réservée pour les circulations douces (piétons, vélos) pourra être réalisée aux abords de la route départementale. Par ailleurs, la Rue Marquand a été récemment refaite (en enrobé) et les bas-cotés aménagés (gravier) pour faciliter la circulation et le croisement de deux véhicules,
- Le camping existant propose, en juillet – août, une activité de vente de boissons, sandwich, restauration rapide, pour les résidents du camping et les clients extérieur. Un espace public a été aménagé près du camping avec terrains de pétanque et panier de Basket.

Aucun problème particulier lié à la fréquentation du littoral n'a été recensé sur la commune ; il existe une association « les amis de la dune » qui réalise des travaux de réhabilitation, nettoie les dunes et entretient deux escaliers qui descendent sur la plage.

Ainsi le territoire communal dispose de la capacité suffisante pour accueillir les populations nouvelles liées aux projets intégrés dans la modification.

Ces deux projets sont ainsi compatibles avec les principes de l'articles L.146-2 du Code de l'Urbanisme.

4-2-2 Compatibilité des projets avec le principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants (...)

L'article L.146-4¹ du Code de l'Urbanisme précise que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants, ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement

Il convient tout d'abord de préciser les termes « agglomération », « villages » et « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » (définitions issues de la circulaire du 14 mars 2006) :

Un village est plus important qu'un hameau et comprend ou a compris dans le passé des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte-tenu de l'évolution des modes de vies.

Une agglomération correspond à une urbanisation d'ensemble à caractère urbain composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante (centre-ville) et de quartiers de densité moindre, avec une continuité dans le bâti urbain. Il y existe une vie permanente importante.

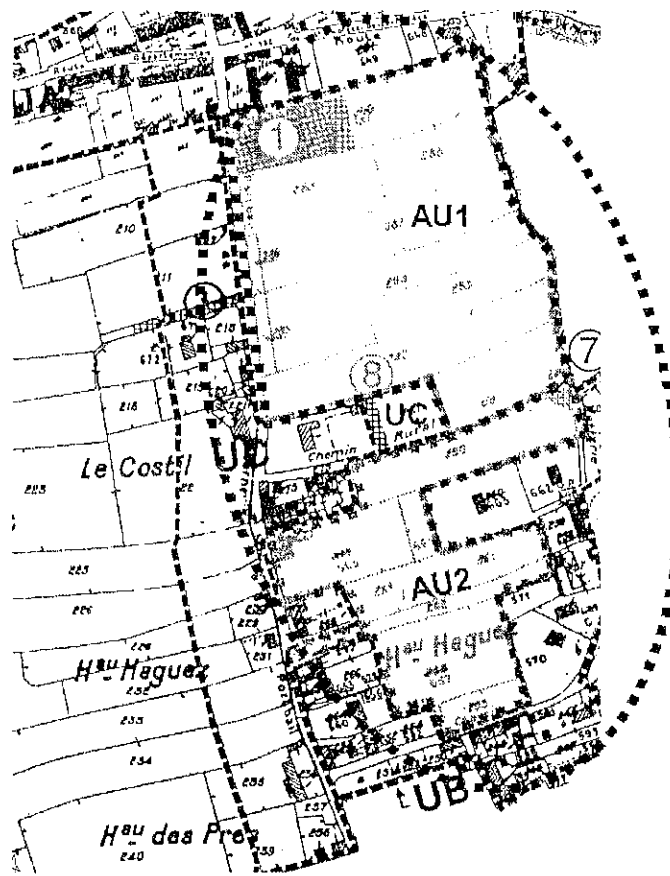
Un hameau nouveau peut être prévu dans le document d'urbanisme soit dans un site vierge, à condition de ne compromettre ni l'agriculture, ni les sites et les paysages, soit en s'appuyant sur une ou plusieurs constructions existantes. Il est essentiel de veiller à ce que ce nouveau hameau soit intégré à l'environnement.

Les nouvelles zones constructibles du P.L.U. ont été créées en extension des villages existants.

Extrait du P.L.U. :

« Hameau Haguez et extension sud du bourg : ce secteur au bas des coteaux est le lieu traditionnel de l'urbanisation. Le secteur proposé fait la jonction entre le bourg et le hameau Haguez qu'il vient compléter ; il sera aisément desservi par les réseaux. »

Le projet de réalisation d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur les secteurs AU1 et AU2 s'effectuera en continuité avec le village du bourg.



Ces deux projets sont ainsi compatibles avec les principes de l'articles L146-4°1 du Code de l'Urbanisme.

4-2-3 Compatibilité du projet avec le principe de l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage

L'article L.146-4°2 du Code de l'Urbanisme précise que l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage doit être limitée.

Les projets y sont subordonnés à l'accord « du représentant de l'Etat (...) après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature ».

Le secteur AUt est le seul secteur de développement inclus dans les espaces proches du rivage.

Le projet de modification ne remet pas en cause le zonage existant, il porte simplement sur la modification de quelques règles applicables à ce secteur.

Toutefois, l'emprise au sol des constructions a été augmentée, reflétant le souhait des élus de permettre le regroupement familial sur le PRL (pouvoir accueillir trois génération pour les vacances). Cela va générer une hausse de la capacité d'accueil (populations principalement saisonnières, mais pas forcément que pendant la période estivale) sur ce site. La commune dispose des ressources nécessaires pour « intégrer » ces populations supplémentaires (en terme d'adduction en eau potable, en desserte par la voirie, en capacité d'assainissement, ainsi qu'en principes d'intégration paysagère).

Par rapport à l'ensemble des secteurs d'accueil de population (camping existant, bourg), le secteur AUt représente une extension limitée de l'urbanisation (2,8 hectares, soit à peine 30% du secteur bâti localisé dans les espaces proches du rivage).

Lors de l'élaboration du P.L.U. en 2003, la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites a donné son accord pour la réalisation d'hébergements touristique dans ce secteur.

Ainsi, le projet est compatible avec le principe d'une extension limitée définie à l'article L.146-4°2 du Code de l'Urbanisme.

Il n'est pas nécessaire de présenter le dossier de modification en commission des sites (au titre de l'article L.146-4 °2 du Code de l'Urbanisme), du fait de la permutation des zonages AU1 – AU2. En effet, l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (ainsi que les secteurs d'extension du bourg) a déjà été justifiée lors de la réalisation de la révision du P.O.S. en 2003 et validée par cette commission.

4-2-4 Compatibilité du projet avec le principe d'inconstructibilité (en dehors des espaces urbanisés) dans une bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage.

Les projets sur Saint-Georges-de-la-Rivière se situent dans les espaces urbanisés (bourg). Par ailleurs, le projet de parc résidentiel de loisir est à plus de 100 mètres du rivage.

Les projets ne sont pas concernés par ces dispositions.

4-2-5 Compatibilité du projet avec le principe d'identification et de préservation des espaces terrestres et marins remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Extrait du P.L.U.

« La commune de Saint-Georges de la Rivière est concernée par deux types de milieux désignés par le code de l'urbanisme: les dunes, les zones boisées (à noter que seuls sont à protéger les espaces remarquables ou caractéristiques, et non tout espace quelconque faisant partie de l'énumération).

• Les dunes

Après examen sur le terrain, a été retenu comme « espace remarquable » au titre de l'article 146-6, la partie de la dune inscrite en ZNIEFF ainsi qu'en périmètre « Natura 2000 »; cette surface de 750m de linéaire par 220 m à 570m de profondeur peu modifiée par l'homme (dunes blanches) se situe à l'extrémité ouest de la commune.

• La partie agricole de la ZNIEFF

L'inscription en ZNIEFF, de la partie agricole située à l'ouest de la voie de chemin de fer laissait penser qu'il présentait un intérêt écologique.

Toutefois, dans le dossier d'origine de la ZNIEFF dites "des dunes de Portbail", l'inventaire est détaillé et riche pour les dunes, mais quasi-inexistant dans les espaces agricoles.

Une expertise menée en juin 2001, sur la commune voisine de Saint-Jean, a montré que la richesse du milieu est liée à la présence d'un maillage de haies, depuis le havre de Portbail jusqu'à celui de Barneville, avec une activité agricole variée, et la présence d'une rivière, débordante en hiver. Cet ensemble favorise donc la fréquentation, en particulier hivernale, de plusieurs espèces de canards, limicoles, hérons...La Pie grièche fréquente certainement le site.

Cette première analyse a été confirmée par l'expertise menée durant les mois de juillet et août 2003. Le classement en ZNIEFF de type 1 se justifie ici par la diversité des milieux naturels et des liaisons entre eux: réseau de haies, zones humides, dune.

La partie agricole de la ZNIEFF est donc, sur Saint-Georges, identifiée comme ne faisant pas partie des espaces remarquables au titre de l'article 146-6 du code de l'urbanisme.

A noter que dans ce secteur agricole de la ZNIEFF, les possibilités d'urbanisation sont limitées au secteur d'extension du parc résidentiel de loisir et à l'extension limitée des constructions existantes.

Le zonage, NI, qui n'autorise qu'une extension limitée des constructions existantes, en continuité avec les constructions existantes, maintient la qualité du secteur, liée aux haies et aux pratiques agricoles actuelles.

Les principales haies de la ZNIEFF ont été mises en espaces boisés classés afin d'être conservées. Une attention particulière a été portée à la haie bordant le nord-est de la chasse des Goublins, où le talus s'est révélé riche en criquets, sauterelles...

Dans le terrain du PRL, les haies existantes seront conservées soigneusement (espace boisé classé). Le secteur sera fortement planté et paysagé; les espèces seront volontairement choisies parmi les essences locales, reconstituant ainsi des haies champêtres.

En conclusion, les dispositions du PLU, vis-à-vis des zones naturelles, privilégient la constitution d'un vaste espace naturel, en cohérence avec les « dunes de Portbail », sans remettre en cause l'intérêt principal de la ZNIEFF.

• Les espaces boisés

Les « ensembles boisés les plus significatifs de la commune » correspondant aux quelques bois ont été inscrits en « espaces boisés classés ». Les principales haies ont été protégées, en particulier celles du coteau, celles qui bordent les voies, et celles de la ZNIEFF. »

Aucun des projets de la modification du P.L.U. n'est localisé dans les espaces remarquables de la commune.

4-2-6 Compatibilité du projet avec le principe de définition ou maintien de coupures d'urbanisation

Extrait du P.L.U.

« Des secteurs non urbanisés ont été soigneusement réservés entre les différents hameaux. Ils constituent des coupures d'urbanisation :

- entre le bourg et le hameau « Rue Marquand » : les zonages NI et A assurent des espaces non bâtis, en particulier à l'Est de la RD 124, avec vue sur le coteau,*
- entre le bourg et le secteur des habitats légers de loisirs : la zone NI s'étend sur plus de 900 mètres de profondeur,*
- entre le bourg de Saint Georges et le village de Saint Siméon (commune de Portbail) : la rupture d'urbanisation est d'environ 200 mètres. »*

La réalisation des projets prévus dans la modification ne sont pas de nature à réduire les coupures d'urbanisation existantes.

4-3 La Loi Barnier (02 février 1995) relative au renforcement de la protection de l'environnement

Les secteurs naturels de qualité sont préservés du développement de l'urbanisation. Le projet de PRL (secteur AUt) s'inscrit dans la ZNIEFF « Dunes de Portbail », qui couvre une partie sud du territoire communal. Une attention particulière à la protection de l'environnement a été portée pour l'aménagement de ce secteur (règles définies dans le P.L.U. ainsi que prescriptions du permis d'aménager). Une étude a été réalisée en 2003 sur ce secteur par le cabinet OGE.

Elle conclut « au regard de la zone naturelle, l'implantation d'un PRL a théoriquement peu d'impact écologique prévisible. Toutefois il faudra être très attentif au maintien de la valeur du talus bordant le chemin rural dit Chasse des Goublins ». Des prescriptions particulières ont été édictées à l'article 11 du secteur AUt.

La présente procédure a modifié quelques points de l'article 11 mais le principe de conservation de haies de qualité le long de la Chasse des Goublins a été maintenu. Par ailleurs, le rapport de présentation du P.L.U. en vigueur précise : *« Dans le terrain du PRL, les haies existantes seront conservées soigneusement (espace boisé classé). Le secteur sera fortement planté et paysagé; les espèces seront volontairement choisies parmi les essences locales, reconstituant ainsi des haies champêtres. »*

Ainsi, à l'article 11, une liste des essences à planter a été établie. Celle-ci a été quelque peu modifiée pour prendre en compte les prescriptions du permis d'aménager (validé par la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites).

Les objets de la modification ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement, ni à accroître les risques naturels.

5 – Procédure

Cette procédure de modification :

- ne remet pas en cause l'économie générale du Plan d'Occupation des Sols,
- ne comporte pas de graves risques de nuisances,
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Elle sera menée selon les dispositions des articles L. 123-13, R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme.

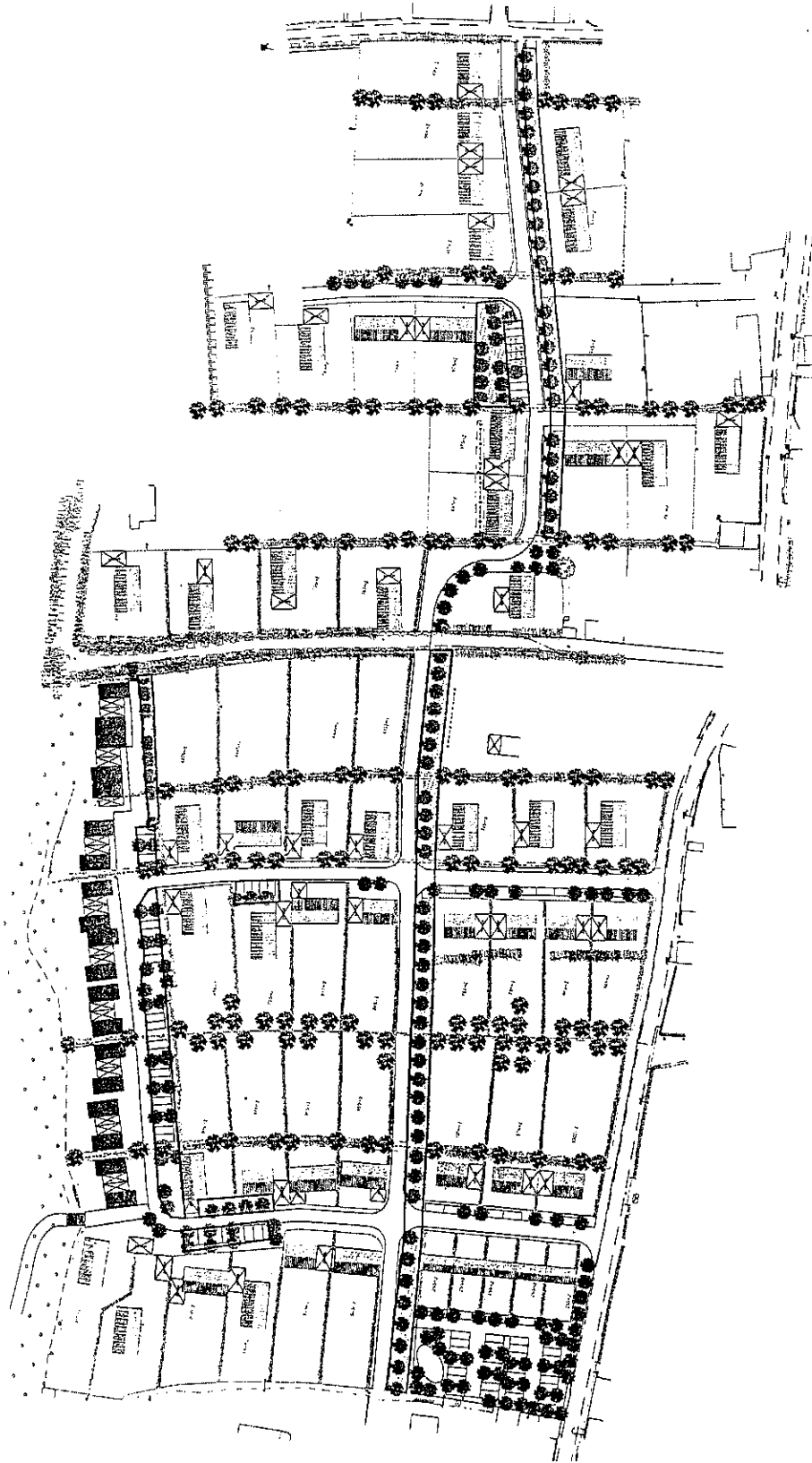
Le présent dossier comprend :

- La présente notice de présentation (annexe du rapport de présentation POS)
- Le règlement du POS actuel
- Le règlement du POS modifié
- Le plan de zonage modifié (qui se substitue au plan de zonage en vigueur actuellement)

Annexes

- 1- Schéma d'organisation (esquisse provisoire) de la ZAC (secteur AU1) à l'Est du bourg (pour information)
- 2- Document de travail dans le cadre de l'étude de la ZAC : analyse des enjeux – mise en perspective
- 3- Schéma d'organisation du futur PRL (secteur AUt) (pour information)
- 4- Echancier de travaux pour la réalisation de la mise aux normes de la station d'épuration de Barneville-Carteret

❶ SCHEMA D'ORGANISATION (ESQUISSE PROVISOIRE) DE LA ZAC
(SECTEUR AU1) A L'EST DU BOURG



2 DOCUMENT DE TRAVAIL DE L'ETUDE DE LA ZAC : ANALYSE DES ENJEUX - MISE EN PERSPECTIVE

1- TYPOLOGIE PAYSAGERE

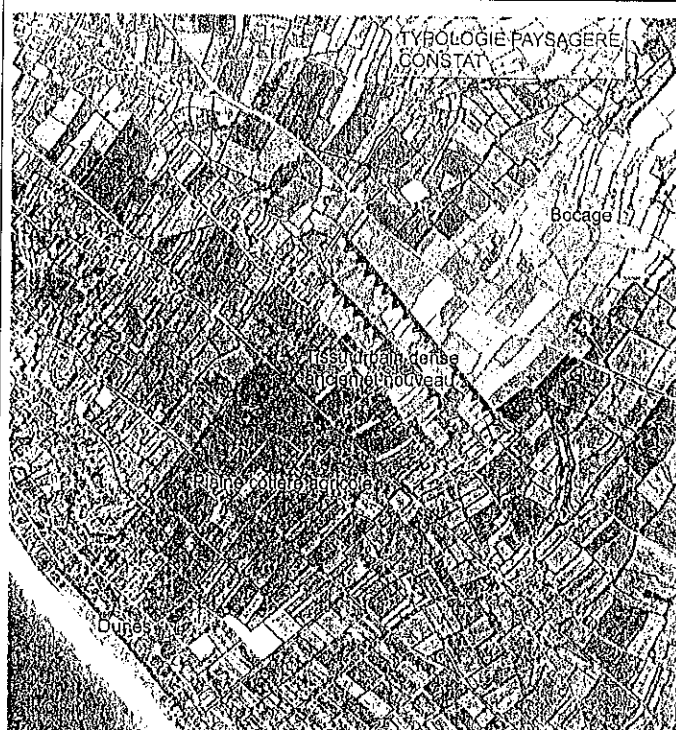
Le paysage communal se décline en 4 entités :

- le bocage sur le plateau agricole,
- un coteau sur les contre-forts duquel s'échelonne l'urbanisation,
- une plaine côtière agricole, traversée par le « Fleuve »,
- un secteur dunaire protégé.

Constat

Les secteurs dunaires et de la plaine sont soumis à des règles de protection ou de classification. Le paysage, bâti ponctuellement, est relativement préservé et a su garder son attrait issu d'une composition ancestrale : longues et étroites parcelles agricoles, haies, etc.

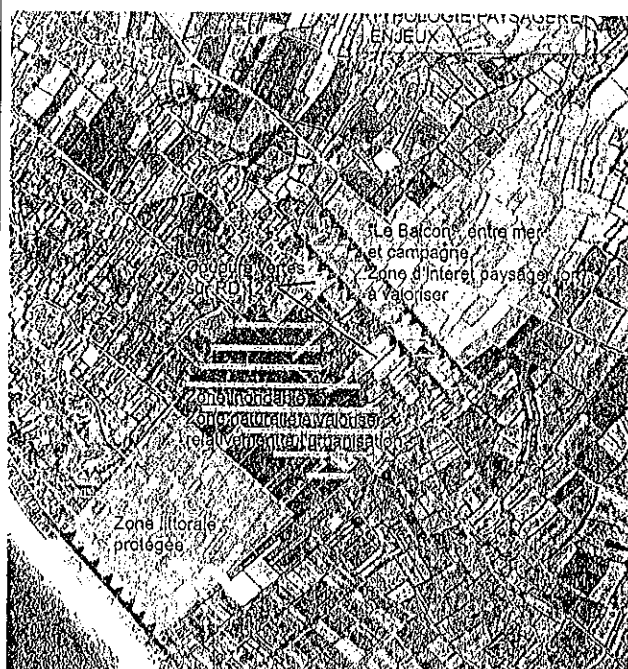
Le secteur urbanisé (le bourg et quelques hameaux le long de la RD 124) se positionne à la charnière entre les deux mondes : l'espace maritime et l'espace bocager de l'arrière pays. De plus, son positionnement sur les pentes lui confère une véritable valeur dans l'appréhension de l'espace maritime (vues dégagées vers les lointains).



Enjeux

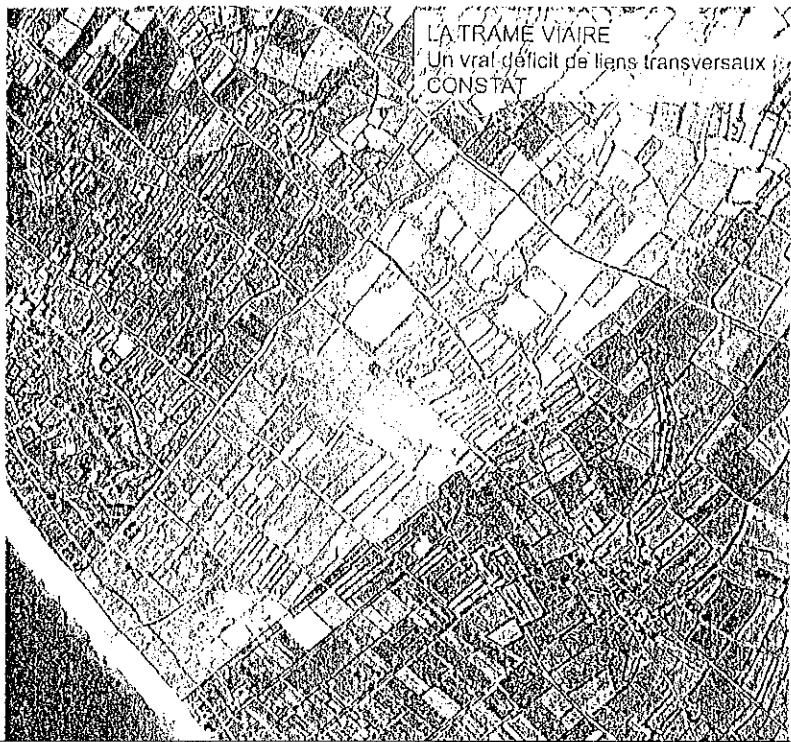

Les enjeux de la mise en valeur ou de la préservation des entités paysagères passe par :

- la protection de la zone littorale,
- un développement maîtrisé de la zone naturelle protégée du Fleuve,
- le maintien de la perception des hameaux de la RD 124 par la pérennisation des coupures vertes,
- le développement et la mise en valeur d'un « balcon » entre mer et campagne situé au niveau des ruptures de pente des coteaux.



(Extrait du dossier réalisé par le cabinet ARDISSA)

2- TRAME VIAIRE

<p>Constat</p> <p>La commune bénéficie d'une multitude de voies, chemins et routes parallèles à la côte. Ces voies sont d'échelles et d'usages variés, allant du petit train touristique / voie verte, à la route à fort flux.</p> <p>Il apparaît un véritable déficit de liaisons perpendiculaires. La seule véritable voie mettant l'ensemble du réseau viaire en relation est la RD 132 dont le gabarit est relativement étroit, notamment dans sa traversée du bourg.</p> <p>Les liaisons douces perpendiculaires sont inexistantes.</p> <p>L'absence de réseau perpendiculaire hiérarchisé est un frein véritable à la découverte de la plaine agricole mais aussi des coteaux que nous avons qualifié de « balcon » sur la mer.</p>	 <p>LA TRAME VIAIRE Un vrai déficit de liens transversaux CONSTAT</p>
<p>Enjeux</p> <p>La mise en valeur de l'ensemble du territoire communal passe par le « tissage » d'un maillage viaire hiérarchisé, perpendiculaire à la mer.</p> <p>Pour cela il n'est pas inutile de s'appuyer sur la trame bocagère.</p>	 <p>LA TRAME VIAIRE Un vrai déficit de liens transversaux ENJEUX</p>

(Extrait du dossier réalisé par le cabinet ARDISSA)

3- FONCTIONNEMENT SAISONNIER

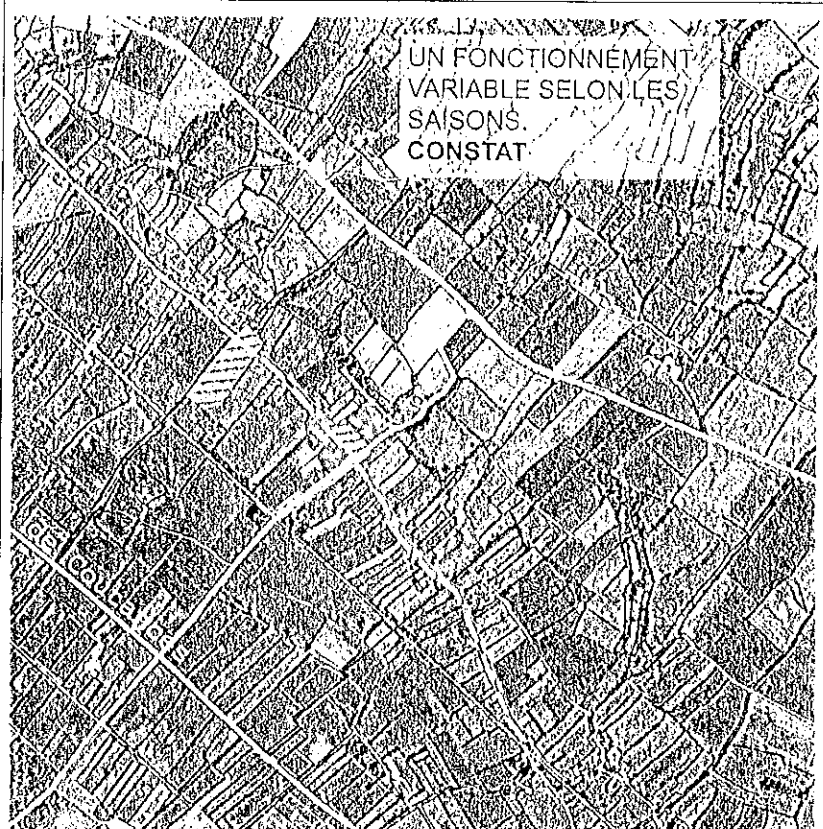
Constat

Selon les saisons, il apparaît que la commune fonctionne sur deux « polarités » différentes.

En hiver, la vie communale se situe dans le bourg. L'irrigation et les flux d'habitants « à l'année » se faisant préférentiellement par la RD 124 en direction de Portbail ou de Barneville. Le secteur maritime est relativement délaissé pendant cette période de l'année.

En été, malgré la forte implantation de résidences secondaires dans le bourg ancien, la tendance se renverse, et le pôle « moteur » de la commune se centralise sur les plages et les aires d'accueil touristique.

Le chemin de Coutances trouve alors une surfréquentation qu'il ne connaît pas l'hiver. La RD 124 restant néanmoins un axe principal pour relier les communes côtières.

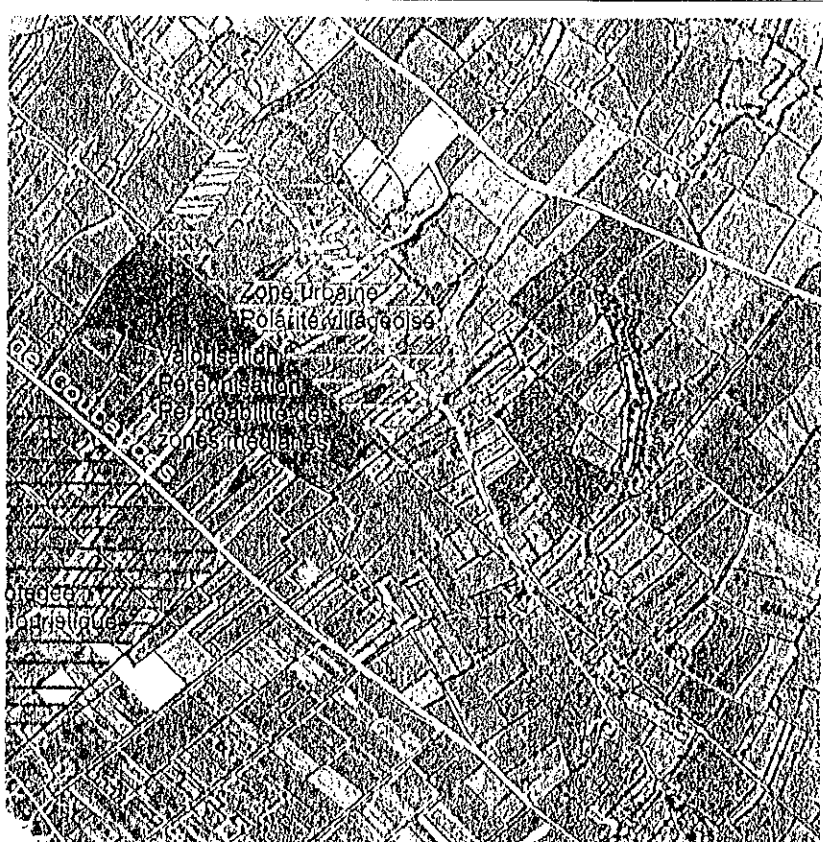


Enjeux

Ces deux polarités saisonnières mettent en évidence un secteur médian : la plaine côtière et plus particulièrement les abords du Fleuve.

Cette zone, limitrophe du bourg, protégée pour sa valeur environnementale, se verrait valorisée par l'accueil d'un équipement public ou d'un projet touristique à vocation de découverte du monde agricole et naturel tel que définit au P.L.U.

L'aménagement raisonné du secteur, amorcé par l'implantation de la nouvelle aire de jeux, doit se faire avec prudence et dans le respect du site (démarche AEU et HQE par exemple).



(Extrait du dossier réalisé par le cabinet ARDISSA)

4- FORMES D'HABITAT DANS LE BOURG

Constat

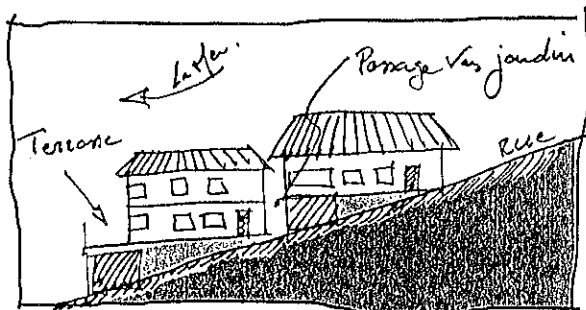
Deux formes d'organisation traditionnelles du bâti prédominent dans le bourg de Saint-Georges-de-la-Rivière.

La première dispose un bâti autour d'une placette, espace semi privatif, ayant vocation de seuil aux maisons riveraines. Cette cour partagée est souvent la réponse au besoin d'espaces communes dans un contexte où les bourgs se sont d'abord épaissis le long des chemins.

Spatialement, cet espace distribue les maisons de façon rationnelle tout en limitant les vis à vis puisque toutes les fenêtres des façades principales sont invariablement tournées vers cette placette ou, au contraire, vers l'extérieur. Aucune des vues ne plonge dans les jardins voisins.

La deuxième forme d'organisation est une réponse à la topographie. Afin de limiter les ruissellements, les parcelles se développent perpendiculairement à la pente. Elles sont longues et étroites. De façon logique, le bâti qui en découle présente des façades sur toute la largeur de la parcelle directement sur la rue. Les accès au garage profitent naturellement de cette position.

Selon cette disposition, les vis à vis sont fortement limités, l'espace de la rue est bien qualifié. L'inconvénient est d'offrir peu d'ouvertures directes sur la mer. en revanche, cette position offre un maximum d'ensoleillement aux maisons.



(Extrait du dossier réalisé par le cabinet ARDISSA)

5- SYNTHESE DES ENJEUX

Le système viaire

- constitution d'un maillage viaire complémentaire (piétons / cycles et éventuellement routier),
- perméabilité d'accès piéton vers la plaine côtière à travers le front urbain et maraîcher de la RD 124,
- mise en valeur des voies douces (voie ferrée, chemin des dunes mais aussi chemin des découvertes des Hauts de Saint Georges sur les « crêtes »).

L'urbanisation

- recréer une centralité de village par la densification du bourg sur un secteur compris entre la voie ferrée et les abords immédiats de la RD 132,
- développement maîtrisé dans une démarche environnementale des abords du Fleuve, dans les marges de la RD 132,
- maintien des coupures vertes le long de la RD 132.

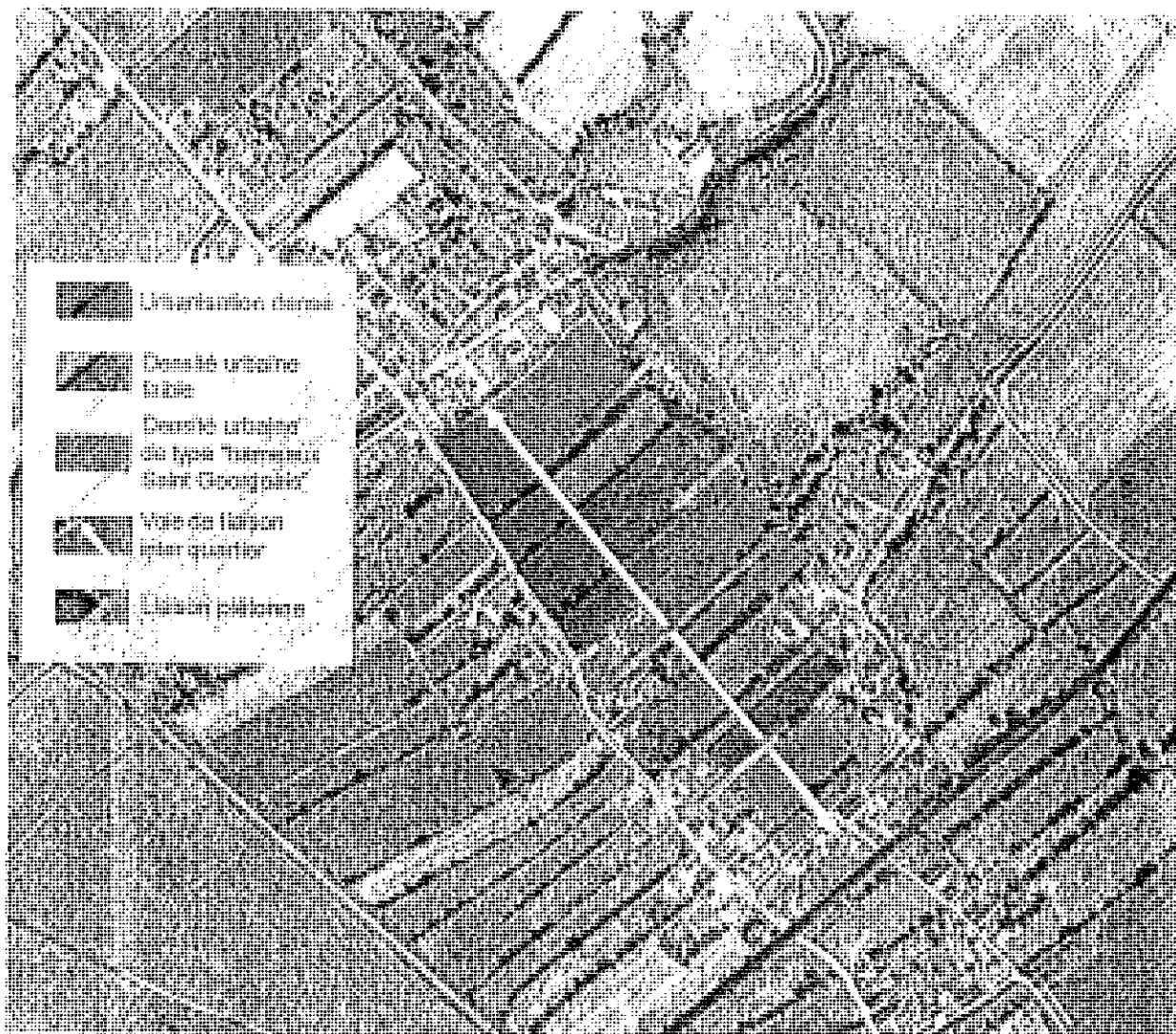
Implication pour le projet de ZAC

- mise en place d'une voie interquartier, support de liaisons douces,
- perméabilité du nouveau quartier : visuellement et fonctionnellement,
- supporter les liaisons douces perpendiculaires,
- mise en valeur des atouts paysagers et des vues,
- intégration d'un équipement public afin de renforcer le caractère identitaire du bourg, notamment dans le fonctionnement estivale de la commune,
- respect de la typologie du bâti.



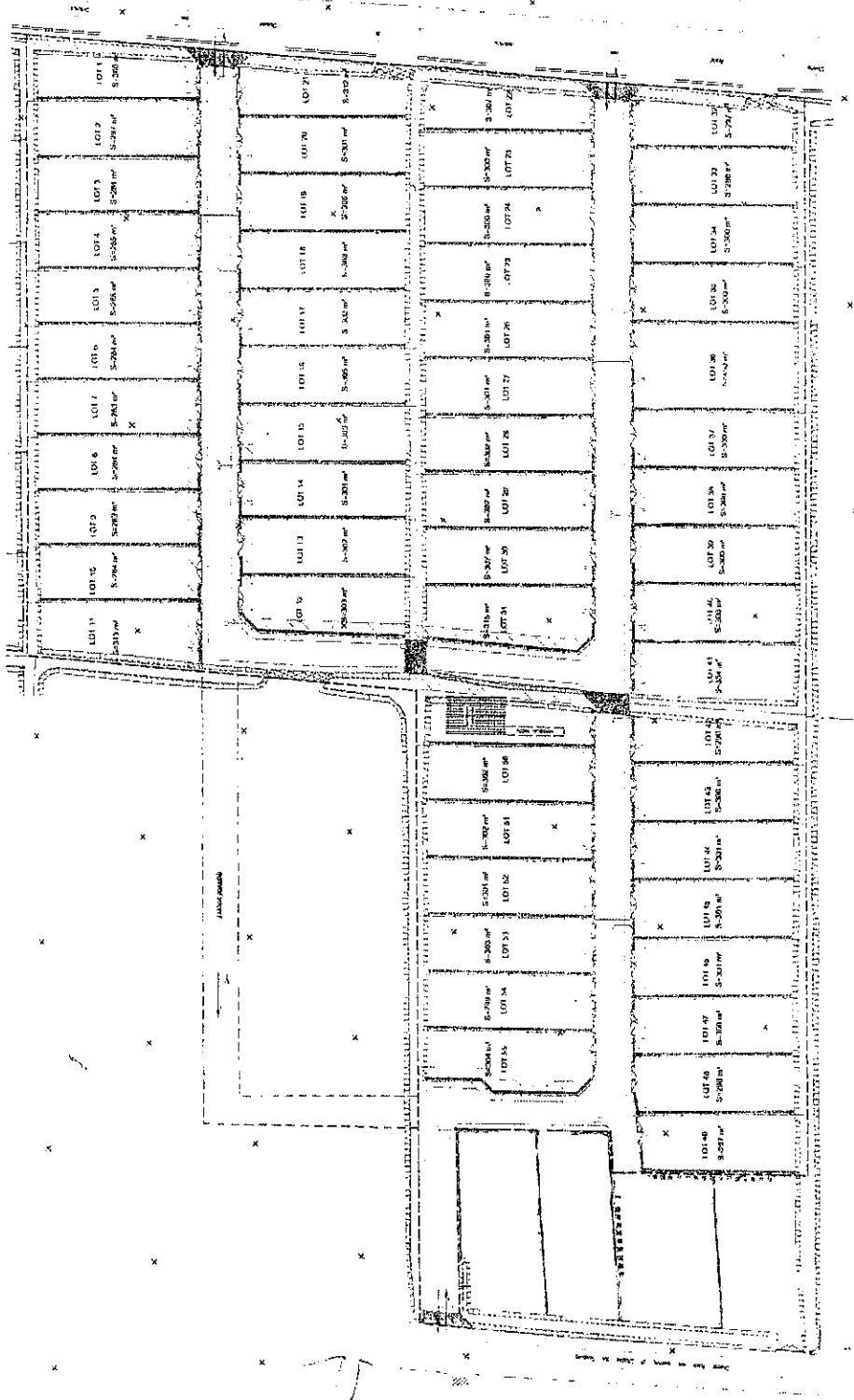
Densités urbaines sur les zones à urbaniser

- qualification des marges de la RD 124 par un habitat ou un programme d'équipement à fort caractère urbaine (habitat groupé, petits collectifs, commerces, etc.),
- densification des coteaux aux abords immédiats du bourg et du hameau Haguez,
- zone centrale possiblement plus lâche.



(Extrait du dossier réalisé par le cabinet ARDISSA)

③ SCHEMA D'ORGANISATION DU PRL (SECTEUR AUT)



④ ECHEANCIER DE TRAVAUX POUR LA REALISATION DE LA MISE AUX NORMES DE LA STATION D'EPURATION DE BARNEVILLE-CARTERET

- 1- copie de la lettre du Président du syndicat au maire de Saint-Georges-de-la-Rivière
- 2- copie de la lettre transmise par le syndicat à la police de l'eau et à la Ddass concernant les choix de filière
- 3- planning des travaux

SYNDICAT D'ASSAINISSEMENT DU BASSIN
DU FLEUVRE LA GERFLEUR
ET DOUITS

mardi 27 mars 2007

Monsieur le Président,
A
Monsieur Henry LEVEEL
Maire
50270 SAINT GEORGES DE LA RIVIERE

Objet : votre courrier du 22 mars 2007
Nos réf : GD/NN/27/03/2007/2

Monsieur le Maire,

Afin que vous puissiez progresser dans votre procédure de modification du PLU, nous allons apporter une réponse aux questions posées pour :

1 la réalisation de la station d'épuration il s'agit d'une réhabilitation et d'une extension sur le site existant.

2 Sur la technique de retraitement choisie c'est la filière membranaire qui a été retenue (envoi par courrier le 16 mars 2007).

3 Le planning des travaux : on peut fixer la mise en route en juin 2009 et mise au point définitive fin octobre 2009.

Et en espérant avoir répondu à vos préoccupations, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Président, G DELAMONTAGNE

PJ annexe : le planning des travaux
Lettre transmise à la police de l'eau et la DDASS
Concernant le choix de la filière

SYNDICAT D'ASSAINISSEMENT
DU FLEUVRE LA GERFLEUR
ET DOUITS
50270 SAINT GEORGES DE LA RIVIERE
Tél. 02.33.03.06.29

SYNDICAT D'ASSAINISSEMENT DU BASSIN

DU FLEUVE DE LA GERFLEUR

ET DES DOUITS

mardi 27 mars 2007

COPIE
Monsieur ROBIN Patrice
boulevard de la Dollée
BP 496
50006 SAINT LO cédex

Objet : maîtrise d'œuvre relative à l'extension de la station d'épuration de Barneville Carteret
Nos réf : GD/NN 16/03/2007/1

Monsieur,

Veillez trouver ci-joint les éléments complémentaires qui nous ont été apportés suite à la dernière réunion de travail, éléments qui nous ont guidés dans notre choix de filière.

Ces éléments sont issus :

- du rapport d'études préliminaires de SOGREAH,
- des remarques émises par la DDASS et le SATESE sur ce rapport,
- du rapport diagnostic de génie civil établi par le bureau d'études VARAGNES,
- et de la réunion sur site en présence de Monsieur LAVERGNE (DDE50) qui instruira le permis de construire.

1- REUTILISATION DES OUVRAGES EXISTANTS

Selon les conclusions du bureau d'études VARAGNE, sauf pour le 1^{er} poste de relevage, la totalité des ouvrages peuvent être réutilisés, « moyennant des travaux d'entretien normal décennal à réaliser ».

Financièrement, ces travaux s'élèvent à :

- ✓ 96 813 € HT pour le court terme (d'ici 5 ans)
- ✓ 129 239 € HT pour le moyen terme (d'ici 10 ans)
- ✓ 61 720 € HT pour le long terme (d'ici 20 ans).

Ce diagnostic nous conforte dans l'idée de réutiliser un maximum d'ouvrages tant sur la logique du développement durable que sur la logique financière. A titre indicatif, réaliser une station d'épuration neuve de 13 000 EH avec les mêmes objectifs de rejet, représenterait, selon SOGREAH, un budget de l'ordre de 4 100 000 € HT, hors coût des canalisations de transfert.

2- IMPLANTATION

Monsieur LAVERGNE nous a précisé la bande des 100 m par rapport au littoral (DPM), à l'intérieur de laquelle aucune intervention n'est possible, sauf à réhabiliter l'existant, démolir des ouvrages ou réaliser des bassins de lagunage.

De plus, en dehors de la zone des 100 m, il est préconisé de limiter les surfaces construites afin de réduire tout risque de contentieux.

En conséquence, quelle que soit la filière retenue, sur une surface réduite, il nous faudra implanter !

- les nouveaux prétraitements, y compris le traitement des graisses et des matières de vidange,
- les ouvrages de traitement biologique (y compris le réacteur membranaire, le cas échéant),
- le traitement tertiaire.

De plus, la création d'un accès au site par l'est (donc dans la zone retenue initialement pour réaliser des lagunes) paraît aujourd'hui indispensable, étant donné la configuration de la voirie de l'ancienne station (en impasse, et englobée dans la bande des 100 m par rapport au PDM).

Enfin, la possibilité que nous souhaitons nous réserver de produire et stocker des boues chaulées à 20% de siccité nous conduit également à réserver une surface à l'est de l'existant, en dehors de cette zone de 100 m.

3- CONTRAINTES SPECIFIQUES AUX DIFFERENTS PROCESS

Selon les éléments apportés par le Maître d'œuvre, le dimensionnement du temps de séjour dans les lagunes est issu de recommandations du Conseil d'Hygiène Supérieur, et est cohérent avec le dimensionnement préalablement fait par SCE. De même, une étude élaborée par l'Agence de l'Eau de Seine Normandie sur la base d'analyse de lagunes existantes, renforce cette prudence sur le dimensionnement des lagunes. D'autre part, s'il est possible que la multiplication des bassins améliore le dimensionnement, elle augmenterait également la surface globale nécessaire, via les digues nécessaires pour séparer les lagunes.

Concernant les contraintes d'insertion architecturale et paysagère, les pondérations ont été apportées aux différents process, pour les raisons suivantes :

+++ Filtration membranaire

Cette filière nécessite la réalisation d'un réacteur membranaire, placé en aval des bassins d'aération. Pour des questions de process, ce réacteur pourrait être alimenté par pompage, ce qui signifie que l'on maîtrisera la hauteur du bâtiment à créer. De plus, ce bâtiment pourra faire l'objet d'un traitement architectural approprié, ce qui est moins évident lorsque l'on réalise un clarificateur ou un bassin d'aération.

+++ Jardins filtrants

A l'opposé de la filtration membranaire, les jardins filtrants nécessitent la réalisation de deux cuves (bassin d'aération et clarificateur), mais proposent également une surface de plans d'eau qui, plantée de végétaux, peut faciliter son intégration paysagère.

+++ Lagunes

Les arguments développés ci-dessus restent vrais ici, à ceci près que les plans d'eau ne sont pas plantés de végétaux, ce qui contrarie un peu l'intégration paysagère.

+++ Filtre à sable / UV et filtration lente

Ces solutions présentent un moindre intérêt dans la mesure où elles nécessitent la réalisation de deux ouvrages de génie civil majeur (bassin d'aération/clarificateur) ainsi que d'un traitement tertiaire qui, soit est gourmand d'espace (filtration lente), soit nécessite des équipements métalliques de hauteur imposante (filtre à sable).

4- TABLEAU RECAPITULATIF DES CRITERES

Vous trouverez ci-dessous les éléments apportés par notre Maître d'œuvre :

- la compacité est effectivement un élément important dans l'intégration des ouvrages dans le site. Toutefois dans le cadre de Barneville Carteret, ce critère a été distingué de celui des contraintes d'implantation, dans la mesure où :
 - demeurer sur les emprises existantes ne nécessite pas d'acquisitions foncières nouvelles, et donc permet de mieux maîtriser les délais de réalisation,
 - demeurer sur les emprises existantes évite le dévoiement des réseaux existants (conduites AEP, ligne EDF) comme cela devrait être le cas avec l'extension du projet sur les parcelles attenantes.

Ces deux contraintes n'interviennent pas dans la facilité d'intégration architecturale et paysagère.

- b. sur le plan du développement durable, les solutions compactes permettent de maintenir les parcelles attenantes dans leur état naturel, et donc de conserver la faune, mais surtout la flore existante.
- c. L'impact de la filière boue sur le projet n'a pas été intégré dans la mesure où :
 - la filière de déshydratation finale des boues est la même dans tous les cas,
 - la production de boues est sensiblement la même entre une filière « boues activées » et « membranes ».

Le traitement du phosphore s'effectue de la même manière pour toutes les filières.

5- AUTRES PARAMETRES

En dehors de l'aspect bactériologique, les éléments fournis par le maître d'œuvre indiquent qu'avec un process membranaire, on peut aller au-delà des performances requises sur les paramètres de pollution organique (DBO5 = 5mg/l, DCO= 30 mg/l, MES = 5 mg/l), ce qui va dans le sens d'une sévèrisation des normes.

En conséquence de quoi, sur la base de l'ensemble de ces éléments, nous avons pris le parti de réaliser un traitement membranaire pour la filière eau, et de conserver l'actuel traitement des boues ; nous demandons donc à SOGREAH d'étudier plus avant cette solution, qui vous sera présentée au stade Avant Projet, au cours d'une prochaine réunion.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

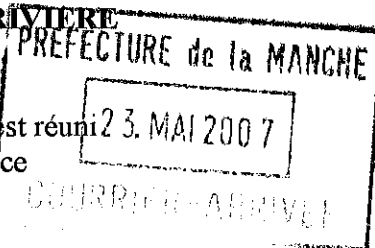
Le Président,

G. DELAMONTAGNE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL de SAINT GEORGES DE LA RIVIERE**

date de convocation
30/04/07

L'an deux mil Sept
Le 14 Mai à 20 heures 30
Le Conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni
à la mairie en séance publique sous la présidence
de M LEVEEL Henry



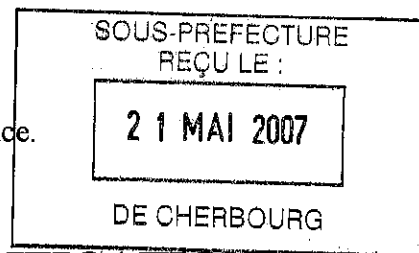
Date d'affichage
15/05/07

Etaient présents : LEVEEL Henry Maire, RICHARD Lucien,
CANIOT Michel, CAPON Patricia , LECONTE Nathalie
LEPOITTEVIN Nicole, MARGUERIE Rose-Marie , MARION
Didier, REMY Marc

Nombre de conseillers
En exercice 09
Présents : 9
votants : 9

Absent excusé :

Secrétaire de séance : M-R MARGUERIE
Formant la majorité des membres en exercice.



**APPROBATION DE LA PREMIERE MODIFICATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME RELATIVE AUX
ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS**

Vu le codé de l'urbanisme

Vu la délibération du conseil municipal du 3 novembre 2003 approuvant le Plan local d'urbanisme

Vu la délibération du conseil municipal du 4 septembre 2006 approuvant la décision de modifier le plan local d'urbanisme

Vu l'arrêté N°01/07 en date du 29 janvier 2007 soumettant la modification du plan local d'urbanisme à l'enquête publique

Vu les conclusions favorables du commissaire enquêteur dans son rapport du 11 avril 2007

Considérant que les résultats de la dite enquête justifient et approuvent les modifications apportées à l'article 11 du règlement d'urbanisme qui viennent assouplir les aspects extérieurs des constructions autorisées dans la commune

Considérant que la modification du plan local d'urbanisme telle qu'elle est présentée au conseil municipal est prête à être approuvée, conformément à l'article L123-13 du code de l'urbanisme

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré :

Décide d'approuver la modification du plan local d'urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente

Dit que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R 123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal local.

Dit que conformément à l'article L 123-10 du code de l'urbanisme le plan local d'urbanisme modifié est tenu à la disposition du public en mairie de St Georges de la Rivière ainsi qu'à la direction départementale de l'équipement (boulevard de la Dollée à St Lô) dans les locaux de la Sous-préfecture de Cherbourg et dans les locaux de la préfecture de St Lô

Dit que la présente délibération sera exécutoire :

Dans un délai d'un mois suivant sa réception par le préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au plan local d'urbanisme ou dans le cas contraire à dater de la prise en compte de ces modifications.

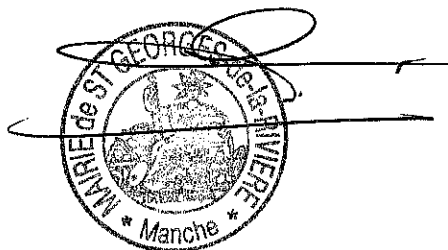
Après accomplissement des mesures de publicité précitées

La présente délibération accompagnée du dossier de plan local modifié qui lui est annexé est transmise au sous préfet.

Ainsi fait et délibéré, en séance les jour, mois et an que dessus
Fait à st Georges de la Rivière le **16 mai 2007**

Le maire, H Leveel

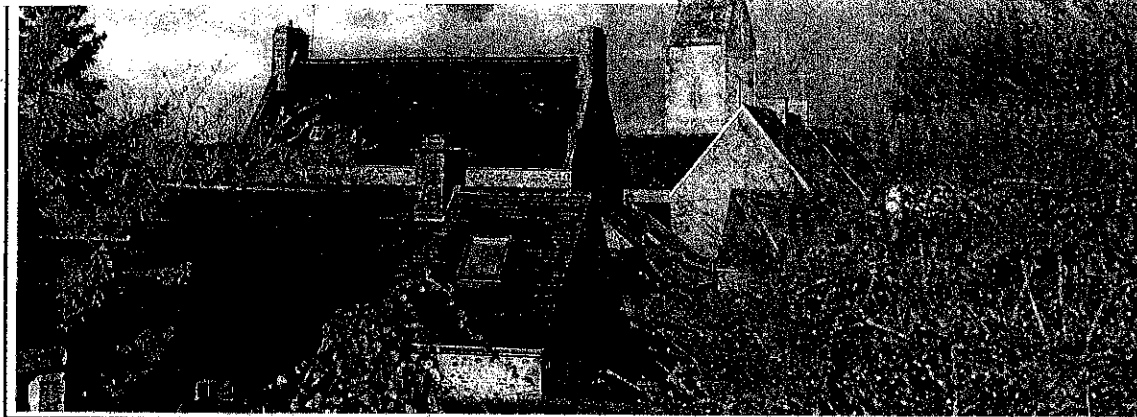
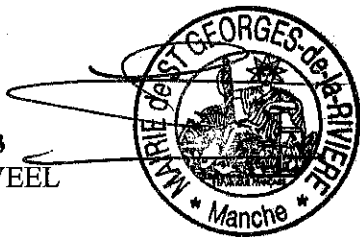
Delib 2007-33



**COMMUNE DE
SAINT-GEORGES-DE-LA-RIVIERE**

Département de la Manche (50)

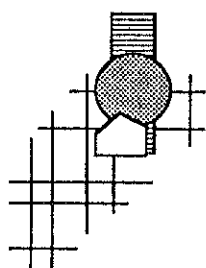
PLU approuvé
par délibération du
Conseil Municipal
du 3 Novembre 2003
le maire, Henry LEVEEL



1

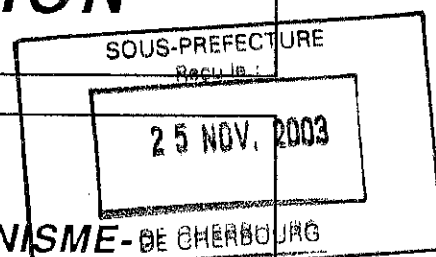
Novembre
2003

**PLAN LOCAL
D'URBANISME
RAPPORT DE
PRESENTATION**



**AMURE Sarl
AMENAGEMENT-URBANISME-DE CHERBOURG
ENVIRONNEMENT-PAYSAGES**

63 rue Blomet - 75015 PARIS - Tél: 01 53 79 14 54



Sommaire

Préambule (objet du dossier - évolution du POS - évolution du POS) p. 1

Présentation (situation géographique, intercommunalité) p. 3

1/ Diagnostic économique et démographique et définition des besoins

1.1. Analyse socio-économique p. 7

1.1.1. Population p. 7

1.1.2. Logements p. 8

1.1.3. Activités et emplois p. 8

1.2. Définition des besoins p. 9

1.2.1. Population p. 9

1.2.2. habitat p. 9

1.2.3. Evolution économique et sociale p. 10

2/ Etat initial du site, de l'environnement et des paysages

2.1. Caractéristiques physiques p. 13

2.1.1. Climat p. 13

2.1.2. Géologie p. 14

2.1.3. Relief et hydrographie p. 16

2.2. Occupation des sols, milieux naturels, paysages et patrimoine p. 19

2.2.1. Occupation du sol (agriculture, habitat, entreprises
commerces et services, tourisme, loisirs) p. 19

2.2.2. Milieux naturels (secteur littoral, bocage) p. 28

2.2.3. Patrimoine culturel p. 43

2.2.4. Paysages (les collines bocagères, les coteaux,
le bas des coteaux, le littoral) p. 47

2.4. Infrastructures et équipements p. 53

2.4.1. Voirie p. 53

2.4.2. Réseaux (eau potable, assainissement, électricité et
téléphone, éclairage public, déchets), p. 55

2.4.3. Transports en commun p. 58

2.4.4. Equipements p. 59

2.5. Documents d'urbanisme, servitudes et contraintes	p. 60
2.5.1. Documents d'urbanisme	p. 60
2.5.2. Servitudes d'utilité publique	p. 63

3/ Explication des choix

3. 1. Explication des choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durable	p. 67
---	--------------

3.1.1. Les zones urbaines	p. 67
3.1.2. Les zones naturelles	p. 69

3. 2. Explication des choix retenus pour la définition des zones	p. 70
---	--------------

3.2.1. Les secteurs proches du rivage	p. 72
3.2.2. Les zones urbaines	p. 74
3.2.3. Les zones naturelles à urbaniser	p. 76
3.2.4. Les zones rurales où la construction est possible	p. 77
3.2.5. Les zones naturelles de protection	p. 79
3.2.6. Les espaces boisés classés	p. 81
3.2.7. Les emplacements réservés	p. 81

3. 3. Explication des choix retenus pour le règlement	p. 82
--	--------------

3.3.1. Les zones urbaines	p. 82
3.3.2. Les zones naturelles	p. 86

3.4. Prise en compte et respect des lois	p. 89
---	--------------

4/ Evaluation des incidences sur l'environnement

4. 1. Principes fondamentaux	p. 99
-------------------------------------	--------------

4. 2. Evolution des zones	p. 100
----------------------------------	---------------

4. 3. Incidences sur l'environnement	p. 101
---	---------------

4.3.1. Caractéristiques physiques	p. 101
4.3.2. Occupation des sols	p. 101
4.3.3. Milieux naturels	p. 103
4.3.4. Patrimoine culturel	p. 103
4.3.5. Paysages	p. 104
4.3.6. Infrastructures et équipements	p. 104

Préambule

Objet du dossier

La commune Saint-Georges-de-la-Rivière s'est dotée, le 4 février 1982, d'un Plan d'Occupation des Sols, dans le cadre du groupement d'urbanisme de Portbail (qui comptait 4 communes: Saint-Jean-de-la-Rivière, Saint-Georges-de-la-Rivière, Portbail et Saint-Lô-d'Ourville).

Une révision du POS, portant uniquement sur la commune de Saint-Georges-de-la-Rivière, a été approuvée le 26/09/88.

Toutefois, les capacités d'accueil s'avèrent désormais insuffisantes, et la commune a décidé la mise en révision du document, par délibération du Conseil Municipal, en date du 23 février 2000.

Conformément aux lois en vigueur, le présent dossier constitue le rapport de présentation du Plan local d'urbanisme de Saint-Georges-de-la-Rivière.

Il analyse les différents critères de l'environnement, définit les besoins en matière d'urbanisation, explique les choix retenus et leurs incidences, précise la façon dont les différentes lois ont été prises en compte pour la définition des nouvelles dispositions et le développement harmonieux de la commune.

Il s'accompagne,

- d'un plan de zonage délimitant les différents espaces de la commune,
- d'un règlement qui précise, pour chacune de ces zones, les conditions d'occupation du sol;
- d'annexes qui indiquent les éléments relatifs aux servitudes d'utilité publique d'une part, aux équipements sanitaires d'autre part.

Evolution du POS

Le POS a été modifié plusieurs fois:

- le 13 décembre 1989, pour permettre la création d'abris de jardin;
- le 6 mars 1991, pour autoriser l'habitat léger de loisir, dans certains secteurs (INDa);
- le 21 janvier 1992, pour modifier le règlement des zones naturelles ND et IIND, (pente des toits, extension mesurée des habitations);
- le 9 Mai 1994, pour assouplir le règlement des zones réservées aux camps de loisirs (INDa).

2.5. Documents d'urbanisme, servitudes et contraintes	p. 60
2.5.1. Documents d'urbanisme	p. 60
2.5.2. Servitudes d'utilité publique	p. 63

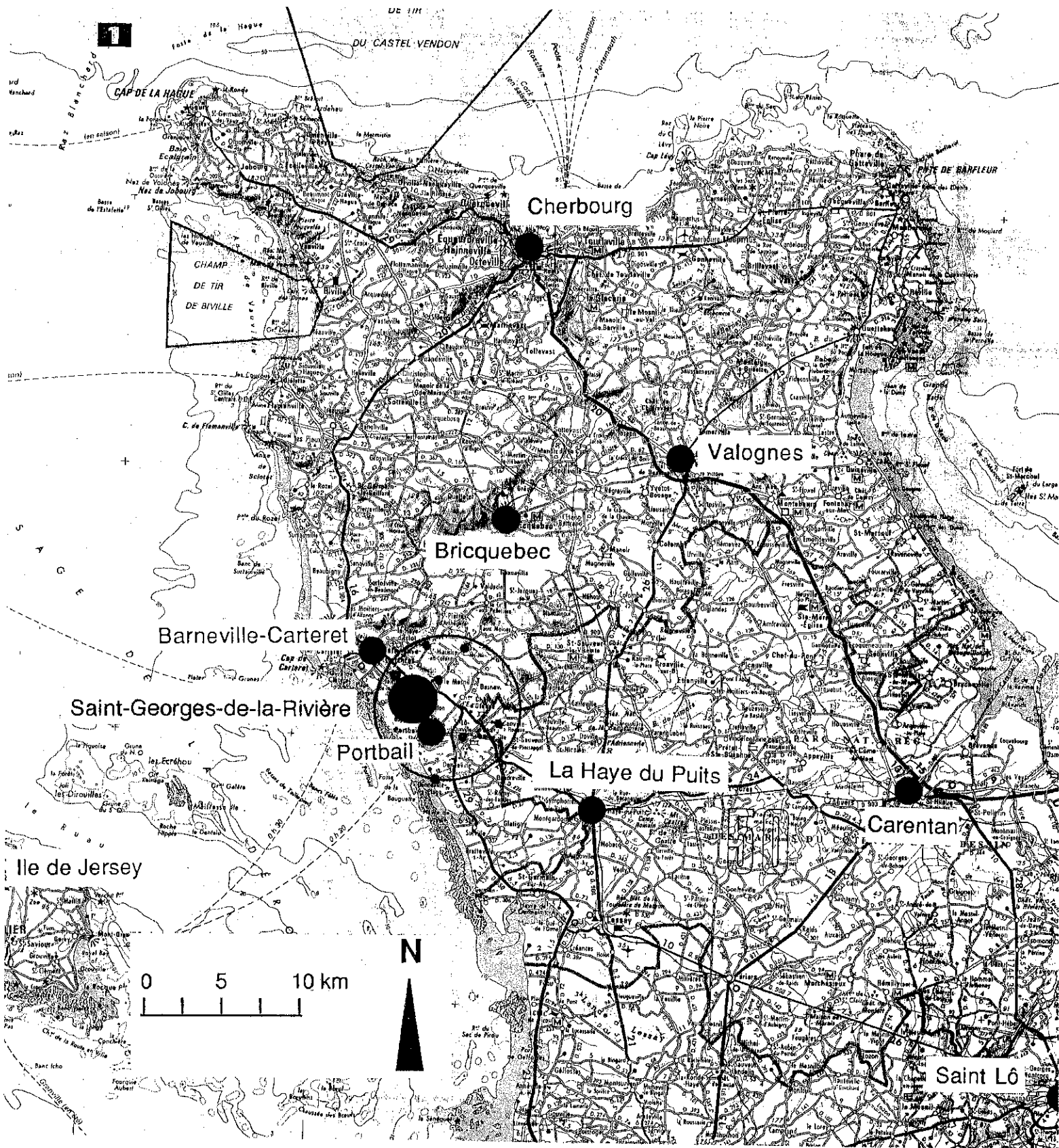
3/ Explication des choix

3. 1. Explication des choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durable	p. 67
3.1.1. Les zones urbaines	p. 67
3.1.2. Les zones naturelles	p. 69
3. 2. Explication des choix retenus pour la définition des zones	p. 70
3.2.1. Les secteurs proches du rivage	p. 72
3.2.2. Les zones urbaines	p. 74
3.2.3. Les zones naturelles à urbaniser	p. 76
3.2.4. Les zones rurales où la construction est possible	p. 77
3.2.5. Les zones naturelles de protection	p. 79
3.2.6. Les espaces boisés classés	p. 81
3.2.7. Les emplacements réservés	p. 81
3. 3. Explication des choix retenus pour le règlement	p. 82
3.3.1. Les zones urbaines	p. 82
3.3.2. Les zones naturelles	p. 86
3.4. Espaces boisés classés	p. 75
3.5. Emplacements réservés	p. 75

4/ Evaluation des incidences sur l'environnement

4. 1. Principes fondamentaux	p. 93
4. 2. Evolution des zones	p. 94
4. 3. Incidences sur l'environnement	p. 95
4.3.1. Caractéristiques physiques	p. 95
4.3.2. Occupation des sols	p. 95
4.3.3. Milieux naturels	p. 97
4.3.4. Patrimoine culturel	p. 97
4.3.5. Paysages	p. 98
4.3.6. Infrastructures et équipements	p. 98

Situation



Présentation

Situation géographique

La commune de Saint-Georges-de-la-Rivière fait partie des communes littorales du département de la Manche, entre Barneville-Carteret et Portbail.

Elle mesure 379 hectares et compte 212 habitants (recensement de 1999); elle présente 750m de façade littorale.

Elle fait partie du canton de Barneville-Carteret. Les communes limitrophes sont :
au nord-ouest: Saint-Jean-de-la Rivière,
au nord-est et à l'est: Saint-Maurice -en -Cotentin,
au sud: Portbail.

Intercommunalité

Elle appartient à la communauté de communes du canton de Barneville-Carteret (qui compte les communes suivantes: Barneville-Carteret, La-Haye-d'Ectot, les Moitiers-d'Allonne, Saint-Georges-de-la-Rivière, Saint-Maurice-en-Cotentin, Saint-Pierre-d'Artheglise, Sortosville-en-Beaumont).

Les compétences de la communauté de communes portent sur:

- l'aménagement de l'espace: l'étude, la création et l'aménagement de zones d'activités..., la réalisation de documents d'urbanisme prévisionnel à l'exception des POS, et de la gestion des autorisations de construire;
- le développement économique: actions en faveur du développement des activités, les actions dans le cadre du tourisme, de la culture et de la conservation du patrimoine, la promotion des communes;
- le domaine de l'environnement: l'organisation du ramassage, le transport et le traitement des ordures ménagères, ainsi que les études s'y rapportant, du transport et du traitement des ordures ménagères, les actions visant la protection et la mise en valeur du cadre de vie, l'aménagement et l'entretien des sentiers de randonnées, les appels d'offres pour l'entretien des voies communales et des chemins ruraux: l'entretien des talus, le désherbage des chemins et le curage des fossés en bordure des voies et des chemins;
- les services de secours et de lutte contre l'incendie et de protection civile;
- le service de l'aide sociale;
- l'action en faveur du logement social, du soutien aux personnes âgées et de leurs diverses formes d'accueil, le lancement éventuel d'OPAH (opérations programmées d'amélioration de l'habitat);

La commune adhère également à différents syndicats:

- aménagement des rivières de la Côte des Isles, pour ce qui concerne l'entretien de la rivière " Le Fleuve ",
- assainissement,
- syndicat d'électrification de Barneville,
- " Côte des Isles Développement ": association sous forme d'un syndicat, de 6 communes et du Conseil Général du Département ayant pour objet la réalisation d'aménagements touristiques; elle s'est chargée en particulier de la réalisation de logements en front de mer, et de la gestion et de l'extension du golf,
- Syndicat Mixte d'Équipement Touristique (SMET) qui gère notamment le train touristique.

1

***Diagnostic
économique et
démographique
et définition des
besoins***

1.1.

Diagnostic socio-économique

1.1.1. Démographie

La population atteint 212 habitants en 1999. Après une période de réduction, le nombre d'habitants est comparable à celui des années 1975.

Année	Population totale	Accroissement: nombre de personnes par an	Accroissement de la population en %
1968	247		
1975	212	- 5 pers / an	- 14,1 %
1982	210	- 0,25 pers / an	+ 0,9 %
1990	183	- 3,4 pers / an	- 12,8 %
1999	212	+3,2 pers / an	+15,8 %

La population comprend 107 femmes et 105 hommes.
Elle correspond à une densité de 56 habitants au kilomètre carré.

Les 15,8% d'accroissement récent de la population sont importants, comparés à l'évolution moyenne de l'arrondissement de Cherbourg qui est de -3%, et à celle du département qui est de +0,4%.

Cette évolution provient,

- d'un excédent naturel positif de 7 personnes, avec 25 naissances et 18 décès depuis 1990,
- complété par un solde entrée/sortie positif, de 22 personnes.

La structure par âge montre une forte proportion de personnes âgées:

- 30 habitants ont plus de 75 ans, soit 14,2% (8,8% dans le département)
- 46 jeunes de moins de 20 ans, soit 21% (25% dans le département).

Le nombre de personnes par ménage était de 2,44 en 1990, ce qui est inférieur à la moyenne rurale française, qui était de 3 par logement.

1.1.2. Habitat - équilibre social

Les résidences principales sont moins nombreuses que les résidences secondaires, ce qui fonde le caractère touristique de la commune.

Année	Nombre de logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
1975	139	86	42	11
1982	120	83	31	6
1990	138	75	57	6
1999	212	84	116	12

Le taux d'occupation était de 1,33 habitants par logement, avec une décroissance régulière, liée à l'augmentation des résidences secondaires.

Le parc de logements est ancien, avec 107 maisons construites avant 1945, soit 50,5% (39% moyenne de l'arrondissement, 40,8% moyenne départementale).

Depuis 1994, seulement 10 nouvelles maisons ont été construites. La majorité des nouveaux logements correspond à des mobiles-homes.

On constate une demande insatisfaite en logements secondaires comme en logements principaux: il n'y a ni terrain ni maison à vendre.

Sur la commune, il n'y a ni logement collectif, ni logement social.

Elle est incluse dans le périmètre d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) du Cotentin-Ouest, prévue en 1999. Cette opération se traduit par 5 dossiers de demande sur la commune.

1.1.3. Activités, emplois, transport

Le taux de chômage est de 12,1% (14,3% dans l'arrondissement et 11,5% dans le département).

Sur 66 personnes actives (41 hommes et 25 femmes), 8 cherchent un emploi.

58 personnes travaillent: 15 à leur compte ou avec leur conjoint, 43 sont salariés.

- 12 travaillent à Saint Georges, principalement des emplois liés à l'activité agricole. Il existe également une épicerie-bar-tabac, 1 camping, 1 potier, 2 artisans.
- 46 travaillent en dehors (dont 3 en dehors du département). Le bassin d'emploi s'étend jusqu'à Cherbourg, Valognes, La Haye du Puits.

En matière de transport en commun, il existe une liaison journalière par bus avec Cherbourg (entreprise STN).

La gare SNCF la plus proche est celle de Valognes (ligne Paris-Cherbourg).

1.2. Définition des besoins

1.2.1. Démographie

L'analyse de l'état initial montre qu'en terme de population, la commune se développe à un rythme de +3,2 habitants par an depuis 1990. Cette évolution a permis de retrouver, après une période de récession, le niveau de population de 1975... mais on est encore loin de celui de 1968.

Or, pour créer un certain dynamisme local, assurer le maintien du seul commerce du village, envisager l'installation de nouvelles activités, recréer une vie de village..., la municipalité veut favoriser un accroissement modéré de sa population. Le chiffre de +3% à +5% par an est souhaité.

1.2.2. Habitat

En matière d'habitat, l'objectif de la municipalité est de donner à de nouveaux habitants la possibilité de s'y installer, en particulier à ceux qui travaillent dans la région (Cherbourg, Valognes ...) et cherchent une résidence principale dans une commune rurale, souvent en recul de la cote. Le souhait est de satisfaire à la demande actuelle qui est d'environ 6 à 10 logements par an.

1.2.3. Evolution économique et sociale

Le développement, sur la commune, des activités touristiques, est une des conditions nécessaires à la vie communale et à sa modernisation.

La municipalité souhaite augmenter raisonnablement l'accueil de touristes,

- extension limitée du camping et du camp de loisirs, qui pourra servir à la résorption du camping-caravaning illégal sur quelques parcelles communales et sur le littoral de la commune limitrophe de Saint-Jean-de-la-Rivière et de Portbail,
- accueil possible d'un équipement structurant de type hôtel.

2

Etat initial

du site,

de

l'environnement

et des paysages

2.1. *Caractéristiques physiques*

2.1.1. Climat

La station météorologique la plus proche est celle de Cherbourg, mais le climat est plutôt comparable à celui de Granville, commune située sur la même côte et bénéficiant des mêmes expositions.

Le climat est très doux, avec peu de jours froids, et peu de jours de grande chaleur, des pluies fréquentes mais une pluviosité diminuée par rapport à celle de l'arrière pays (sur une bande côtière d'environ 3 km).

La météorologie nationale relève, pour la station de Granville, les moyennes annuelles suivantes:

- nombre de jours de gelée faible: 17 jours par an,
- nombre de jours de chaleur (température supérieure à 25° sous abri) faible: 9 jours par an,
- nombre de jours avec pluies: 170 jours par an,
- nombre de jours avec fortes pluies (plus de 5mm de hauteur de pluie par jour): 41 jours par an,
- nombre de jours avec chutes de neige: 5 jours par an,
- nombre de jours avec brouillard: 23 jours par an,
- hauteur des précipitations: 61 cm par an.

La présence du vent est une caractéristique de la côte. La station de Cherbourg mesure une moyenne annuelle de 18 km/h (pas de données sur Granville).

On note une fréquence élevée de " vents assez forts ", c'est-à-dire 29 à 39 km/h (force 5 à 6 Beaufort): 35% à la station de la Hague et au Cap de la Hague.

Station du Cap de la Hague: force des vents et fréquence				
Calme moins de 1km/h	Faible 1 à 11 km/h	Modéré 12 à 28 km/h	Assez fort 29 à 49 km/h	Fort ou très fort 50 et plus
0 Beaufort	1 ou 2 Beaufort	3 à 4 Beaufort	5 à 6 Beaufort	7 et plus
4%	16%	33%	35%	12%

2.1.2. Géologie

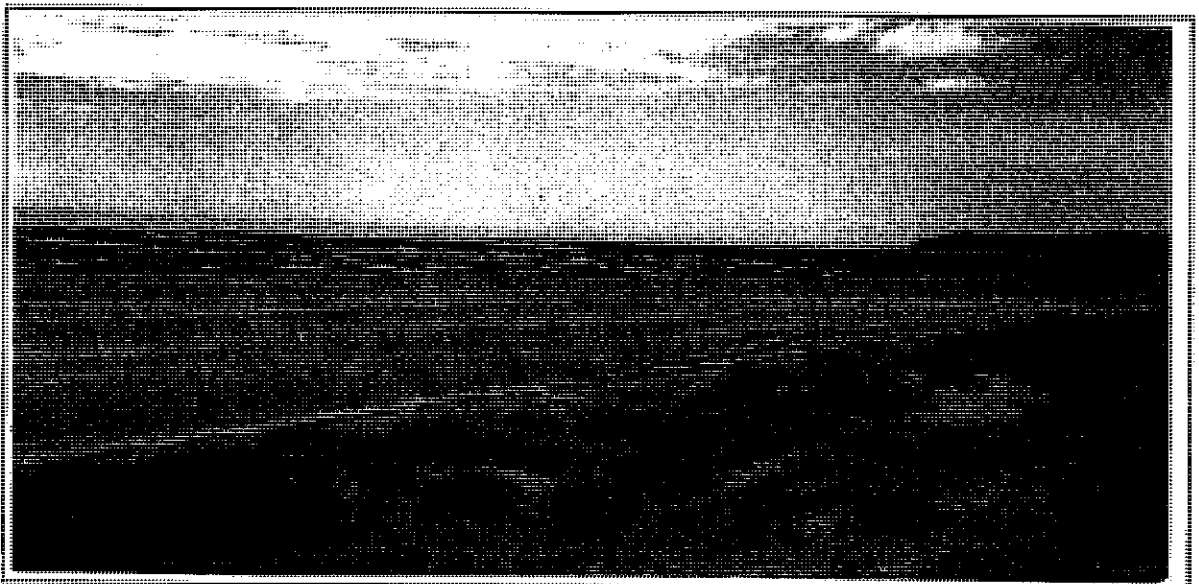
Le Cotentin appartient au massif armoricain et présente une "architecture" plissée.

L'histoire géologique régionale est longue de plus de 2 milliards d'années et comprend la croissance et l'érosion successives de 3 chaînes de montagnes.

Localement, la partie haute du plissement (dit anticlinal) des Moitiers d'Allonne constitue un accident géologique remarquable.








La commune de Saint-Georges-de-la-Rivière présente les formations suivantes.

- Au niveau du littoral, les rochers découverts à marée basse sont composés de "schistes et calcaires de Saint Jean de la Rivière". Ce sont les formations les plus anciennes, datant du début de la période primaire (Cambrien: entre -570 et -510 millions d'années).
Une faille sépare cette formation des terrains plus récents (Dévonien) qui constituent le continent.
- Les autres terrains structurels constituent les collines de l'arrière pays (ils affleurent au niveau des coteaux): il s'agit de formations de la fin de la période primaire (Dévonien):
 - grès (Siegenien inférieur), à l'extrémité nord-est de la commune,
 - schistes et calcaires de Nehou (Siegenien moyen) de part et d'autre de la RD903,
 - grès et schistes de décomposition (Siegenien supérieur) sur les pentes des coteaux (terrains instables).
- Au bas des coteaux, les terrains superficiels résultent de l'érosion ancienne et actuelle des terrains par les eaux de ruissellement (solufliction). Quelques bancs calcaires fossilifères sont rencontrés.
- Toute la partie littorale est couverte de sable fin et de cailloux, provenant de l'érosion marine des rochers littoraux. Ces matériaux sableux, portés par les vents, ont formé des dunes au relief ondulé.



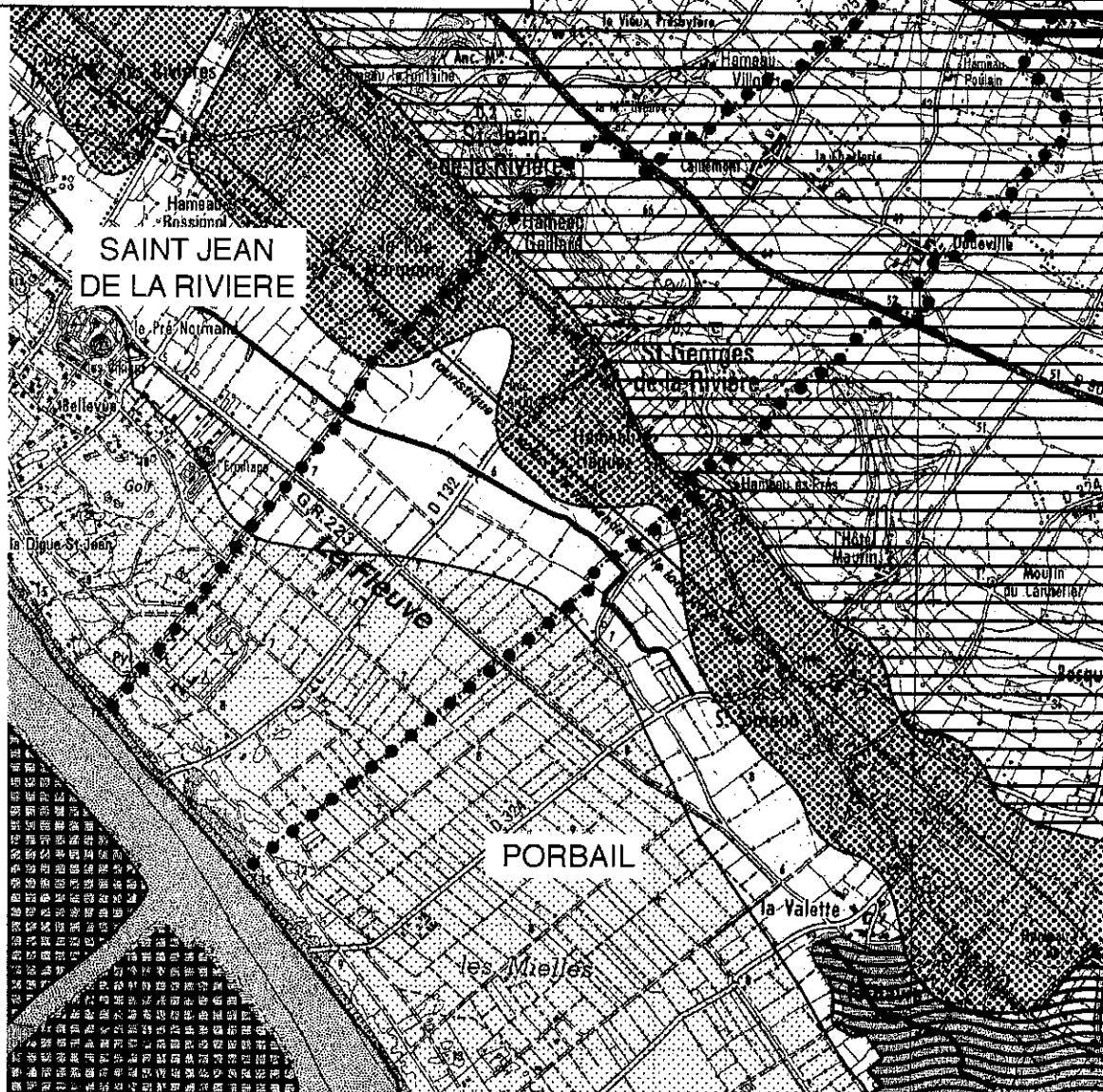
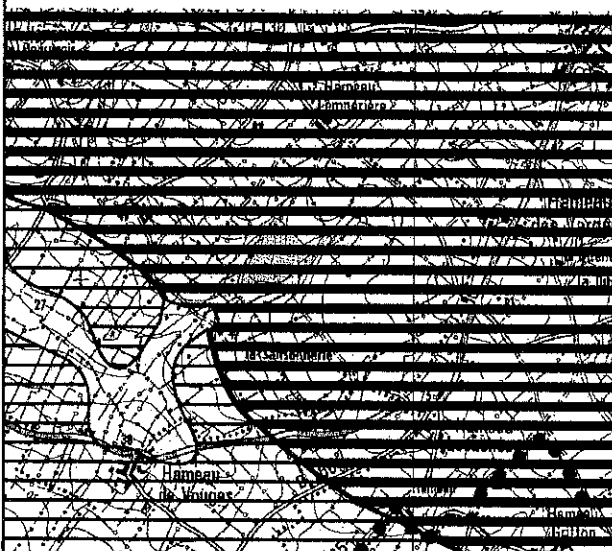
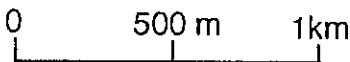
Le platier : formation la plus ancienne (schistes et calcaires de Saint Jean)

Géologie

-  Rivière
-  Alluvion récentes
-  Dunes
-  Dépôts de solifluxion
-  Siegenien supérieur (grès, schistes...)
-  Siegenien moyen (schistes et calcaires de Néhou)
-  Schistes et calcaires de St Jean



Échelle: 1 / 25 000



2.1.3. Relief - hydrographie

Relief

Le relief de la commune est marqué par des pissements parallèles à la côte, orientés nord-ouest/sud-est.

Près de la côte, et sur plus de 2km à l'intérieur des terres, les pentes sont faibles (de l'ordre de 1%, entre la cote 0m NGF correspondant au niveau moyen des hautes eaux, et la cote 20m NGF au bas des coteaux).

Les dunes " blanches " (couvertes d'Oyats) et les dunes grises (végétation rase), occupent entre 200 et 550m de profondeur. Au-delà, l'espace a été mis en culture.

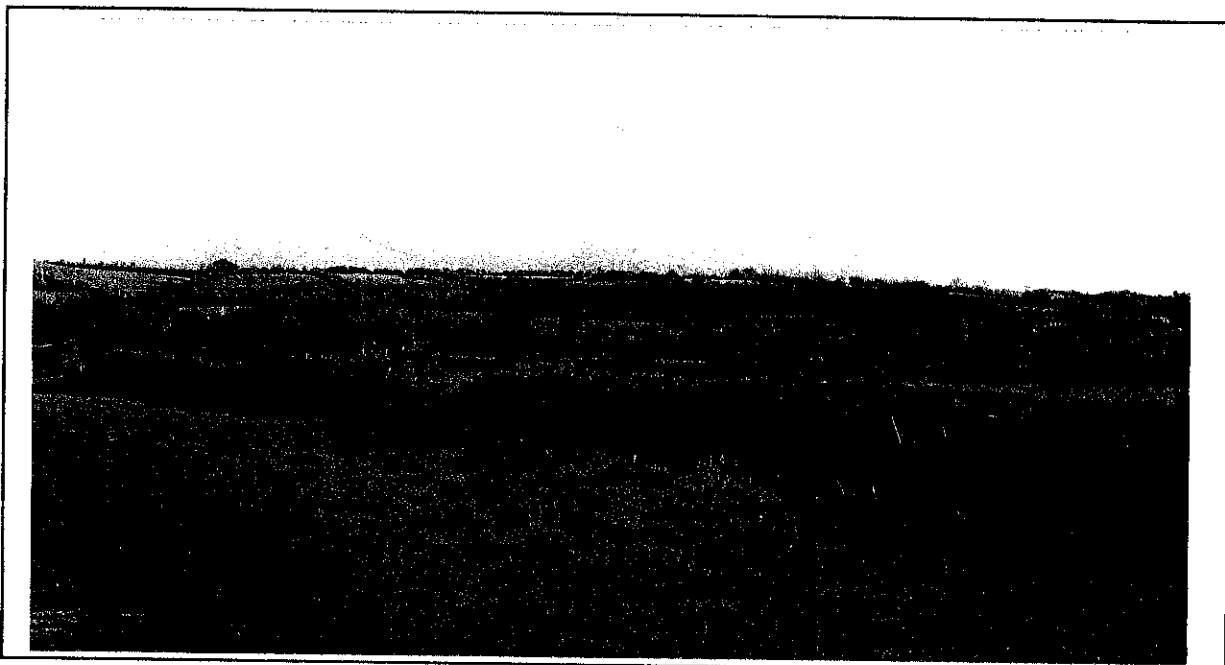
A 2km du littoral, l'altitude s'élève rapidement pour atteindre la cote 60m NGF au sommet des coteaux. Les pentes atteignent 20% derrière l'église.

La route " touristique ", RD 903, marque la ligne de crête, avec un point haut à 64m.

Au nord-est de cette voie, le niveau redescend jusqu'à 40m NGF, avec des pentes de moins de 5%: c'est le vallon où le ruisseau " Le Gris " (rivière qui se jette dans le havre de Portbail) prend sa source.

Au-delà, un second plissement, aux pentes d'environ 5%, culmine à 75m à l'extrémité nord-est de la commune (il atteint 81m sur la commune de Saint-Maurice-en-Cotentin).

La mer, s'étendait jusqu'aux coteaux durant la période interglaciaire (- 100 000 / - 70 000 ans avant JC). Durant la glaciation suivante (- 70 000 / - 15 000 avant JC), la mer baissa à moins de 100 m, en dessous du niveau actuel. Elle est ensuite remontée jusqu'au-dessus du niveau actuel (entre - 100 et - 200 avant JC). Depuis cette période le niveau de la mer a peu bougé.

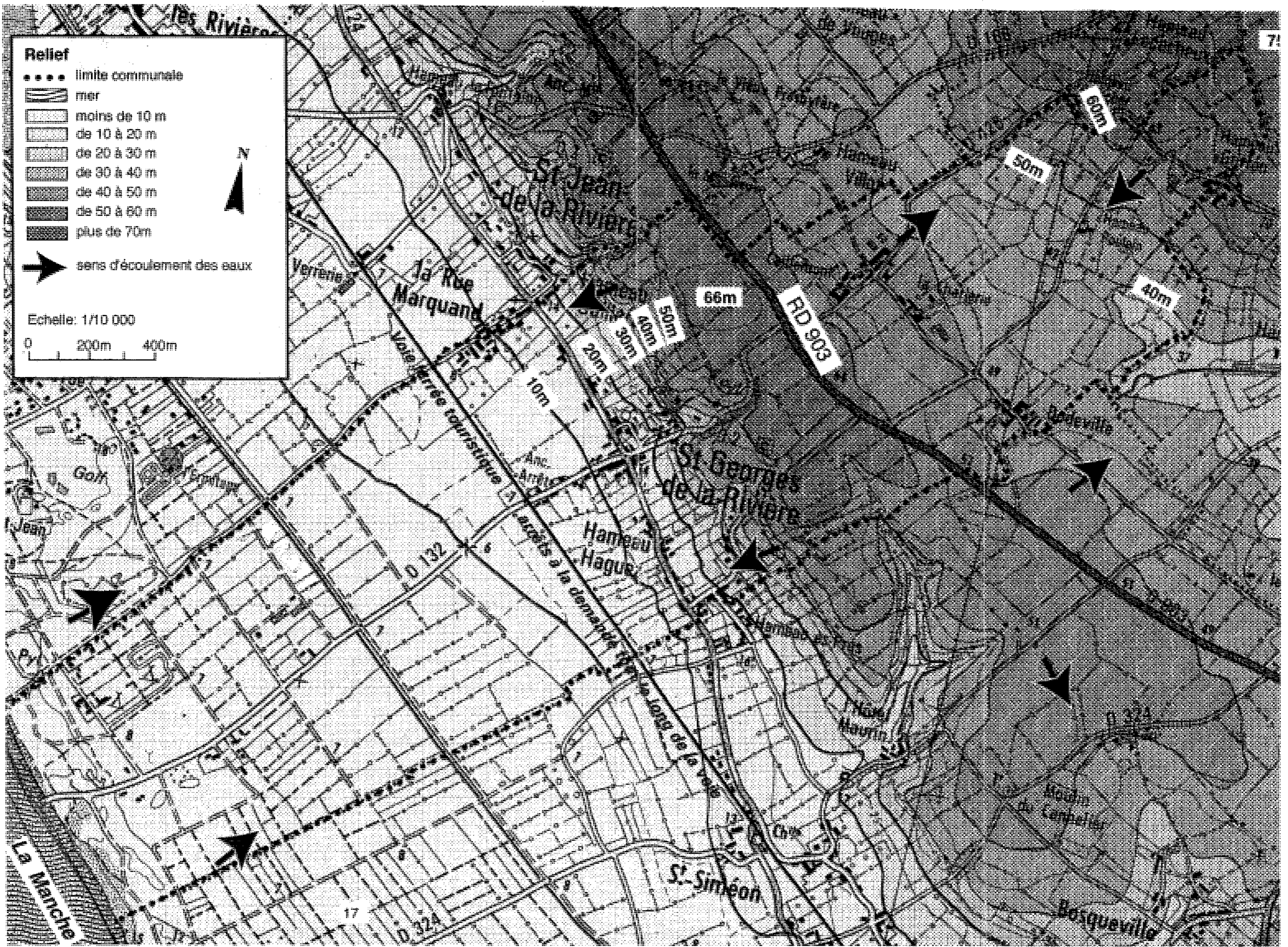


Les coteaux depuis la rue Marquand

Relief

- limite communale
- mer
- moins de 10 m
- de 10 à 20 m
- de 20 à 30 m
- de 30 à 40 m
- de 40 à 50 m
- de 50 à 60 m
- plus de 70m
- ➔ sens d'écoulement des eaux

Echelle: 1/10 000



Hydrographie

La RD 903 correspond approximativement à la ligne de partage des eaux de ruissellement.

- Dans le bassin versant est, les eaux s'écoulent vers le Gris; cette rivière située en limite sud-est de la commune se jette dans le havre de Portbail.
- Dans le bassin versant ouest, les eaux sont drainées vers " Le Fleuve ", qui coule du sud-est au nord-ouest, parallèlement à la côte; il rejoint le havre de Barneville-Carteret au-delà de Saint Jean de la Rivière. Il y a plusieurs siècles, le havre se prolongeait sur la commune de Saint-Georges.

Le Fleuve est un cours d'eau non domanial, pour lequel les compétences au titre de la police de l'eau et de la pêche relèvent des attributions de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF). Il appartient à la première catégorie piscicole (salmonidés dominants) et présente un objectif de qualité 1A (implicite)¹.

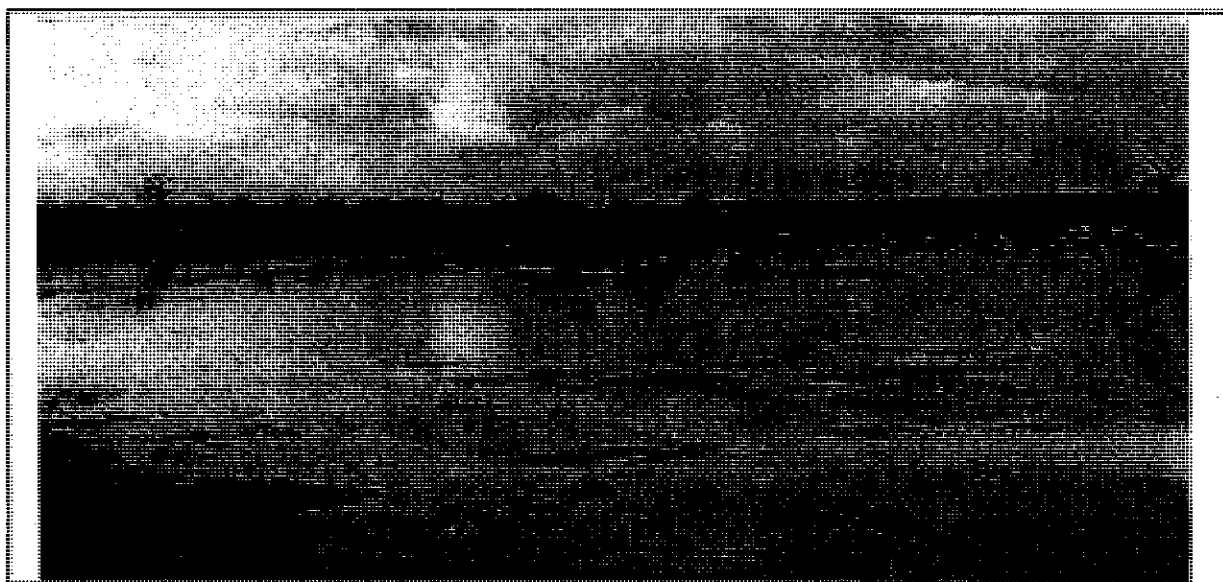
Quatre vallons entaillent le coteau perpendiculairement . Les ruissellements sont importants en période humide. Une source jaillit au-dessus du hameau de la Raterie (limite sud de la commune).

Les prés bas sont drainés par plusieurs fossés.

Dans toute la région, l'abondance des pluies règle directement le débit des sources: il n'existe pas de réelle nappe phréatique. Toutefois, le socle schisteux présente une perméabilité de fracture, qui assure des réserves d'eau plus ou moins constantes. De nombreuses sources et puits sont issus de ces terrains.

A noter la présence d'une nappe d'eau alluviale, dans les sables, plus ou moins profonde.

L'hiver, le fleuve inonde l'ensemble des prés qui le bordent; durant les tempêtes des hivers 1999/2000 et 2000/2001, l'eau affleurait dans les champs depuis les maisons situées près de la voie de chemin de fer rue Bonvalet, jusqu'à la chasse des Oremus. En 2001/2002, des travaux de curage ont réduit les débordements.



Le Fleuve, petit cours d'eau en arrière de la côte, inonde les champs en hiver.

¹ D'après le porté à connaissance.

2.2. *Occupation du sol, milieux naturels, paysages et patrimoine*

2.2.1. Occupation des sols

Agriculture

Traditionnellement, l'élevage et les cultures fourragères se sont installés sur les meilleures terres, en particulier au-delà des coteaux. La partie est du territoire communal compte ainsi 4 sièges d'exploitation agricole :

- Dodeville
- La Charlerie
- Le hameau Prunier
- Le hameau les Cottés.

Il s'agit de fermes tournées vers l'élevage des bovins, pour le lait principalement. Y sont associées, les cultures fourragères, ainsi que quelques cultures légumières et céréales.

La surface moyenne des exploitations est de 75 hectares.

A l'ouest de la RD903,

- le manoir de la rue Marquand correspondait, jusqu'à peu de temps, à un siège d'exploitation,
- une ferme laitière est installée dans les Mielles, chasse des Oremus. Les pâtures se situent de part et d'autre du Fleuve; à l'ouest du chemin de Coutances, l'agriculture est tournée vers la culture de la carotte sur les sols plus sableux, les céréales, le maïs et les légumes.

Plus près du littoral, les dunes étaient autrefois utilisées pour la pâture des moutons, voire des vaches. Elles servaient également de lieu de séchage du varech (algues ramassées sur la plage et dans les rochers) qui était utilisé comme engrais. Mais ces pratiques ont disparu dans cette commune.

Les meilleures terres agricoles se situent à l'est de la RD903 et à l'ouest, entre le chemin de Coutances et la chasse des Oremus. La sylviculture est totalement absente: il n'existe que très peu de surfaces boisées sur la commune.

Une restructuration foncière a eu lieu entre 1974 et 1978.

Afin de lutter contre les nuisances, il est demandé, dans le règlement sanitaire départemental, une distance de 100m non constructibles autour des stabulations, silos et fumières.

Habitat

L'habitat, uniquement individuel, se répartit en trois secteurs:

- celui de l'arrière pays, groupé en hameaux;
- celui du bas des coteaux, le long de la route de Portbail,
- celui du littoral, essentiellement les mobiles-homes.

L'arrière pays

On compte 6 groupements d'habitations, au nord-est de la RD 903 :

- Dodeville, en limite de Portbail
- La Charlerie,
- Caillemont et le hameau Prunier, en limite de Saint-Jean-de-la-Rivière,
- Le hameau les Cottés et le hameau Griffon, en limite du Mesnil,
- Le hameau Poulain, au centre,
- Le hameau Blascher en limite de Saint Maurice en Cotentin.

Le bas des coteaux

Au bas des coteaux, les constructions s'égrènent le long de la RD124.

Trois hameaux peuvent être distingués:

- la Rue Marquand, en limite nord (limitrophe avec Saint-Jean-de-la-Rivière),
- le bourg et la rue Bonvalet, au centre,
- les hameaux le Costil, Hagez et des Prés, au sud.



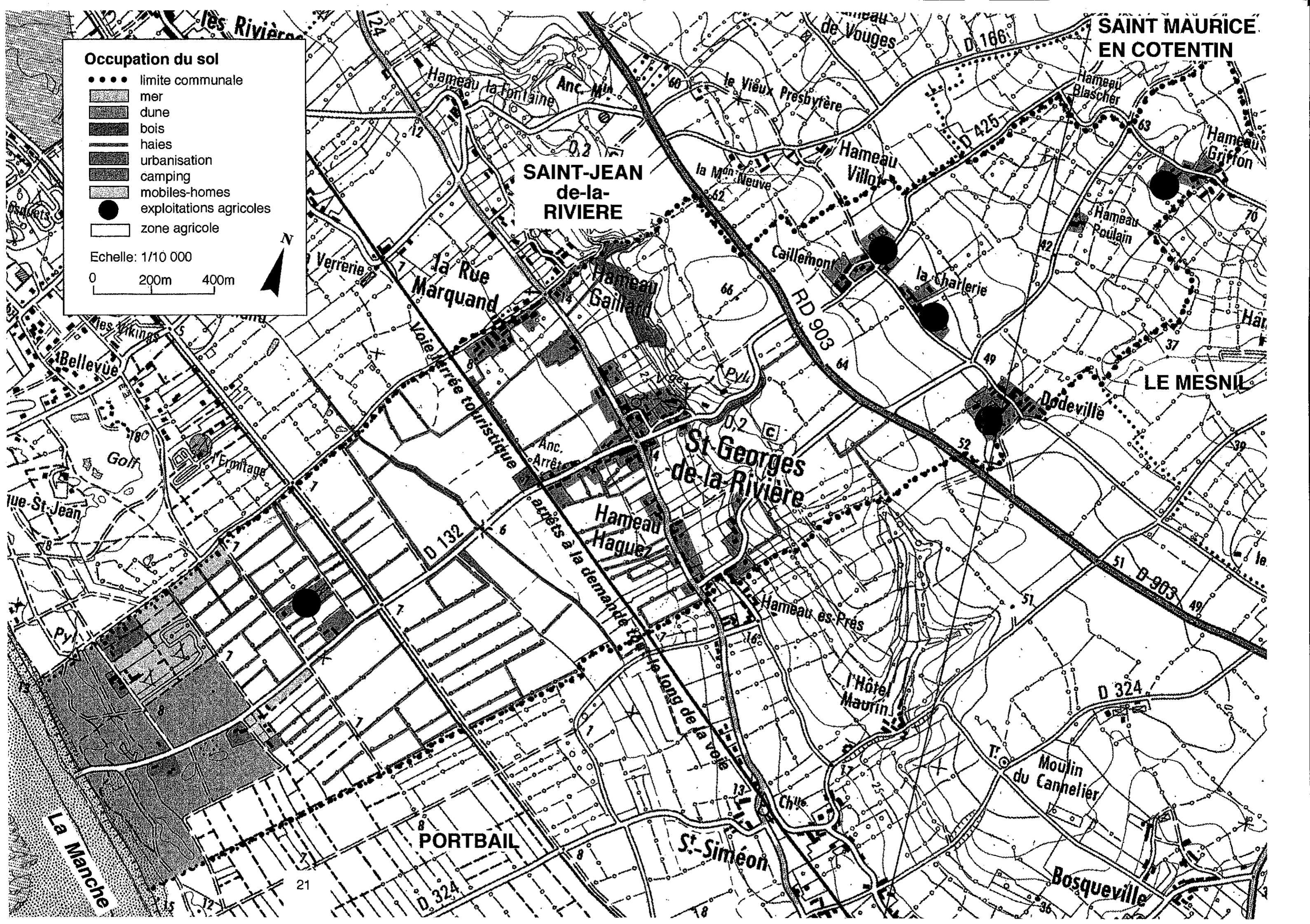
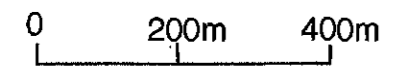
La Rue Marquand

SAINT MAURICE EN COTENTIN

Occupation du sol

- limite communale
- mer
- dune
- bois
- haies
- urbanisation
- camping
- mobiles-homes
- exploitations agricoles
- zone agricole

Echelle: 1/10 000



Le littoral

En 1884, 14 hectares de littoral, jusqu'alors biens communaux, ont été achetés par M Léon de la Roche: depuis la chasse des Goublins, jusqu'au rivage. Il envisage une opération immobilière; c'est à cette époque que se lance la plage de Barneville-Carteret.

Après plusieurs cessions, les dunes ont été loties en 1927.

Mais la commune ne s'est pas développée de la même façon que Barneville ou Saint-Jean-de-la-Rivière: en 1962, on ne comptait que 25 résidences secondaires, en 1968, 31 résidences secondaires (et une capacité d'accueil de 155 personnes). Seule une dizaine de ces habitations se trouvent à moins d'un kilomètre de la cote.

C'est à partir de 1968, que la fréquentation touristique est devenue très significative: des mobiles-homes, et autres caravanes, ont été installés sur la dune de façon anarchique.

Les pouvoirs publics s'en sont alarmés. Un arrêté préfectoral de décembre 1983 interdit le stationnement sur un périmètre de protection, qui est également périmètre de préemption au titre des espaces naturels sensibles (cf. page 22).

De nombreux procès-verbaux pour stationnement illégal de mobiles-homes ont été délivrés en 1984. Les touristes ont protesté en mairie.

A force de démarches et d'efforts conjoints entre la Mairie, la DDE et le Conseil Général, un projet d'aménagement pour regrouper les mobiles-homes, voit le jour en 1986: 3 camps de loisirs aménagés avec eau, électricité et assainissement sont créés:

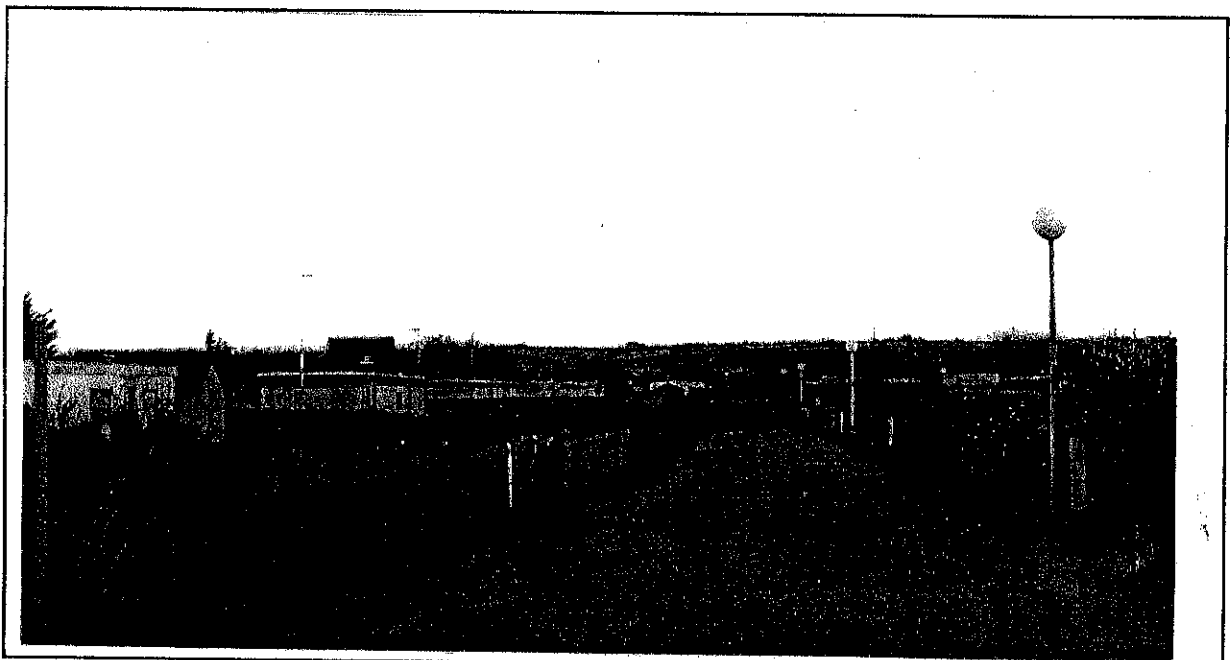
Marquand : 10 parcelles,

Fort à Faire : 10 parcelles,

Goublins : 51 parcelles.

Ils sont classés en zone 1NDa au POS.

Un camping est également créé en 1990, à côté du secteur des Goublins.



Le camp de loisirs des Goublins

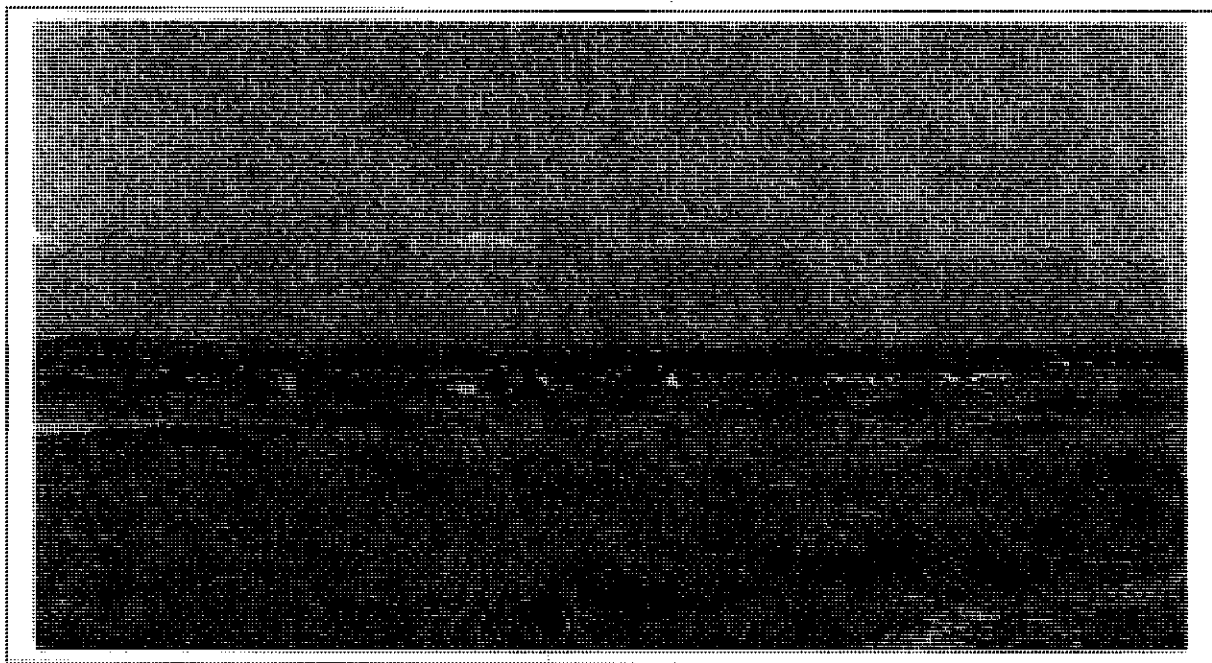
L'interdiction de construire n'est efficace que depuis l'élaboration du POS en 1982.

Depuis 1988, un arrêté municipal donne aux propriétaires des terrains situés entre la chasse des Oremus et le périmètre de préemption, un droit de stationnement, de trois mois maximum, de tentes, caravanes ou mobiles homes.

Cet arrêté pose un problème d'hygiène et de pollution de la nappe phréatique puisque le raccordement aux réseaux d'assainissement n'existe pas. Il est également gênant du point de vue de la qualité des paysages, en particulier à proximité de la dune.

Enfin, et surtout, il est en opposition avec les dispositions de la loi Littoral: la multiplication de ce type de stationnement, en particulier de mobiles-homes ayant perdu leur mobilité, correspond à de l'urbanisation, interdite de façon diffuse par les dispositions du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les « espaces proches du rivage ». Le stationnement des tentes et caravanes doit être organisé dans des secteurs réservés pour ceux-ci, et situés à l'intérieur des espaces urbanisés (article L 146-5-1 de la loi).

Pour toutes ces raisons cet arrêté doit être abrogé, mais la commune souhaite pouvoir proposer une solution de substitution aux propriétaires (Parc Résidentiel de Loisirs).



Sur le littoral, en dehors de la zone de préemption, le stationnement de tentes et caravanes est autorisé pour 3 mois maximum.

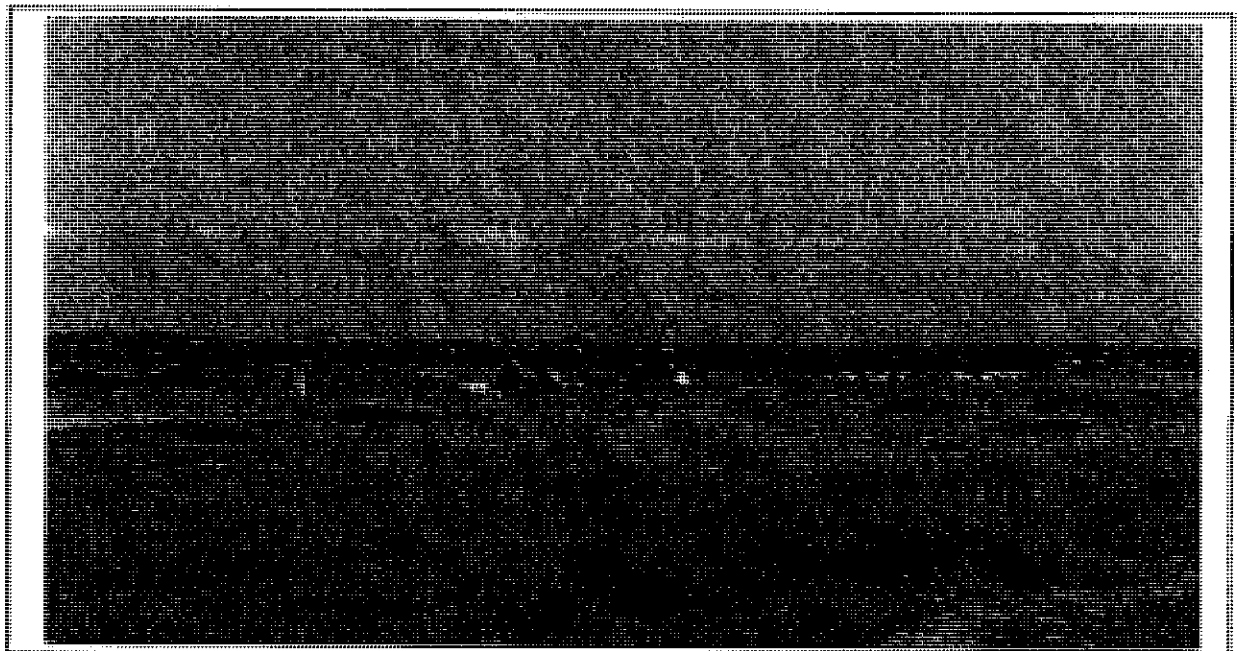
L'interdiction de construire n'est efficace que depuis l'élaboration du POS en 1982.

Depuis 1988, un arrêté municipal donne aux propriétaires des terrains situés entre la chasse des Oremus et le périmètre de préemption, un droit de stationnement, de trois mois maximum, de tentes, caravanes ou mobiles homes.

Cet arrêté pose un problème d'hygiène et de pollution de la nappe phréatique puisque le raccordement aux réseaux d'assainissement n'existe pas. Il est également gênant du point de vue de la qualité des paysages, en particulier à proximité de la dune.

Enfin, et surtout, il est en opposition avec les dispositions de la loi Littoral: la multiplication de ce type de stationnement, en particulier de mobiles-homes ayant perdu leur mobilité, correspond à d'urbanisation, interdite de façon diffuse par les dispositions du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les « espaces proches du rivage » . Le stationnement des tentes et caravanes doit être organisé dans des secteurs réservés pour ceux-ci, et situés à l'intérieur des espaces urbanisés (article L 146-5-1 de la loi).

Pour toutes ces raisons cet arrêté doit être abrogé, mais la commune souhaite pouvoir proposer une solution de substitution aux propriétaires (Parc Résidentiel de Loisirs).



Sur le littoral, en dehors de la zone de préemption, le stationnement de tentes et caravanes est autorisé pour 3 mois maximum.

Entreprises, commerces et services

Un seul commerce existe sur Saint-Georges-de-la-Rivière: un bar/tabac/épicerie.

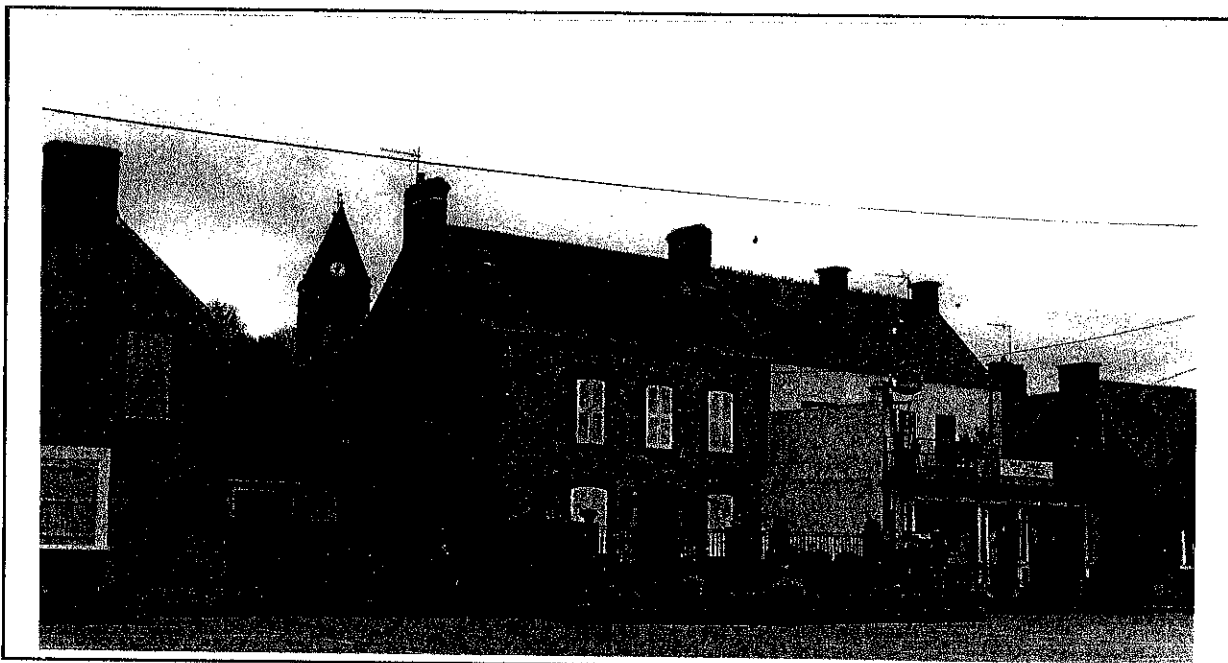
Plusieurs commerces itinérants desservent la commune: boulangerie (2 fois par semaine), boucherie-charcuterie (2 fois par semaine), poissonnerie (une fois par semaine), vêtements et surgelés (de façon espacée).

Les habitants fréquentent essentiellement, Barneville-Carteret et Portbail, qui possèdent toutes les sortes de commerces et de services, y compris supermarchés. Bricquebec, Valognes, Carentan, la Haye-du-Puits et Cherbourg correspondent aux autres centres d'attraction.

Pour les pompiers, la commune dépend de Portbail, mais ce sont ceux de Barneville-Carteret qui interviennent. La gendarmerie et la trésorerie se trouvent à Barneville Carteret, l'ANPE à Cherbourg.

Les emplois offerts sur la commune correspondent à:

- 1 commerçant (bar-tabac-épicerie),
- 1 potier,
- 2 artisans,
- 1 gérant de camping.



Le bar-tabac-épicerie, au centre du bourg.

Tourisme - loisirs

Pêche

Le platier rocheux et la mer offrent des possibilités de pêche en mer et dans les rochers. Par contre, il n'y a pas de pêche en rivière.

Chasse

23 permis de chasse ont été visés en 1998 (données INSEE). Le territoire de chasse est privé.

Randonnée

La commune est traversée par plusieurs chemins de randonnée:

- Le sentier de Grande Randonnée GR 223 qui empruntait le chemin de Coutances suit maintenant le littoral (c'est également le chemin de randonnée européen E8).
- Le « circuit du Mont Thomas à la Mer » a été balisé comme « Randonnée en Côte des Isles » et est décrit dans un prospectus distribué par l'office de tourisme de Barneville-Carteret; il serpente à travers le bourg et sur les coteaux, puis s'oriente vers la mer, traverse les champs sur Portbail, puis la dune, et remonte vers le bourg de Saint Georges par la rue Marquand.
- La servitude du littoral suit la côte et constitue un autre circuit de randonnée.
- D'autres sentiers seront mis en valeur dans le cadre de l'action intercommunale.

Ecologie, pédagogie de l'environnement

La maison de la dune, aménagée par le Conseil Général, offre un accueil et une sensibilisation des visiteurs aux richesses du site. Le garde y assure des permanences. Mais la salle est très petite et ne permet, ni de réaliser de véritables expositions, ni d'accueillir des groupes.

Equipements sportifs et de loisirs

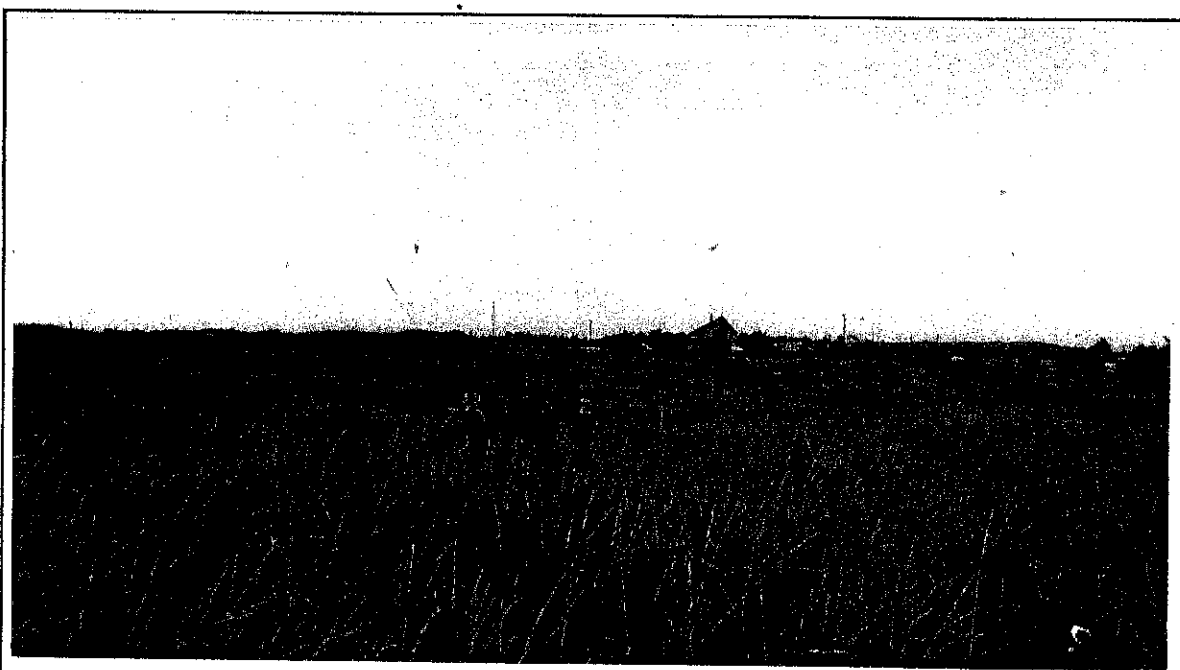
Le littoral, avec 750m de plage de sable fin et de dunes, est la principale richesse de la commune. Il s'inscrit dans les 18 km de plage qui s'étendent entre Granville et Carteret. L'obtention du pavillon bleu européen est conditionné entre autres choses par l'installation de sanitaires : ils manquent à proximité du rivage.

A noter que quelques aires de stationnement sont organisées à proximité de la plage, mais qu'il existe également des stationnements de voiture de façon éparse sur la dune.

La commune possède 2 terrains de pétanque: un au centre du bourg (près du parking) et l'autre près du camping. Une aire de jeu d'enfants a été aménagée à côté du camping.

La voie SNCF Carentan-Carteret, inaugurée en 1889, a été fermée aux voyageurs en 1971. Elle est transformée en itinéraire touristique: un autorail des années 1950 permet de découvrir la région (parcours commenté et animations, location... jusqu'à Baupte).

Le club hippique situé sur la commune de Barneville-Carteret organise des promenades, en particulier sur la partie littorale de la commune.



Promenades équestres sur les chemins de la dune

Accueil touristique

• Résidences secondaires

En 1962, on comptait 25 résidences secondaires,

en 1968, 31

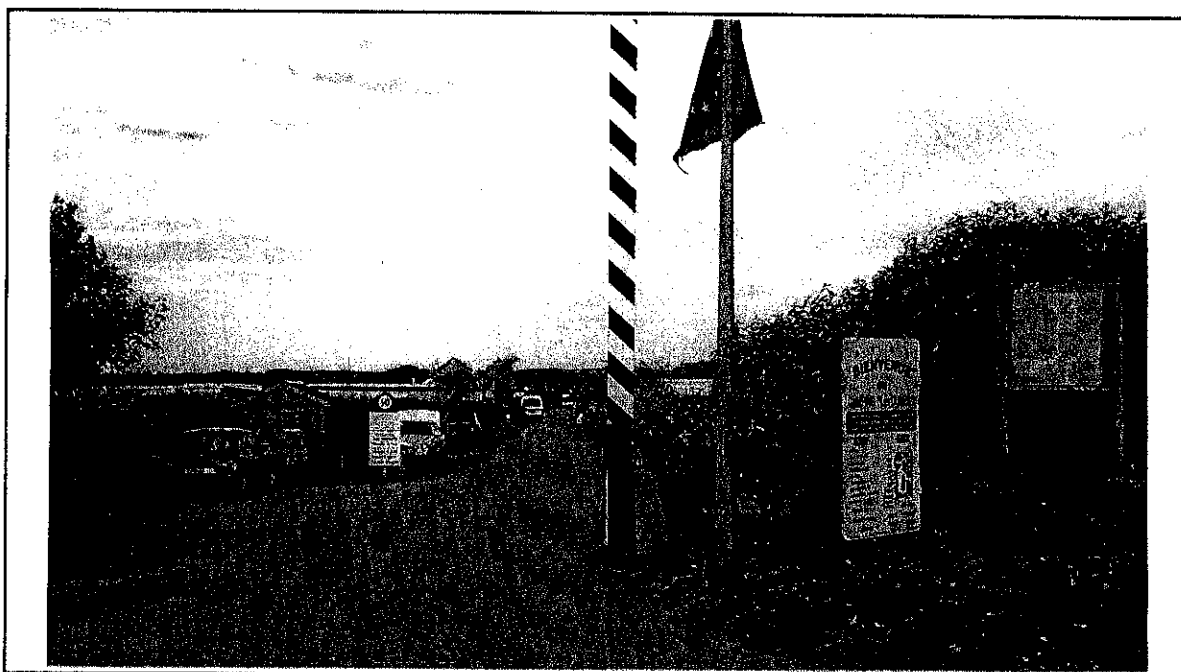
en 1975, 42,

en 1990, 57 résidences secondaires sont recensées, soit un accroissement régulier ces dernières années.

• Autres structures d'accueil

Sur la commune, il existe également,

- un camping communal de 75 emplacements,
- 3 camps de loisirs où l'installation de mobiles-homes et petites constructions sont possibles (lots en propriété individuelle): 104 emplacements,
- un camping à la ferme: 10 emplacements,
- un gîte rural privé: 5 lits,
- des chambres en château: 2 lits plus un meublé,
- un gîte communal: 5 lits.



Le camping communal.

L'ensemble de ces structures est totalement occupé durant la saison estivale, et la demande en camping et stationnement de mobile-home reste insatisfaite.

2.2.2. Milieux naturels

La commune présente une façade littorale, et un arrière-pays bocager. Les milieux naturels sont très diversifiés: platier rocheux, plage, dune vive, dune fixée, secteur agricole, haies, rivière et zones humides, boisements de coteaux, arrière-pays vallonné aux prés clos de haies.

Située à une dizaine de kilomètres du " parc naturel régional des Marais du Cotentin et du Bessin ", et en particulier des marais de la Sangsorière, elle appartient à un secteur écologiquement riche.

Dans le présent chapitre, deux grandes entités ont été distinguées:

- le secteur littoral,
- l'arrière-pays bocager.

Secteur littoral

Les secteurs littoraux constituent des espaces d'enjeux importants, où les milieux naturels et le paysage présentent une richesse exceptionnelle qu'il convient de connaître, de protéger et de mettre en valeur.

La loi Littoral (n°86-2 du 3 janvier 1986) et la loi Paysage (n°93-24 du 8 janvier 1993) insistent et imposent la prise en considération de ces intérêts dans l'aménagement du territoire. La loi sur la protection de la nature (n°76-629 du 10 juillet 1976) et la loi Barnier (n°95-101 du 2 février 1995) mettent l'accent sur le besoin de connaître, de protéger et de gérer les milieux naturels.

Les secteurs protégés et/ou inventoriés

Il n'y a pas de Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) sur la commune de Saint-Georges-de-la-Rivière (secteurs délimités à la suite de la directive européenne du 2 Avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et dont l'objet est la protection, la gestion et la régulation de ces espèces).





Par contre, trois types de protection se superposent sur le littoral.

Le périmètre de préemption du Département, instauré en 1983, au titre des espaces naturels sensibles. Il couvre l'ensemble dunaire: dunes grises et dunes blanches. Il exclut le secteur réservé aux mobiles-homes et le camping.

La presque totalité des parcelles a été acquise par le Département; elles sont gérées par le Syndicat Mixte pour l'Équipement Touristique de la Manche.

Le périmètre Natura 2000. Il s'agit d'une démarche de protection et de mise en valeur des espaces naturels remarquables. Elle est engagée par l'Etat, en application des directives Européennes, en particulier la directive « habitat ».

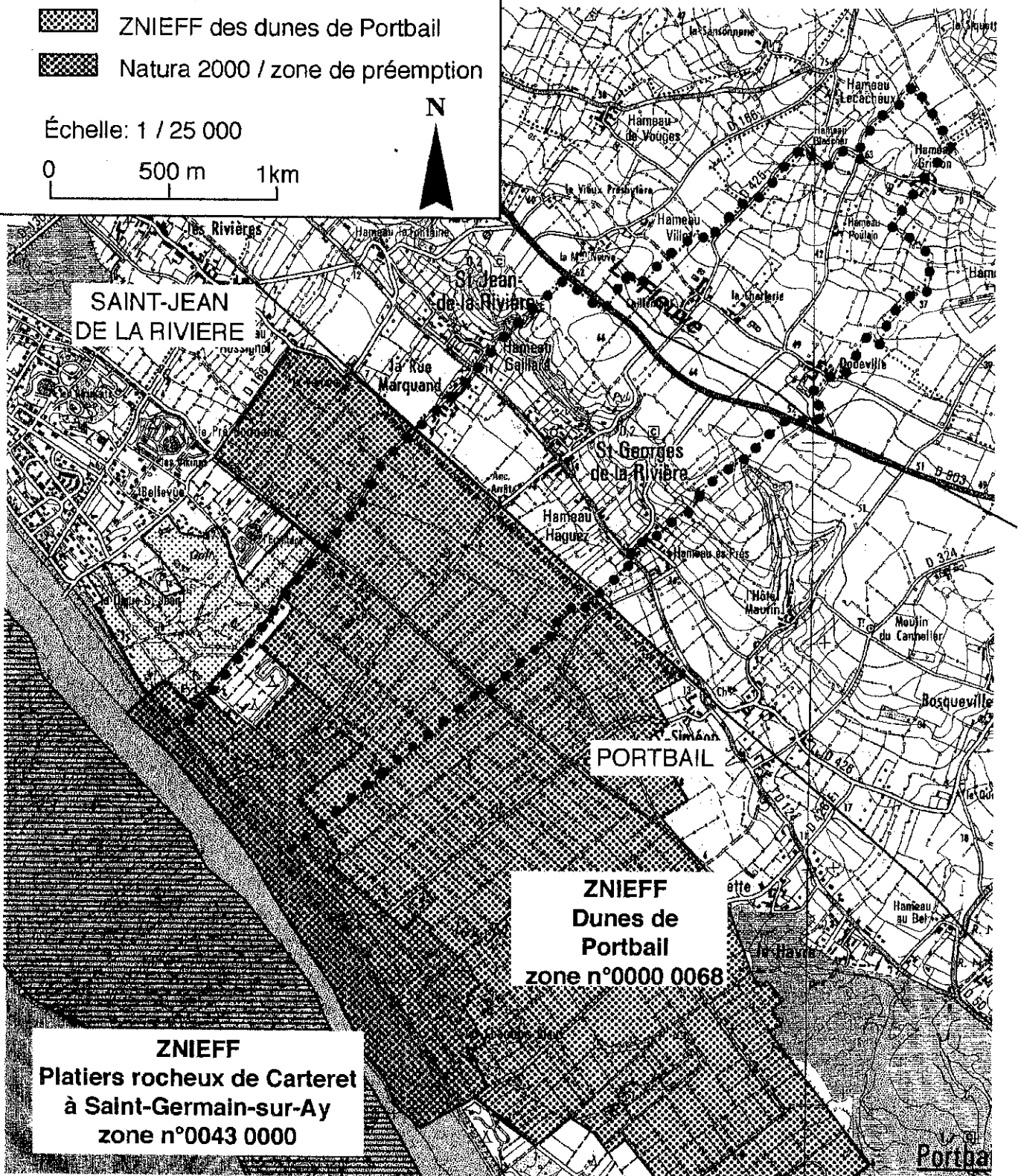
Milieux naturels

-  Dunes non protégées, golf rustique
-  ZNIEFF des platiers rocheux
-  ZNIEFF des dunes de Portbail
-  Natura 2000 / zone de préemption

Échelle: 1 / 25 000

0 500 m 1km

N



Dans le Département, c'est le Conservatoire du Littoral et des Espaces Lacustres qui a été désigné par le Préfet comme opérateur local. Le périmètre proposé sur la commune de Saint-Georges s'appuie sur la présence de dunes à végétation rase, « dunes grises », milieu biologique devenu rare au niveau européen et défini comme « habitat prioritaire » dans la Directive Européenne. Il s'appuie sur le périmètre de préemption du Département, mais exclut le secteur bâti.

Les " Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique " (ZNIEFF²), Deux vastes secteurs ont été inventoriés par la Direction Régionale de l'Environnement, pour leur intérêt biologique remarquable:

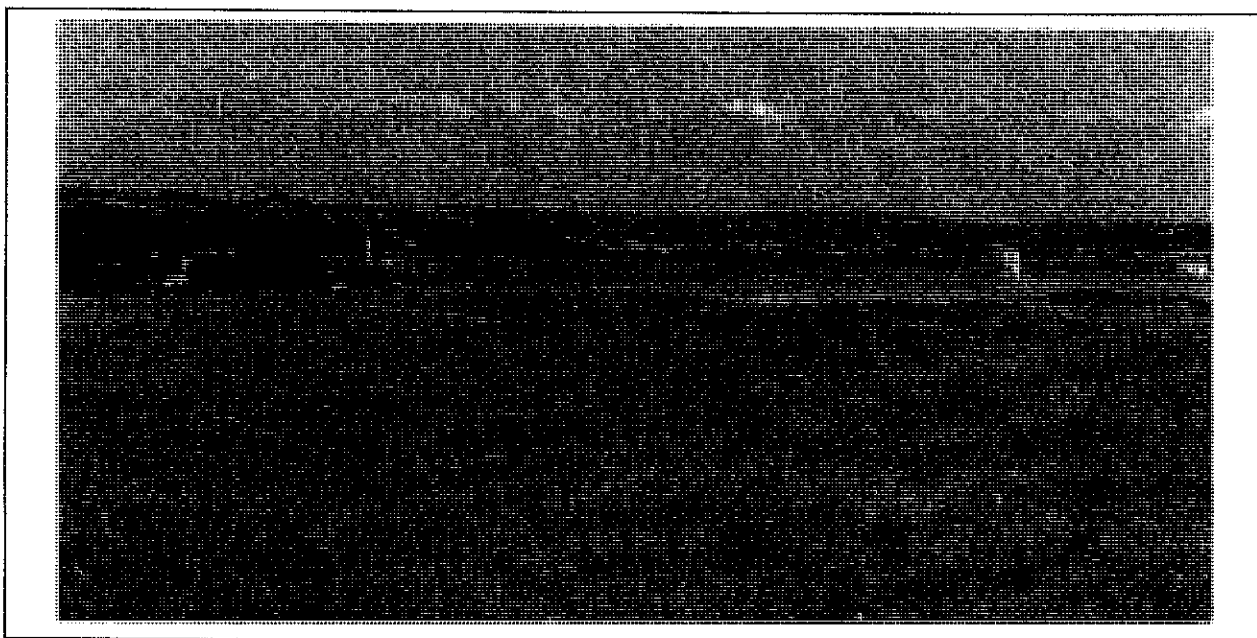
- « les dunes de Portbail »: elles concernent l'ensemble des espaces compris entre la voie de chemin de fer et le littoral: prés bas, champs sableux, et dunes; sont exclus de la ZNIEFF les camps de loisirs (mobiles-homes) et le camping;
- « le platier rocheux de Carteret à Saint Germain-sur-Ay ».

Ces éléments sont détaillés ci-après.

Le périmètre Natura 2000

Le périmètre Natura 2000, défini à Saint-Georges-de-la-Rivière, s'inscrit parmi un ensemble appelé « le littoral Ouest du Cotentin, de Saint Germain-sur-Ay au Rozel ». Localement, il concerne le havre et les dunes de Portbail; il se prolonge au nord sur 1 hectare sur la commune de Saint Jean de la Rivière.

A l'intérieur de ce périmètre, des objectifs de mise en valeur des espaces naturels sont définis et des actions sont envisagées, en partenariat avec les communes et les exploitants locaux (voir ci-après).



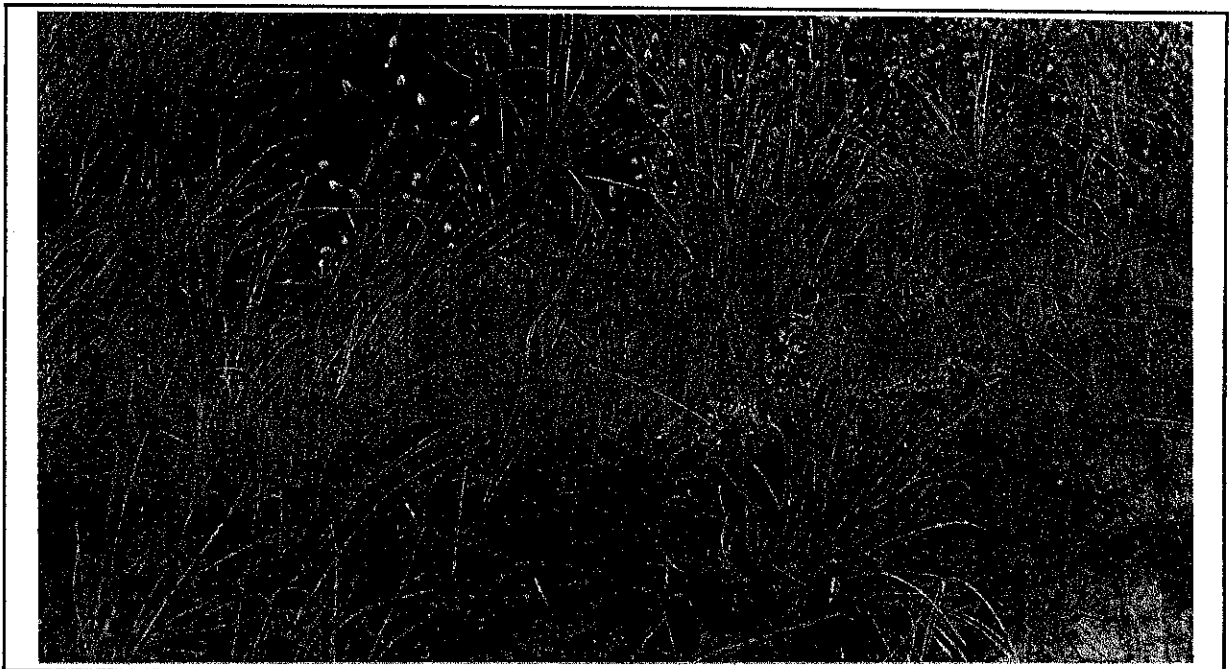
La dune fixée, les mielles cultivées derrière les haies.

² Cet inventaire, qui n'a pas de portée juridique directe (pas opposable au tiers), permet toutefois d'indiquer des milieux naturels intéressants.

Le périmètre Natura 2000 de Saint-Georges est totalement inclus dans le périmètre de préemption du Conseil Général, et dans la ZNIEFF des dunes de Portbail.

Trois grands types de milieux peuvent être distingués:

- Haut de plage: sa limite varie avec les années et l'action des vagues; des microfalaises et caoudyères existent en limite de dune: ce sont des formes d'érosion naturelle à l'origine mais elles sont souvent aggravées par la fréquentation humaine (destruction de la végétation, descente des personnes qui effondrent le sable et agrandissent les zones).
- Cordon dunaire - ou dunes vives: le sable y est fixé par les plantes pionnières (Oyats). Des espèces végétales rares et protégées y sont présentes (ex. le Chardon bleu, l'Elyme...).
- Dunes fixées ou dunes grises: la couverture végétale est plus dense et revêt la forme d'un tapis ras. Certaines espèces remarquables y sont également rencontrées. Ce milieu est défini comme habitat écologique prioritaire au niveau européen.



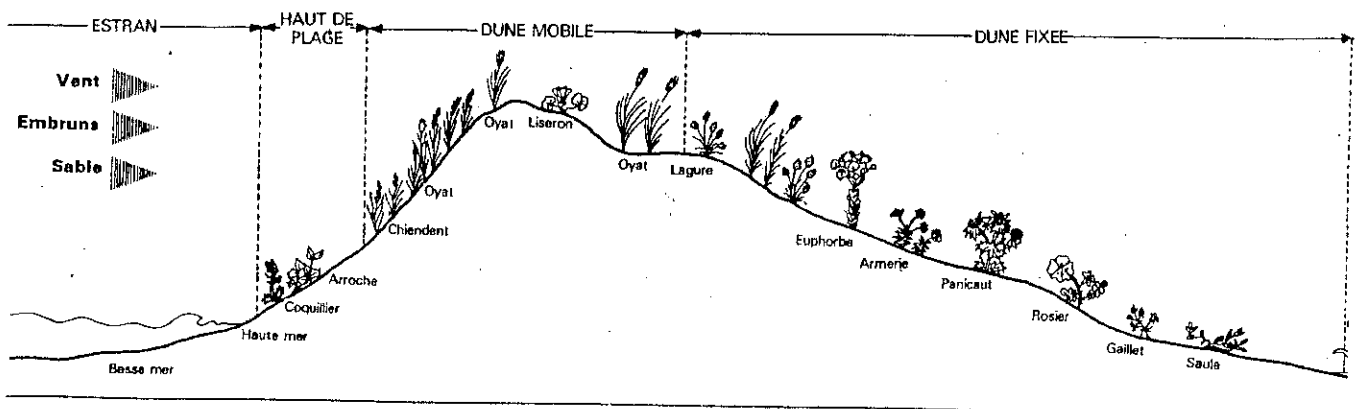
Dune fixée: Chardon bleu des dunes

La flore de la dune*

La diversité des espèces et la présence de certains sujets rares ou très rares justifient l'importance donnée à l'espace littoral. En fonction de la proximité de la mer, on distingue les espèces caractéristiques suivantes.

Coquilliers maritime (*Cakile maritima*)
Arroche des sables (*Atriplex laciniata*)
Chiedent des sables (*Agropyrum junceum*)
Oyat des sables (*Ammophila arenaria*)
Liseron de mer (*Calystegia soldanella*)
Lagure ovale (*Lagurus ovatus*) " plumets "
Euphorbe maritime (*Euphorbia paralias*)
Armerie à tête d'ail (*Armeria alliacea*)
Panicaud de mer (*Eryngium maritimum*)
Lottier corniculé (*Lotus corniculata*)
Œillet des dunes (*Dianthus gallicus*)
Gaillet vrai - forme prostrée et naine (*Galium verum*)
Saule rampant des dunes (*Salix arenaria*)

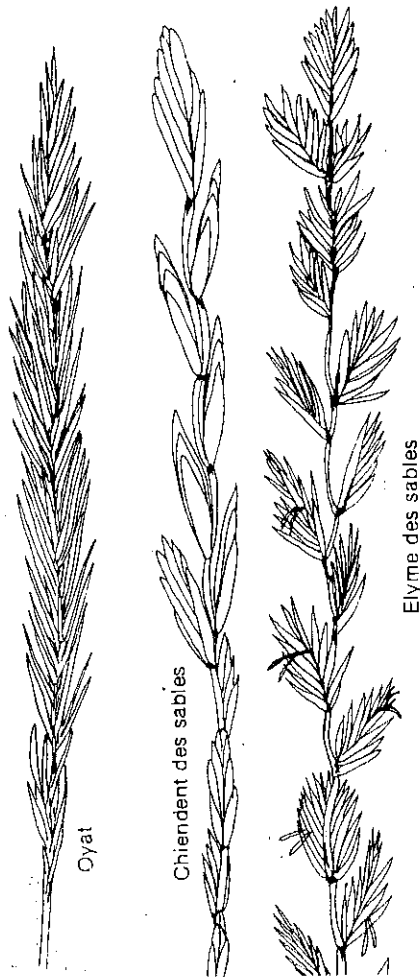
Coupe théorique de la dune et espèces caractéristiques



Parmi les espèces rares, localisées ou protégées

Choin noirâtre (*Schoenus nigrans*): dans les secteurs humides de la dune
Elyme des sables (*Elymus arenarius*): graminée des sables des dunes vives - protection nationale
Saule rampant des dunes (*Salix repens* sp *argentea*): arbuste des dépressions humides
Germandrée des marais (*Teucrium scordium scordioides*): espaces dunaires humides - protection régionale
Orchis bouc (*Himantoclossum hircinum*): espaces herbeux des dunes
Armerie à tête d'ail (*Armeria alliacea*) des dunes fixées
Silène conique (*Silene conica*): fleur des pelouses dunaires
Epipactis des marais (*Epipactis palustris*): orchidée du creux humide des dunes
Scille d'automne (*Scilla autumnalis*): prés secs
Thésion couché (*Thesium humifusum*): dunes fixées - en voie de régression
Œillet des dunes (*Dianthus gallicus*): protection nationale
Chardon bleu des dunes (*Eryngium maritimum*): protection nationale
Jonc pointu (*Juncus acutus*)...

Différentes graminées de la dune vive (dune blanche)



La faune de la dune³

Les insectes sont très bien représentés avec de nombreuses espèces adaptées aux milieux arides: papillons (Ecaille chinée, Grand nacré, Azur, Soufré...), coléoptères... (Cicindelle maritime, Ctenopius flavus...);
Puces de mer (Talitrus saltator);
Gasteropode: Escargot des dunes (Theba pisana), Cichlicelles pointues (Cochlicella acuta).

Les oiseaux sont de tous types:

Perdrix, Alouette des champs, Pipit farlouse, Sternes, Mouettes, Goéland argenté, Grand Cormoran, Bécasseau sanderling, Gravelots, Chevalliers, Courlis cendré, Avocette, Pluvier argenté, Huppe fasciée, Hirondelle de mer...

Le Gravelot à collier interrompu niche sur la laisse de mer.

Le lapin de garenne a presque disparu, mais le lièvre commun semble bien implanté dans le secteur.

³ Source: fiches ZNIEFF DIREN Normandie

Les enjeux

L'intérêt des dunes réside dans sa grande richesse faunistique et floristique, existante ou potentielle. C'est un milieu fragile, soumis constamment à l'action du vent, du sable et du sel, qui peut être dégradé rapidement par l'action de l'homme.

L'ensemble de l'espace dunaire de la commune a conservé son intérêt écologique et paysager grâce aux mesures prises depuis 1983 : périmètre de préemption et acquisition par le Département, regroupement de mobiles-homes dans une structure d'accueil, lutte contre le stationnement sauvage des caravanes.

A noter toutefois, que le stationnement des caravanes et tentes, reste possible en dehors du périmètre de préemption (et en dehors du périmètre Natura 2000), pendant trois mois, sur des terrains privés de la dune, ce qui n'est pas totalement satisfaisant du point de vue paysager et écologique.



Une grande partie de la dune a été acquise par le Département.

En ce qui concerne le recul du trait de côte, le “ dossier départemental des risques majeurs ” identifie un risque d'érosion marine sur le littoral (inventaire CARIP). Il précise toutefois, que le risque de submersion d'habitat situé en recul de la cote est faible sur la commune, étant donné la topographie (pas de construction en dessous de -1,5m sous la cote centennale), l'éloignement par rapport à la cote, et la présence de fossés et talus...

Mais la fréquentation estivale participe à la régression du littoral: en descendant à la plage, les personnes effondrent la dune, détruisant la végétation qui fixait le sable, et favorisant le recul du trait de côte. Face à ce risque, la fréquentation doit être maîtrisée.



Le retrait de la cote : la fréquentation estivale favorise l'effondrement de la dune.

Les actions envisagées

Dans le cadre de Natura 2000, les objectifs de protection et de mise en valeur se traduisent par des actions. Elles ont été mises au point et validées le 1^{er} février 2001. La commune de Saint-Georges-de-la-Rivière est concernée par les objectifs et les actions suivantes.

Restaurer et maintenir la dune

- résorber les cauduyères et siffles-vent fragilisés par la fréquentation humaine,
- proscrire les prélèvements de sable et les dépôts,
- réduire et déplacer les lieux Polmar (stockage des matières polluantes en cas de catastrophe en mer),
- appliquer la réglementation en matière d'urbanisme (interdire le camping).

Restaurer et diversifier les dépressions humides

- limiter les fertilisants et traitements phytosanitaires, qui se retrouvent dans les mares, les nappes phréatiques et les zones humides et les polluent; favoriser les mesures agro-environnementales; sensibiliser les exploitants locaux,
- favoriser les mesures collectives de gestion de la ressource en eau sur les parcelles légumières afin de limiter les quantités d'eau utilisées,
- poursuivre les efforts d'acquisition du Département.

Garantir la diversité des milieux d'estran (en particulier les laisses de mer)

- favoriser un nettoyage respectueux du haut de plage où niche le Gravelot à collier,
- lutter contre les déchets conchylicoles (plastiques), encadrer les nettoyages scolaires (CPIE du Cotentin) en projet pédagogique,
- gérer la fréquentation, faire respecter la loi sur la circulation dans les espaces naturels,
- développer la Maison de la Dune, et améliorer les moyens en matière d'investissement et d'équipement,
- alterner les parcours (cheminements piétons, équestres et voitures) si besoin,
- développer l'information sur place, et en écho dans la presse.

La ZNIEFF du platier

Cet espace rocheux, qui s'étend depuis Barneville jusqu'à Saint Germain sur Ay, a été inscrit en ZNIEFF de type II, zones qui correspondent à "de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes".

L'intérêt de cet espace est multiple³:

- intérêt géologique: affleurement calcaire du Cambrien⁴ inférieur, faune fossile (Bigotina et Archaeocyathes) et stromatolites édifiés par des algues;
- intérêt floristique: 63 espèces d'algues ont été recensées, révélant une biodiversité intéressante;
- intérêt faunistique: grande diversité des espèces et présence de quelques espèces peu communes comme: un vers marin (*Convoluta roscoffensis*), un mollusque gastéropode (*Haliotis tuberculata*), un échinoderme crinoïde d'intérêt patrimonial (*Antedon bifida*), deux espèces de poissons (*Syngnathus acus* et *Nerophis lumbriciformis*)...

A noter toutefois que depuis ces dernières années, le platier se dénude, les algues disparaissant de façon inquiétante. Cette évolution se constate également sur Barneville-Carteret, Saint-Georges et Portbail... On risque donc d'assister à la disparition de toute la faune inféodée aux algues (crevettes, crabes, homards, poissons et coquillages...).



Le platier, découvert à marée basse.

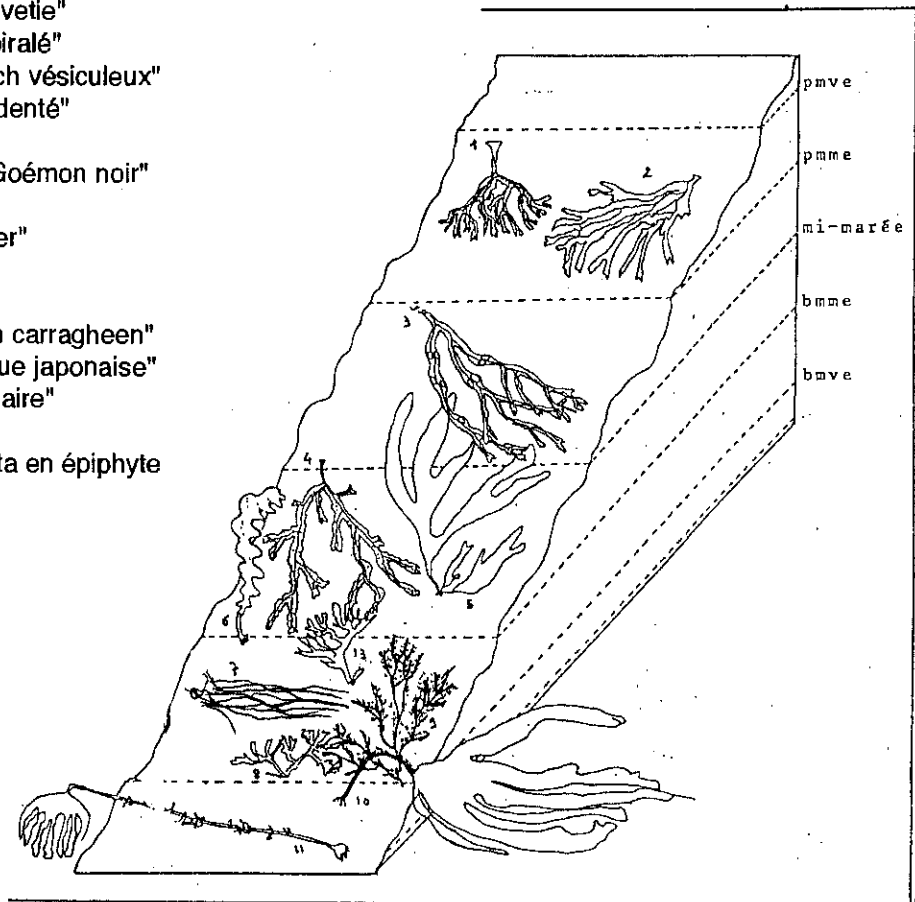
³ D'après la fiche ZNIEFF mise à jour en 1998.

⁴ Début de la période primaire (entre -570 et -510 millions d'années).

Flore du platier⁶

Les algues se répartissent géographiquement en fonction de la profondeur du rocher et de la fréquence de sa situation hors de l'eau (durée d'émergence).

- 1 *Pelvetia canaliculata* "Pelvetie"
- 2 *Fucus spiralis* "Varech spiralé"
- 3 *Fucus vesiculosus* "Varech vésiculeux"
- 4 *Fucus serratus* "Varech denté"
- 5 *Rhodhymeria palmata*
Ascophyllum nodosum "Goémon noir"
Corallines
Ulva lactuca "laitue de mer"
- 6 *Minbaria saccharina*
- 7 *Chorda filum*
- 8 *Chondrus crispus* "Lichen carragheen"
- 9 *Sargassum muticum* "algue japonaise"
- 10 *Laminaria digitata* "Laminaire"
- 11 *Laminaria hyperborea* et
Rhodyletia pseudopalmata en épiphyte



Faune du platier

Parmi les coquillages, ont été rencontrés:

- . Anomie ephippie (*Anomia ephippium*), "Pétale de rose" ou "nacre"
- . Peigne (*Chlamys opercularis*), "Pétoncle", ou "Vanneau"
- . Solen long (*Solen marginatus*), "Couteau"
- . Dentale commun (*Dentalium vulgare*), "Corne" ou "Défense d'éléphant"
- . Buccin onde (*Buccinum undatum*), "Bulot"
- . Porcelaine Poire (*Zonaria pyrum*), "Grain de café"
- . Rocher fascie (*Hexaplex trunculus*), "Bigorneau"
- . Murex tinctorial (*Murex trunculus*), "Bijoux de César"
- . Patelle (*Patella caerulea*)
- . Troque jujube (*Calliostoma zizyphinum*)
- . Gibbule ombiliquée (*Gibbula umbilicalis*)
- . Littorinide (*Littorina saxatilis*)
- . Pourpre (*Nucella lapillus*).

Autres animaux fixés

- . Balane perforatus
- . Actinie commune
- . Anémone verte

Crustacés

Homard, Crabe enragé (crabe vert), Etrille, Tourteau, Bouquet, Bernard l'ermite, habitent les rochers.

Les poissons pêchés localement sont: le Bar, la Plie, le Congre, le Vra...

⁶ Source: observation – illustration: Pen ar bed

La ZNIEFF de Portbail

La ZNIEFF des dunes de Portbail, a été définie (par la Direction Régionale de l'Environnement) pour son intérêt ornithologique et paysager, en tant qu' « ensemble de dunes transformées et de prairies humides riches d'une avifaune nicheuse variée ».

Plusieurs milieux se complètent et s'enrichissent mutuellement: cette multiplicité des types d'espaces concourt à la diversité et à la richesse biologique de l'ensemble. Ils sont tous représentés sur Saint-Georges-de-la-Rivière,

- Haut de plage: sa limite varie avec les années et l'action des vagues;
- Cordon dunaire - ou dunes vives: le sable y est fixé par les plantes pionnières (Oyats). Des espèces végétales rares et protégées y sont présentes.
- Dunes fixées: la couverture végétale est plus dense et revêt la forme d'un tapis ras. Certaines espèces remarquables y sont rencontrées.
- Mielles cultivées: sols sableux, champs clos de haies, refuge de nombreuses espèces animales.
- Zone humide des bords du " Fleuve " : rives du ruisseau où joncs et roseaux, dont des espèces remarquables, se développent.
- Dépressions humides intradunaires.

Parmi les espaces de la ZNIEFF, il est possible de distinguer

- les espaces dunaires: ils correspondent aux biotopes désignés par la Directive Habitat et ont été inscrits en espaces Natura 2000 (cf.ci-avant), ils ont été clairement identifiés et expertisés.
- les espaces agricoles: ils contribuent à la richesse du secteur, en particulier grâce au maillage de haies et à la présence de fossés et dépressions humides. Cf ci-après.

La zone dunaire: Cf. Natura 2000 ci-avant.

La zone agricole

Les espaces agricoles sableux (mielles) et les espaces agricoles alluviaux (situés de part et d'autre du Fleuve), ont été inclus dans la ZNIEFF, parce qu'ils constituent des espaces biologiques diversifiés: secteurs humides, maillage dense de haies, cultures diverses, prés...

Les haies sont généralement plantées sur talus, et constituées d'Aubépines, Sureau, Troènes, Prunelliers, Saules (*Salix fragilis*) et d'Ormes. L'Iris fétide et parfois les fougères, le scolopendre les accompagnent.

Les parcelles sont essentiellement en prairies pâturées et prairies fauchées de part et d'autre du Fleuve. Elles sont au contraire essentiellement mises en culture entre le chemin de Coutances et la dune: maïs, carotte...

Cette pluralité des biotopes garantit une diversité faunistique: les différentes espèces de la chaîne alimentaire sont présentes, la nourriture et la reproduction des animaux sont facilitées par la présence des milieux nécessaires . Mais chaque parcelle, prise indépendamment l'une de l'autre, ne présente pas forcément un intérêt écologique

remarquable. C'est ainsi que des espaces mis en culture céréalière peuvent faire partie de la ZNIEFF, même si seules leurs haies présentent un réel intérêt biologique.

L'expertise floristique réalisée en 1994 sur "le secteur littoral nord de Portbail" par le CPIE du Cotentin (C Zambettakis) ne signale aucune espèce remarquable sur ces espaces agricoles de la ZNIEFF. Elle évoque une richesse avifaunistique (présence de nombreux oiseaux) et signale une station de Hérons cendrés (dans la peupleraie). Elle repère toutefois un milieu d'intérêt communautaire (directive Habitat) de part et d'autre du Fleuve: "Mégaphorbaie eutrophe végétation haute nitrophile des berges".

Une étude Ornithologique a été réalisée en janvier 1994 par le Groupe Ornithologique Normand (GONm) (Gérard Debout). Malheureusement, il ne porte que sur la commune de Portbail. Toutefois un parallèle peut être fait avec l'étude, qui relève la présence en d'oiseaux susceptibles de fréquenter le secteur. Les plus remarquables sont:

- La Pie Grièche écorcheur (observé en 1993), liée à la présence de haies d'aubépines buissonnantes et prairie
- La Huppe fasciée inféodée aux milieux de prairies ouvertes, nichant dans les vieux arbres à cavités. Sa présence peu probable sur Saint Jean est possible sur Saint Georges où les arbres sont plus nombreux.
- Le Gravelot à collier interrompu est exclusivement maritime, mais peut utiliser les mielles pour y nicher.
- Le Serin cini affectionne les jardins proches des habitations et niche probablement dans les friches humides de la zone.
- Le Bruant zizi est surtout lié aux haies basses.

En l'absence de données précises, une expertise a été faite en juin 2001, par la société OGE dans le cadre de la révision du POS de Saint-Jean-de-la-Rivière, pour évaluer les incidences d'un projet de zone de report des mobiles-homes en arrière de la cote.

Cette étude, menée sur un secteur de 39 ha répartis de part et d'autre du Fleuve, présentait des caractéristiques équivalentes à la partie agricole de la ZNIEFF sur la commune de Saint-Georges.

Cette étude permettait de noter la présence d'espèces floristiques intéressantes mais considérées comme assez communes en région Basse-Normandie, rencontrés dans les talus, fossés, entrées de champs, proximités des berges du Fleuve:

- L'Orchis pyramidale (*Anacamptis pyramidalis*),
- L'Ophrys abeille (*Ophrys apifera*),
- L'Orchis négligé (*Dactylorhiza cf praetermissa*),

En ce qui concerne la faune, l'étude relevait un fort intérêt avifaunistique (oiseaux), puis herpétologique (reptiles et amphibiens) ainsi qu'entomofaunistique (insectes).

Les reptiles et amphibiens susceptibles de fréquenter la zone sont directement liés à la présence du Fleuve et de dépressions humides permettant le développement des individus. L'assèchement, le drainage, le comblement sont dramatiques pour ces espèces.

Les insectes (entomofaune) ont une place fondamentale dans l'équilibre de la chaîne alimentaire. La présence de Libellules (Odonates) s'explique là aussi par la présence du Fleuve et de mares.

Expertise de la ZNIEFF – mai 2003.

Afin de préciser les enjeux écologiques et d'évaluer les possibilités d'aménagement sur la ZNIEFF, une étude faune-flore a été demandée par les communes de Saint-Jean de la Rivière, Saint-Georges –de-la-Rivière et Portbail, à la société OGE. Elle a été menée sur l'ensemble des parties non dunaires de la ZNIEFF, au printemps 2003. Elle figure en annexe du PLU.

Cette étude n'a pas permis de retrouver la Huppe fasciée, mais la Bouscarle de Cetti, peu commune a été repérée dans les haies denses qui bordent les fossés et pâtures. Le Hibou moyen duc, l'Epervier d'Europe, la Chouette effraie ont également été observées.; Le héron pourpre, migrateur très rare en Normandie a également vu fréquentant les bords du Fleuve en compagnie de Héron cendrés.

L'étude met en exergue le rôle fondamental des haies et talus comme couloirs écologiques permettant la vie et la circulation des espèces, ainsi que la nécessité de maintenir des espaces pairiaux – strates d'évolution entre dune grise et la mielle.

Plus spécifiquement sur Saint Georges-de-la-Rivière:

- Les abords du Fleuve se sont révélés relativement décevants par rapport à ceux de Saint-Jean-de-la-Rivière, sans doute à cause d'un remaniement du sol et à la suppression de marres et dépressions; c'est toutefois là que le Héron pourpre a été observé.
- Le talus nord-est le long de la chasse des Goublins a révélé une diversité en criquets et sauterelles avec probablement la Decticelle côtière. Cette richesse mérite une attention particulière et des mesures de maintien et de gestion du talus s'imposent, en particulier au droit de la parcelle 76, où 3 plantes intéressantes ont été trouvées: l'Ache Odorante (rare) ainsi que l'Anthriscus des dunes et le Chardon à petits capitules (assez rares).
- Plus au nord, dans les prés, la Fumeterre grimpante (espèce rare en Normandie) a été découverte.

En conclusion, une hiérarchisation peut être faite. Les espaces les plus intéressants sont les dunes qui correspondent à un "habitat prioritaire" dans la directive européenne. Viennent ensuite les prés humides et inondables de part et d'autre du Fleuve: ils attirent de nombreux oiseaux et correspondent à des milieux biologiques très diversifiés. Les secteurs de prés, peu transformés par l'homme, et entourés de haies, sont aussi plus intéressants que les champs cultivés avec apports d'engrais, de pesticides... les haies sur talus, le maillage dense, la présence de mares, sont les facteurs déterminants de la qualité des espaces agricoles de la ZNIEFF.

L'étude OGE conclut page 36 "*Au regard de la zone naturelle, l'implantation d'un PRL sur ces parcelles a théoriquement peu d'impact écologique prévisible. Toutefois il faudra être très attentif au maintien de la valeur du talus bordant le chemin rural dit Chasse des Goublins*". Les prescriptions sont rapellées page 69 du présent document. Elles ont été reprises au niveau des prescriptions particulières de la zone dans le PADD, ainsi qu'au niveau du règlement (article Ut11, AUt11, N11).

Arrière pays bocager

Le bocage des coteaux et de l'arrière-pays, se caractérise par un maillage de haies.

Les espèces végétales qui composent ces haies, ne présentent pas d'intérêt majeur (pas d'indice de rareté), ni d'intérêt économique direct (pas d'exploitation forestière). Elles assurent cependant de nombreuses fonctions écologiques et paysagères:

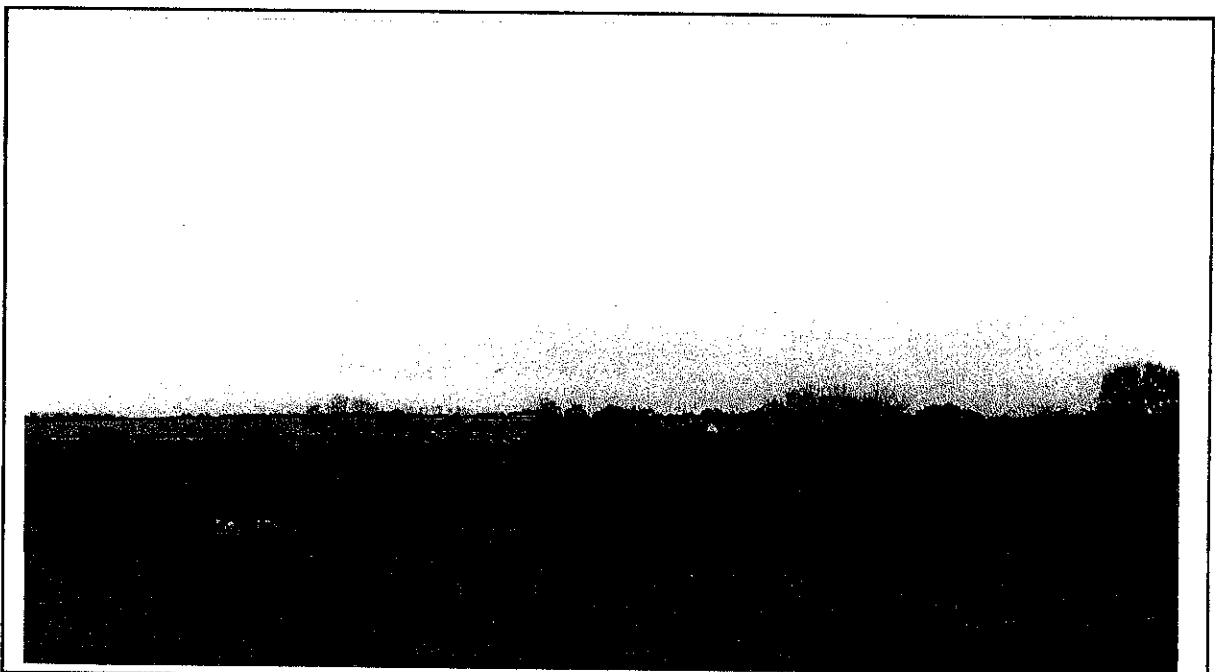
- Elles créent une continuité écologique entre les différents milieux, facilitant le déplacement à couvert des animaux de l'un à l'autre. Elles constituent des zones de refuge, de nourrissage et de nichage pour de nombreuses espèces.
- Elles fixent les sols, protègent du vent et participent à la régulation des eaux.
- Elles jouent un rôle essentiel dans la lutte contre les pollutions (participent à la biodégradation de certains polluants, en particulier les nitrates et l'azote).

Elles doivent donc être maintenues le plus possible, en particulier celles parallèles aux lignes de crête.

Les espaces forestiers sont rares sur la commune:

- un espace boisé couvre le coteau derrière l'église,
- une petite peupleraie se situe près de la voie ferrée.

Quelques beaux chênes sont à signaler dans les haies, en particulier à l'est de la RD903.



Les haies constituent la richesse du bocage.

2.2.3. Patrimoine culturel

Archéologie⁵

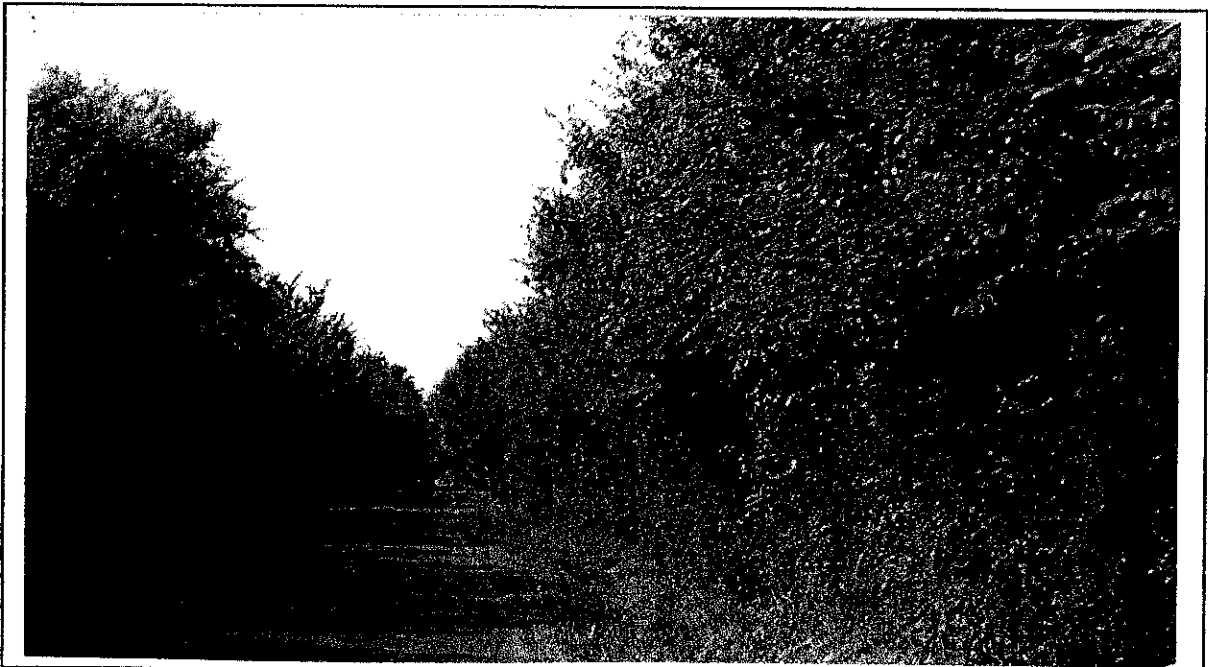
Les fouilles archéologiques n'ont pas été nombreuses dans le canton, et les connaissances se limitent aujourd'hui encore à quelques découvertes fortuites.

La période préhistorique

Aucun élément n'a été trouvé sur la commune, mais dans le canton plusieurs découvertes datent de cette époque: l'allée couverte de la Haye-d'Ectot et celle des Moitiers d'Allonne, des vestiges au cap de Carteret et à Portbail.

La période Gallo-Romaine (0 à 300 après JC)

A Saint-Georges, on ne connaît de cette époque que la voie antique dite " chemin de Coutances ". Dans le canton, c'est encore à Portbail que l'on a retrouvé le plus de témoignages (villa, aqueduc, figurines...).



Chemin de Coutances.

⁵ D'après " Le canton de Barneville-Carteret dans l'histoire " - Tome 2 - Jean Barros Edition de la Côte des Isles - 1991

Les invasions barbares et le début du christianisme

Date de cette époque (500 ans après JC), le nom de Dodeville: ville de Dodo ou Doto.

Les Vikings

L'incursion des Vikings dans la région (dans les années 900) a marqué de nombreux sites: Saint-Georges-de-la-Rivière s'appelait Tummeville ou Tommeville, c'est-à-dire lieu de vie de Tummi ou Tommi. De nombreux autres mots sont une traduction de la langue des Vikings: les mielles signifient dunes de sable, milgreu : herbe du sable, havre: port, Gerflœur : estuaire...

La Normandie Ducale

Au XIe siècle, l'église se trouvait sous le patronage de l'abbaye de Lessay.

Au XIIIe siècle, la commune prend le nom de Sanctus Georgius de Ripparia, Ripparia signifiant rivage.

Les salines sont alors nombreuses. Seuls des noms de lieudits subsistent : les Mondins et les Bouillons le long de la rue Marquand témoignent de l'industrie du sel (le havre venait jusque là à cette époque)...

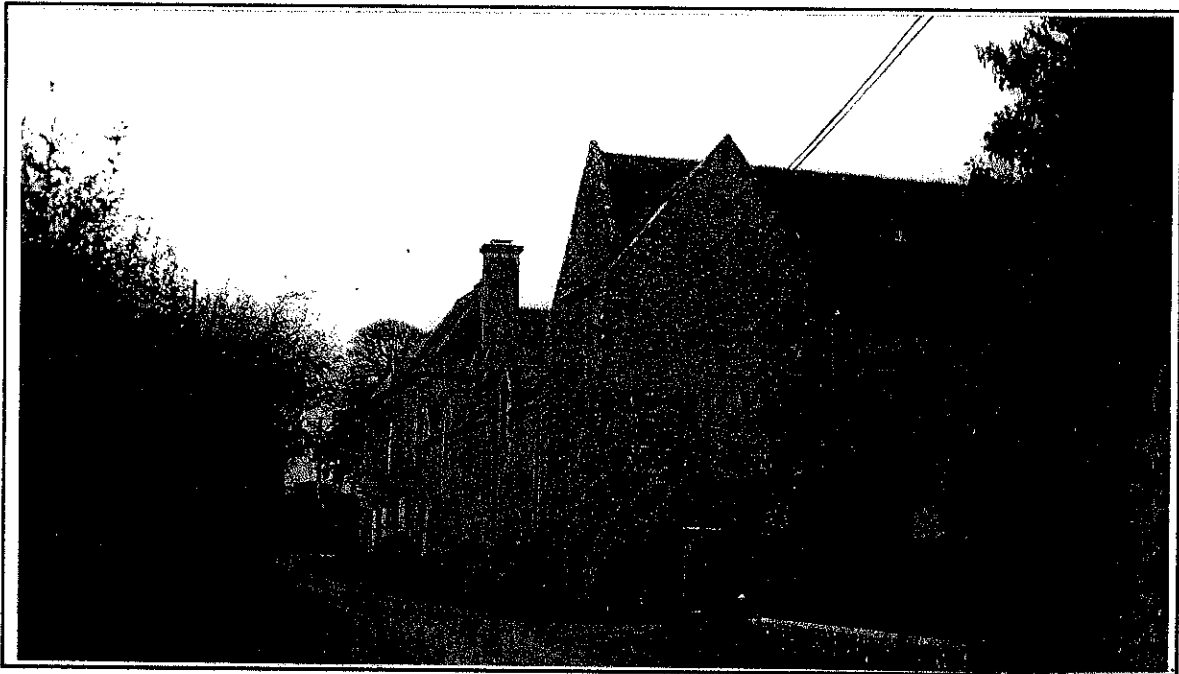
Toute découverte fortuite (ruine, mobilier, poterie, pièce, etc.) doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) de basse Normandie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur régional, conformément à l'article 14 de la loi validée le 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

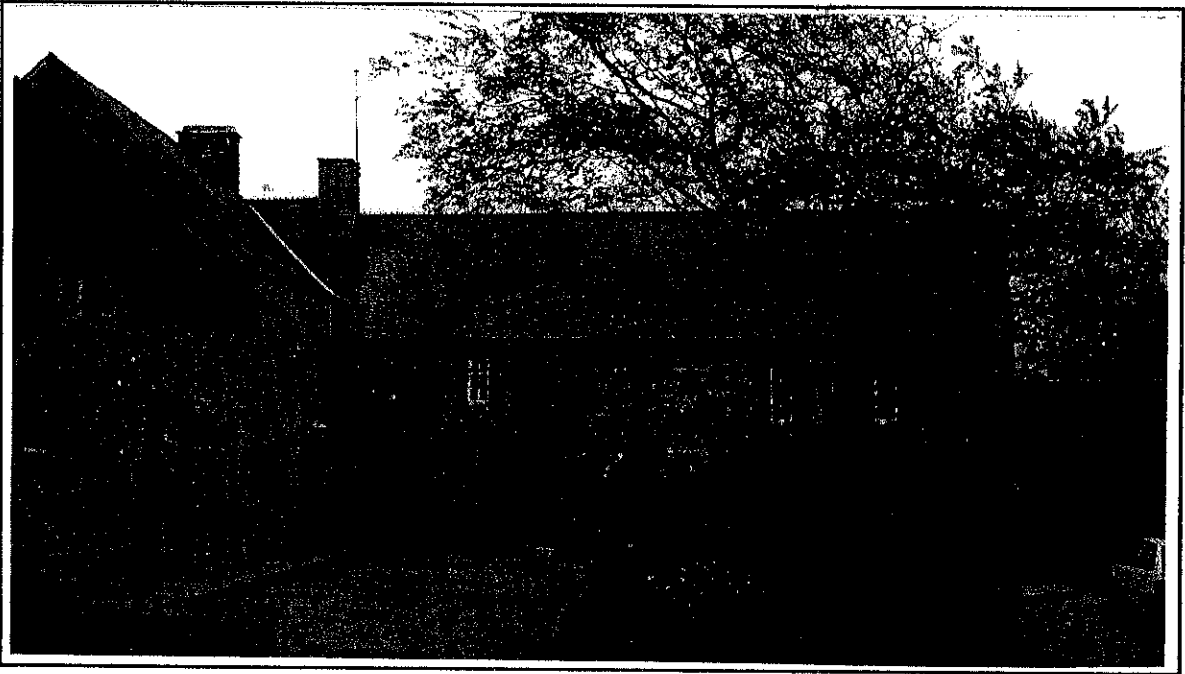
Monuments historiques

Aucun immeuble n'est protégé au titre des monuments historiques, ou en cours de protection. Toutefois, de nombreux éléments architecturaux remarquables doivent être signalés:

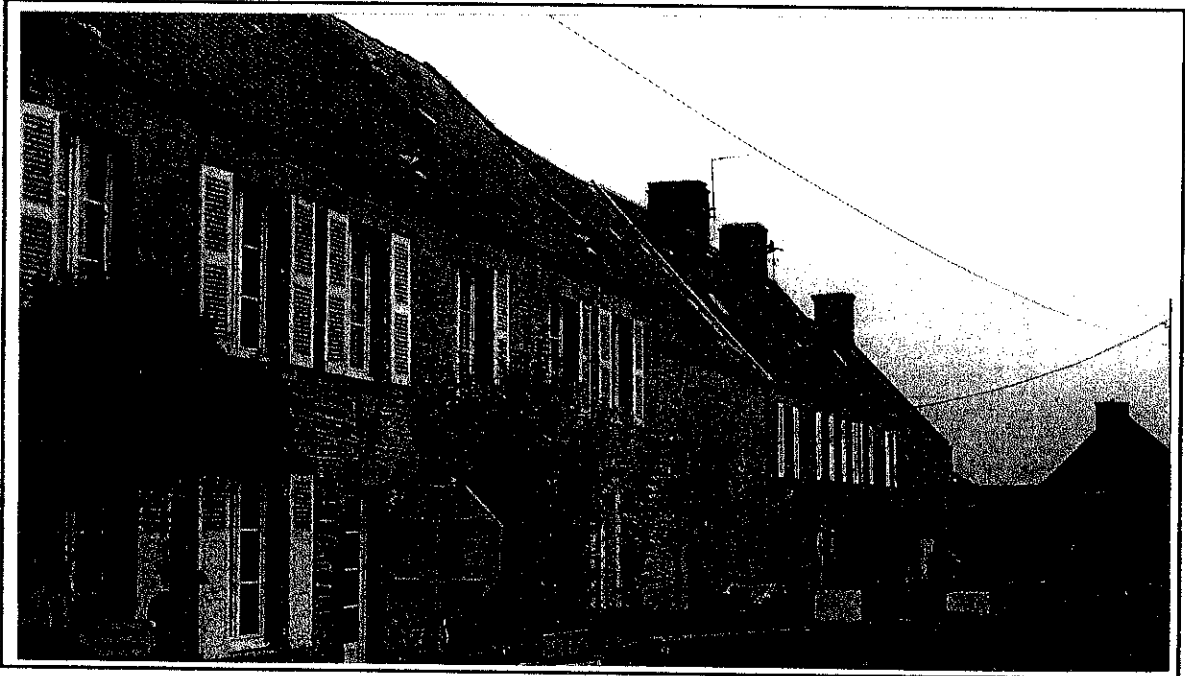
- l'église du XIVe et XVe siècle, à chevet plat, comprend un clocher à toiture en bâtière qui a été organisé pour le guet et la défense (salle de garde, meurtrières) à l'époque de la guerre de 100 ans; des fresques du XIVe et XVe siècle ont été découvertes;
- le calvaire et la partie est du cimetière qui datent du XVII et XVIIIe siècle;
- le château de Caillemont, extrême fin du XVIIe siècle,
- le manoir de la rue Marquand, du XVI et XVIIe siècle,
- la grande ferme de Dodeville, fin XVI début du XVIIe siècle,
- rue Bonvalet, plusieurs maisons anciennes dont une tour circulaire,
- plusieurs maisons anciennes sont à signaler également au hameau des Cottes, au hameau Prunier, au hameau Poulain...



Le château de Caillemont.



La ferme de Dodeville



La rue Bonvalet

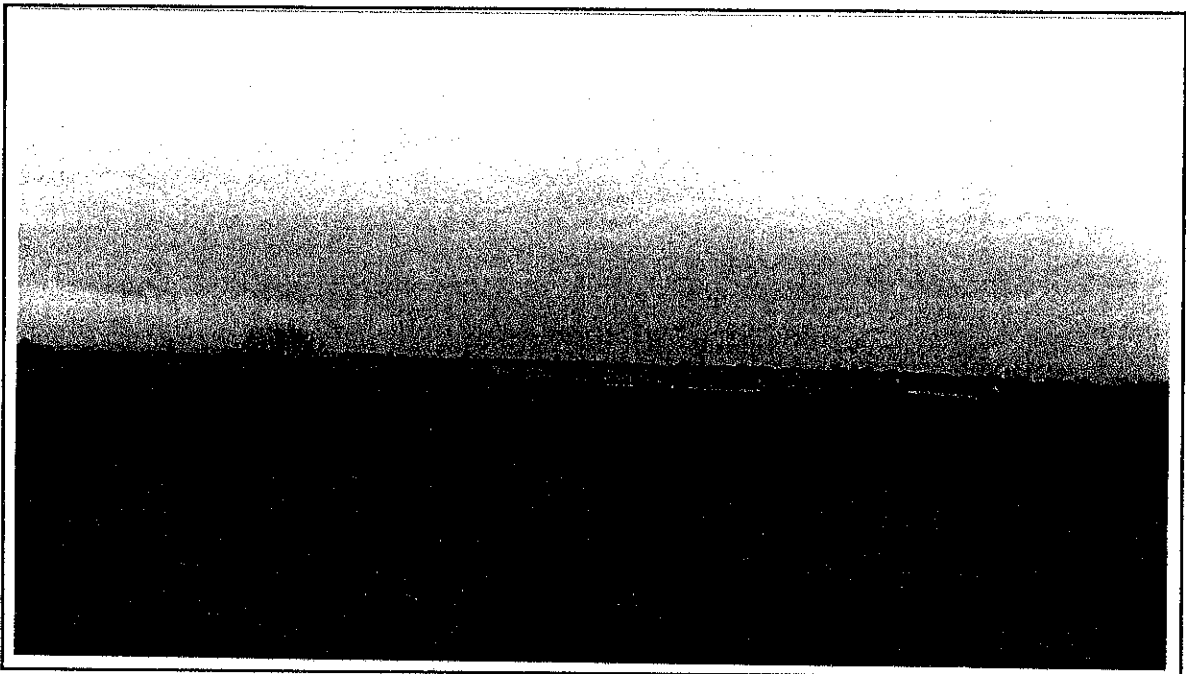
2.2.4. Paysages

Quatre grands types de paysages (unités paysagères) peuvent être distingués sur la commune:

- les collines bocagères,
- les coteaux,
- le bas des coteaux, les mielles,
- le littoral dunaire.

Les collines bocagères

Le paysage de bocage s'étend essentiellement sur l'arrière pays. Il se caractérise par des chemins creux, des talus et des haies, des collines, des prés limités par les arbres. Les paysages y sont fermés: le regard est arrêté par la végétation; mais au détour d'une route ou au profit d'une ouverture dans la haie, le panorama s'ouvre, et l'on aperçoit l'autre côté du talweg, parfois la côte, au-delà du bocage.



Le bocage à l'est de la RD903, depuis le hameau des Cottés vers le littoral.

Les coteaux

Les coteaux constituent une limite visuelle qui s'impose au regard, depuis de nombreux points de la partie ouest de la commune: depuis le littoral, depuis la rue Marquand, depuis la rue Bonvalet, depuis les champs des mielles....

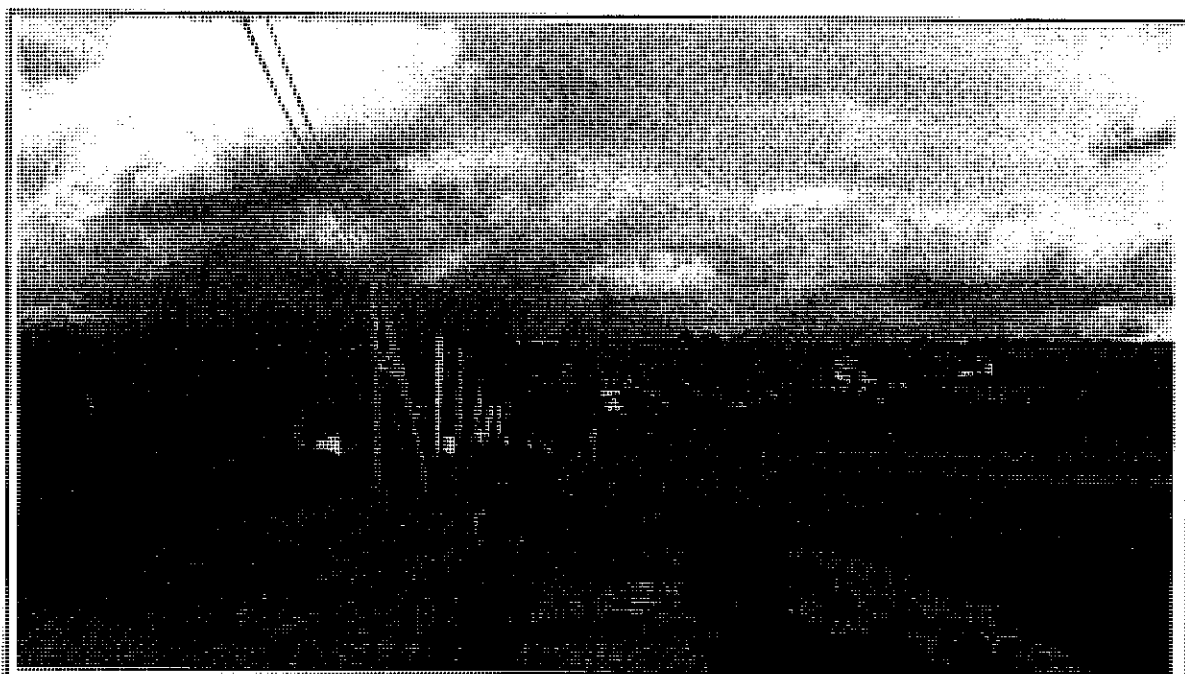
Ils sont agricoles et présentent une trame bocagère.

Le clocher de l'église établi au bas d'un abrupt boisé, se détache sur ce fond agricole.

Les constructions traditionnelles se sont établies en bas des pentes; mais de façon récente, des constructions se sont établies à mi-coteaux, à proximité et le long des deux routes transversales.



Des constructions récentes se sont établies sur le coteau.

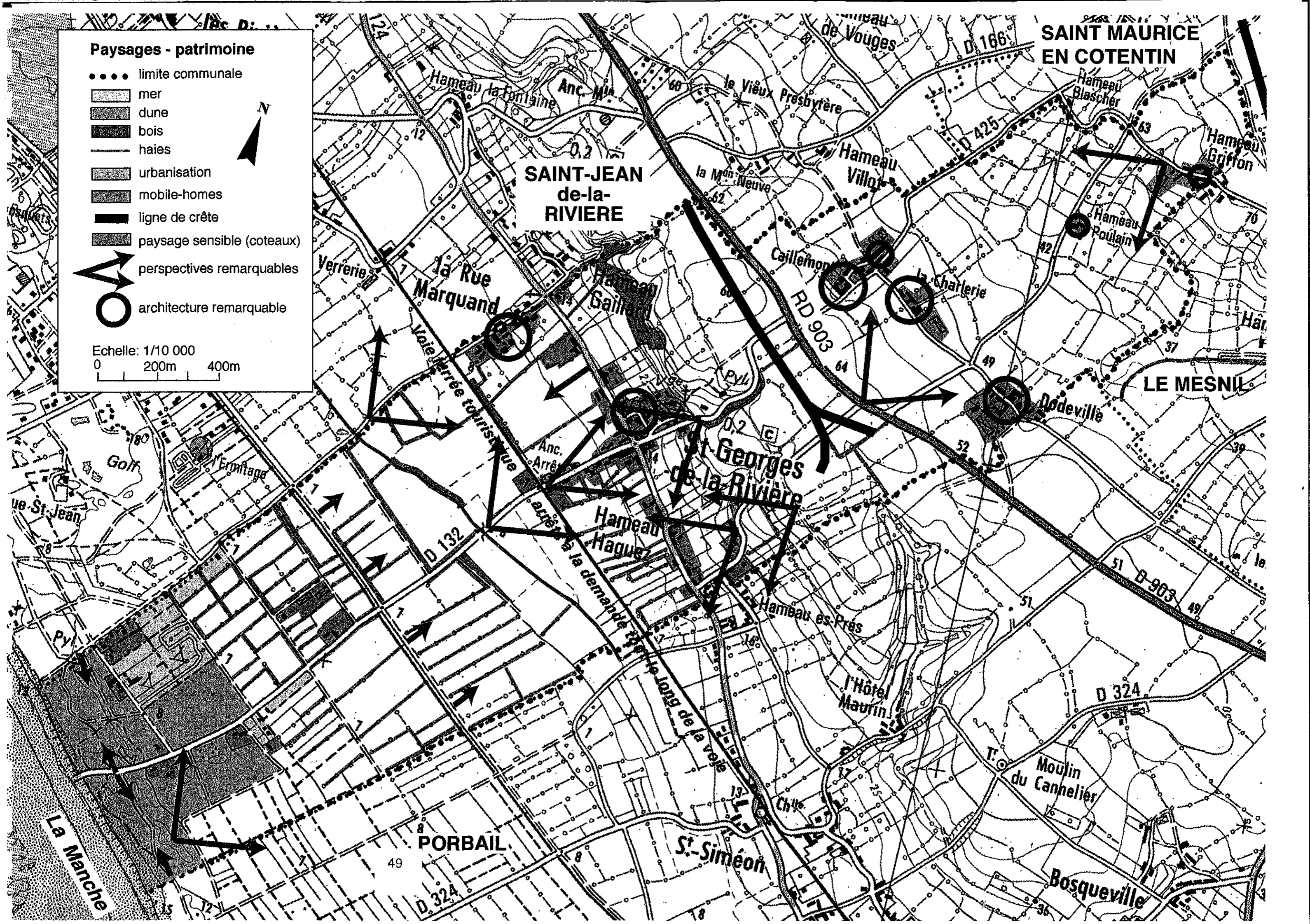


Depuis la rue Bonvalet, perspective sur les coteaux et l'église.

Paysages - patrimoine

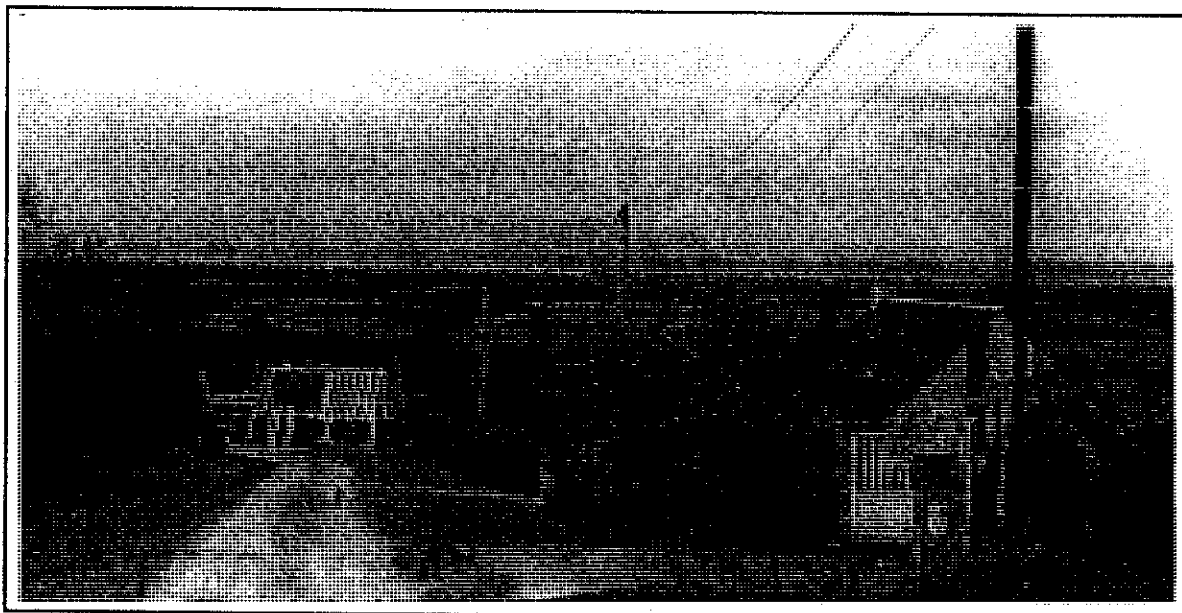
- limite communale
- mer
- dune
- bois
- haies
- urbanisation
- mobile-homes
- ligne de crête
- paysage sensible (coteaux)
- perspectives remarquables
- architecture remarquable

Echelle: 1/10 000
0 200m 400m

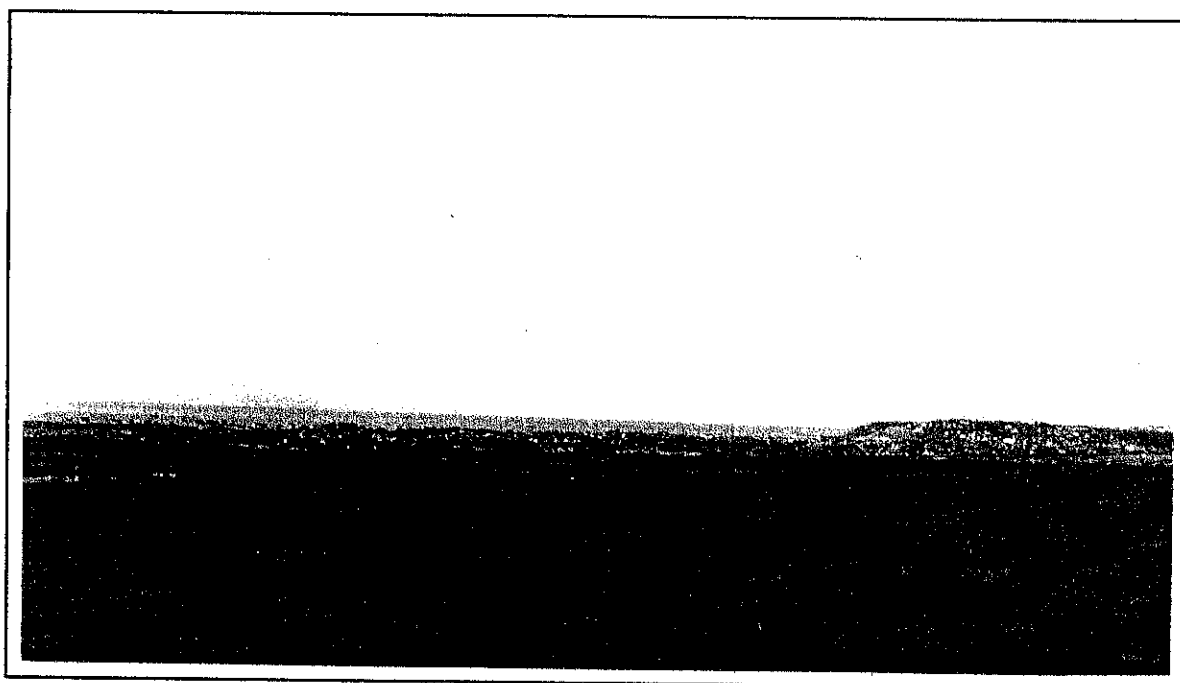


A l'inverse, les coteaux offrent des points de vue formidables vers le littoral et la mer.

Une aire de pique-nique a été aménagée à l'extrémité est de la commune.



Perspectives sur le littoral et la mer, depuis les maisons récentes du chemin de la Raterie (est).



Depuis les coteaux, les vues s'étendent sur l'ensemble du littoral.

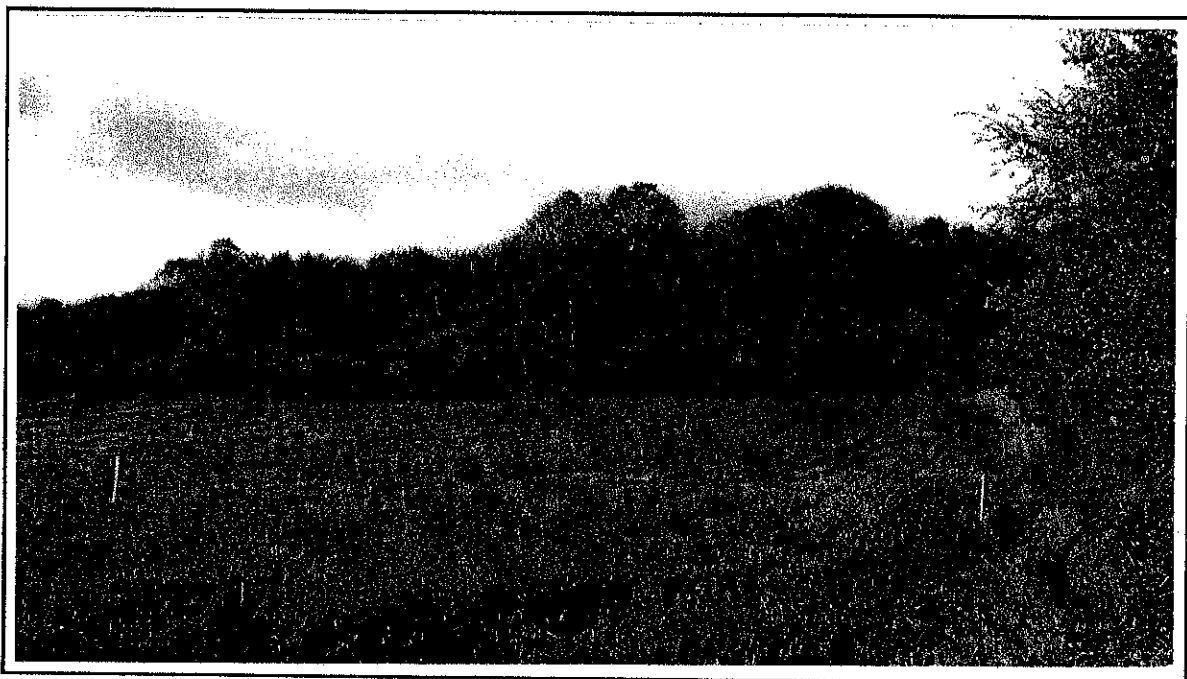
Le bas des coteaux

Le bas des coteaux est le lieu privilégié du bâti traditionnel (rue Marquand, rue Bonvalet, bourg, hameau Hagez...). Le bocage alterne avec ces secteurs construits, ménageant des perspectives vers les coteaux d'une part, et vers le littoral d'autre part.

Deux risques menacent cet espace:

- L'urbanisation continue: le long de la RD 124, en particulier, les nouvelles constructions viennent combler les coupures qui existaient entre les hameaux...
- La disparition des haies: les haies bocagères sont remplacées par des clôtures d'habitation, ou des clôtures non végétales.

Or c'est tout un patrimoine paysager et une ambiance particulière qui disparaît ainsi. La protection des haies et leur remplacement sont nécessaires au maintien de la qualité et de la particularité du paysage local.

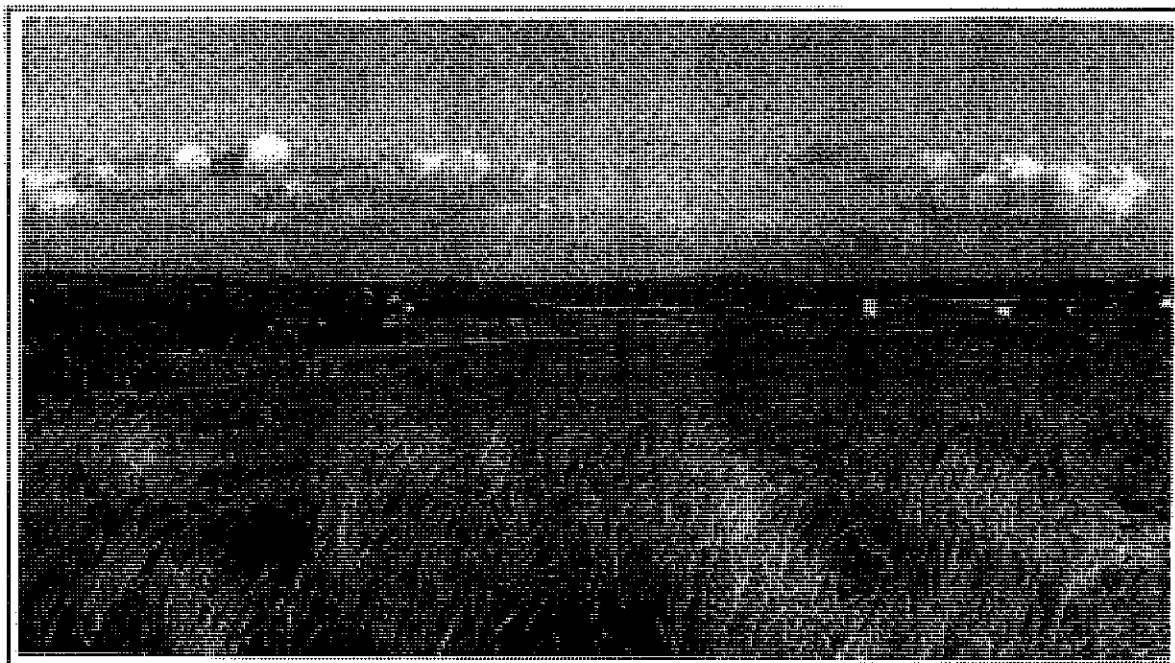


Le bas des coteaux: les secteurs agricoles alternent avec les secteurs bâtis.

Le littoral

Le paysage littoral et dunaire de bord de mer, correspond à un espace ouvert où les arbres sont quasi inexistant: il occupe la frange littorale sur 200 à 600m. La dune s'élève doucement vers la plage, où elle redescend de façon plus ou moins abrupte, en fonction de l'érosion marine.

Les vues s'étendent parallèlement à la côte, ainsi que vers l'arrière pays, jusqu'aux coteaux.



Les vues s'étendent parallèlement à la côte, et sur les coteaux.

2.4.

Infrastructures et équipements

2.4.1. Voirie

Routes

Les principaux axes de la commune sont: la RD 903, qui traverse la commune du sud au nord, et la RD 124 (de même direction).

- La RD 903, " route touristique ", est classée dans le réseau structurant du département, et constitue la liaison de Carentan à Barneville-Carteret par la Haye-du-Puits.

Le trafic moyen journalier est de 4742 véhicules/jour, en 1999, avec une augmentation de 9% en 5 ans.

Trafic sur la RD 903, en nombre de véhicule par jour en moyenne annuelle

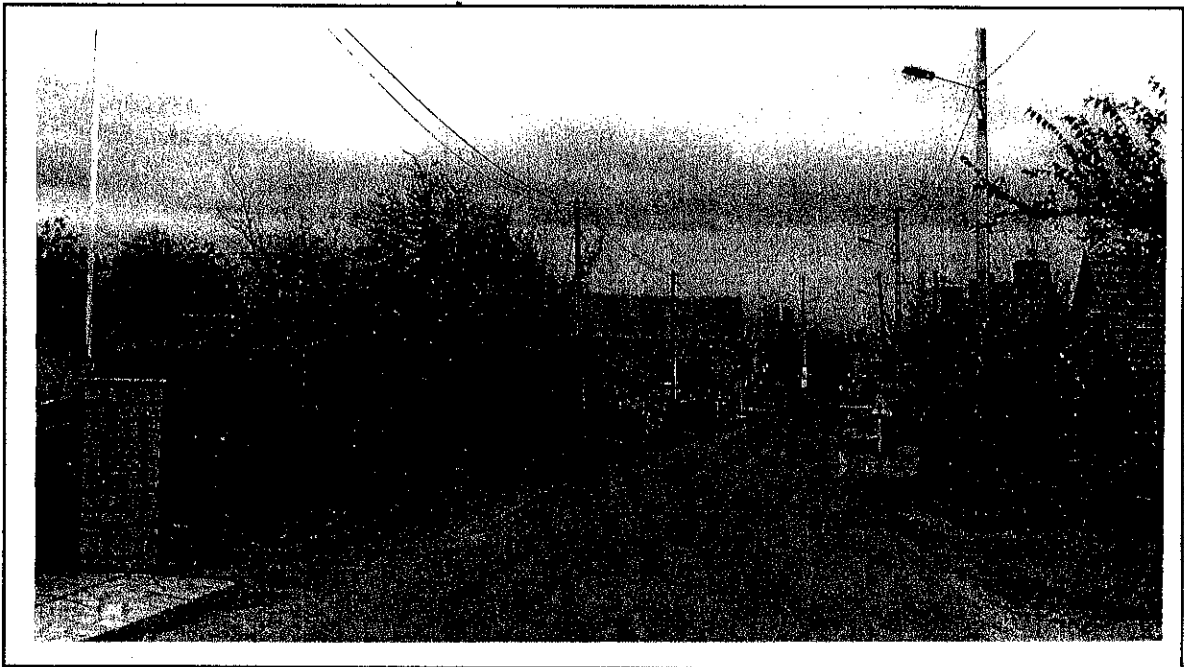
1995	1996	1997	1998	1999
4 354	4 371	4 467	4 474	4 442

Sur une période d'analyse des accidents corporels allant de 1995 à 1999, il a été relevé sur la RD 903: 1 accident corporel avec 1 blessé grave, en limite nord-ouest de la commune.

La DDE n'autorise aucun accès supplémentaire sur la RD903.

Les "tourne-à-gauche" vers les hauts de Saint-Georges (partie est de la commune), ou vers le littoral et le bourg (partie ouest), se révèlent délicats lorsque la circulation est dense.

- La RD 124, traverse la commune du nord au sud et relie le bourg de Barneville aux centres bourgs de Saint-Jean, Saint-Georges et Portbail. Là aussi, des problèmes de sécurité routière se posent, et le Conseil général ne veut plus autoriser de nouveau accès entre le chemin et la rue de la Raterie.
- La RD 132, constitue la liaison transversale vers le littoral.
- La RD 425, constitue la liaison transversale vers les hameaux de Caillemont et Blascher ainsi que la commune de Saint-Maurice-en-Cotentin.



La RD 124, au hameau Haguez.

2.4.3. Réseaux

Conformément à la loi sur l'eau, un Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux a été approuvé le 29 juin 1995, sur le bassin Seine Normandie dont dépend la commune.

Dans ce document, Saint-Georges-de-la-Rivière fait partie de l'unité hydrographique "Douve et Taute" (1480 km², 82 000 habitants environ). Les problèmes locaux relevés correspondent essentiellement à une pollution d'origine agricole (élevage) et d'origine domestique.

Les enjeux concernant la sécurité en adduction d'eau y sont également relevés. La préservation des zones humides fait également partie des orientations.

Eau potable

Il existe plusieurs sources et puits sur la commune, mais aucun captage d'eau communal.

Le réseau collectif d'adduction d'eau dépend du Syndicat de la Scye, basé à Barneville-Carteret. Il est confié en affermage à la SAUR.

Les eaux de la Scye, rivière aérienne, constituent la ressource. Elles sont traitées à l'usine de la commune du Vretot.

Toutes les habitations de Saint-Georges-de-la-Rivière sont desservies.

Assainissement

Un réseau d'eaux pluviales busé a été aménagé dans le bourg et sur le hameau Haguez. Il canalise les eaux des versants qui surplombent le bourg. Les autres parties du réseau pluvial correspondent à des fossés le long des routes et chemins.

Ces eaux de ruissellement se déversent dans le Fleuve pour toute la partie située à l'ouest de la RD 903, puis dans le havre de Barneville-Carteret. Celles de la partie est de la commune se déversent, via le talweg, dans le Gris, ruisseau qui se jette dans le havre de Portbail.

Des fossés perpendiculaires à la RD 124 évacuent les eaux pluviales et ménagères vers le Fleuve qui draine aussi les Mielles.

L'assainissement collectif des eaux usées existe,

- sur la partie nord-ouest de la commune: rue Marquand,
 - dans l'ensemble du bourg, y compris rue Bonvalet et hameau de Haut,
 - à la plage: chasse des Goublins, rue du Fort à Faire, et RD124 jusqu'à la ferme.
- Deux postes de refoulement collectifs ont été réalisés: au carrefour voie ferrée/rue Bonvalet et carrefour voie ferrée/rue Marquand.

Les réseaux empruntent la RD124, la rue Bonvalet et longent la voie ferrée (les réseaux sont sous pression sur la partie sud de la RD124 et le long de la voie ferrée).

La station d'épuration est celle de Barneville-Carteret, située à l'extrémité est du havre, au-delà de Saint-Jean-de-la-Rivière. Une extension de cette dernière est prévue à court terme.

Une étude de l'assainissement a été réalisée en Juillet par la SOGETI.

Suite à cette étude, un schéma d'assainissement a été adopté en Mars 1999.

C'est dans ce cadre que l'assainissement du bourg a été mené. D'autres travaux sont à venir dans des phases ultérieures:

- le raccordement des hameaux Haguez / la Raterie à la station d'épuration de Barneville Carteret, nécessitant un poste de refoulement:
 - deux maisons situées en contrebas du chemin de la Raterie devront se doter d'un poste individuel de relevage;
- le traitement par épandage souterrain de 4 maisons sur la dune;
- la construction d'une station collective autonome à Dodeville, avec réseau local;
- le traitement individuel sur lit filtrant drainé des autres hameaux à l'est de la RD 904 (avec rejet dans un exutoire existant ou à créer, et contrôle sanitaire des eaux de surface).

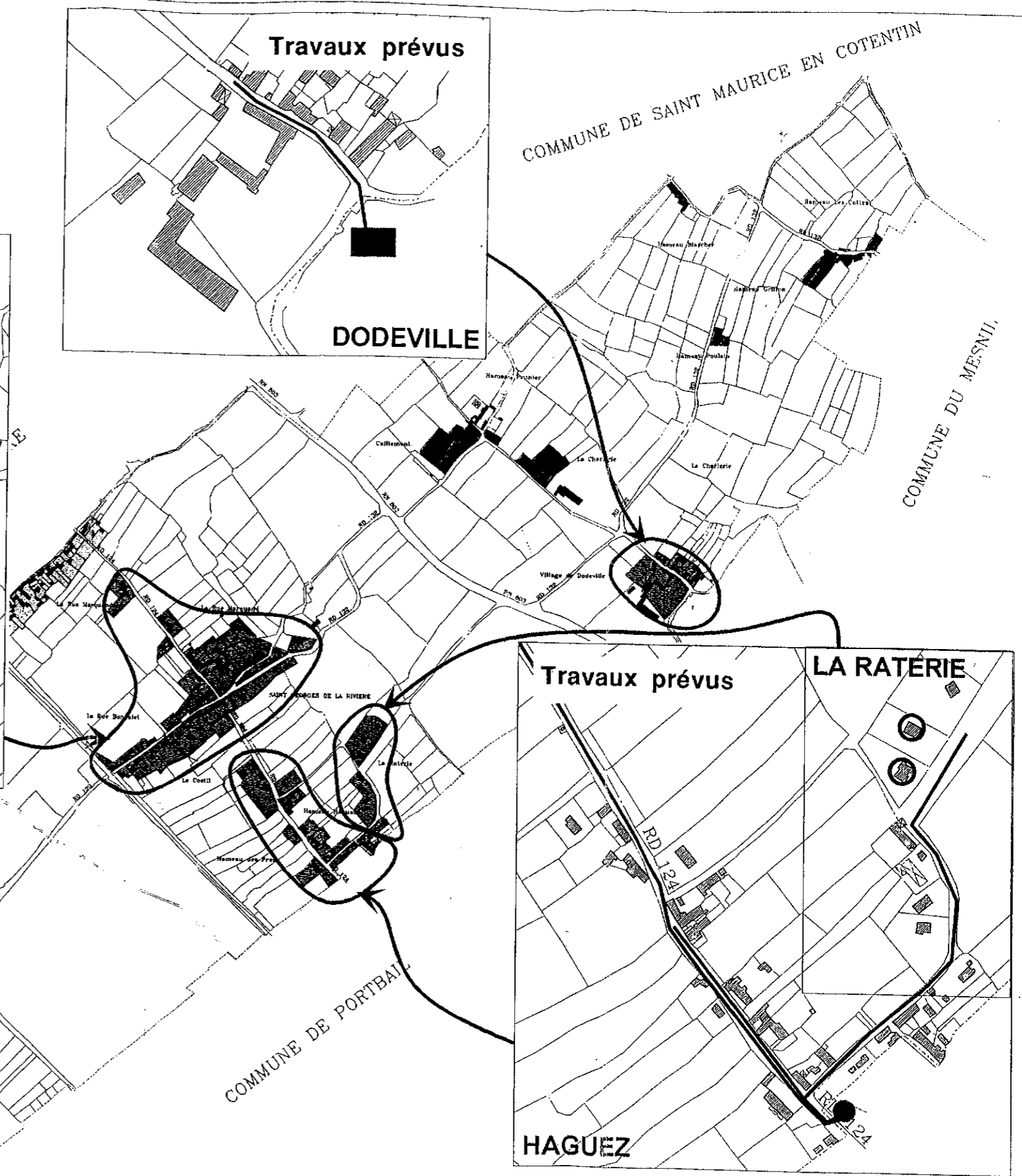
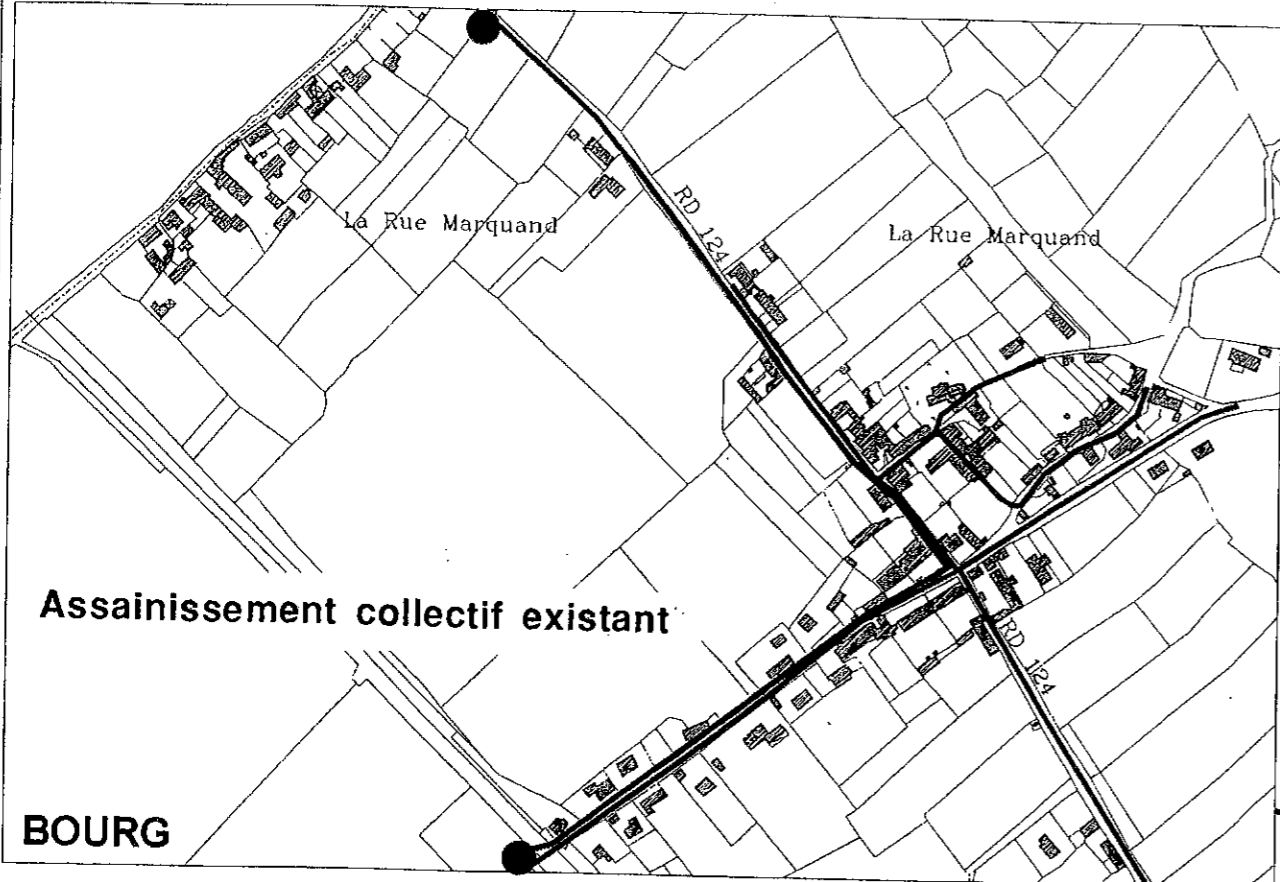
Eclairage public, électricité et téléphone

Toutes les habitations sont desservies. L'effacement des réseaux (mise en souterrain des lignes) s'effectue progressivement sur l'ensemble de la commune: les travaux ont été faits simultanément avec la réalisation de l'assainissement collectif rue Marquand, rue Bonvalet et dans le bourg; les réseaux ont également été enterrés à Dodeville...








La rue Marquand et le hameau de Dodeville ont été dotés d'un éclairage public.

Plan d'assainissement

- d'après l'étude Sogeti 1998 -



LEGENDE

	Assainissement Collectif		Réseau gravitaire
	Assainissement individuel		Réseau de refoulement
	Poste de refoulement		Site d'épuration projeté
	Poste individuel de relevage		

Déchets

L'élimination des déchets, est gérée par la communauté de communes du canton de Barneville qui compte 7 communes (cf page 3).

La collecte ménagère s'effectue au porte-à-porte et des bacs roulants de 700 litres ont été installés en différents points de la commune. La collecte s'effectue une fois par semaine hors saison, et deux fois par semaine pendant l'été. Les ordures sont enfouies à la décharge des Moitiers d'Allonne. Une d'usine est en projet dans le Cotentin.

La collecte sélective existe également, sous forme de containers pour

- le papier, les cartonnets et le carton
- le verre,
- les emballages plastiques,

installés sur le parking du bourg ainsi qu'au camping.

Une déchetterie a été aménagée aux Moitiers d'Allonne.

2.4.3. Transports en commun

Il existe une liaison journalière par bus avec Cherbourg (entreprise STN).

La gare la plus proche est à Valognes (ligne Paris-Cherbourg).

2.4.4. Equipements

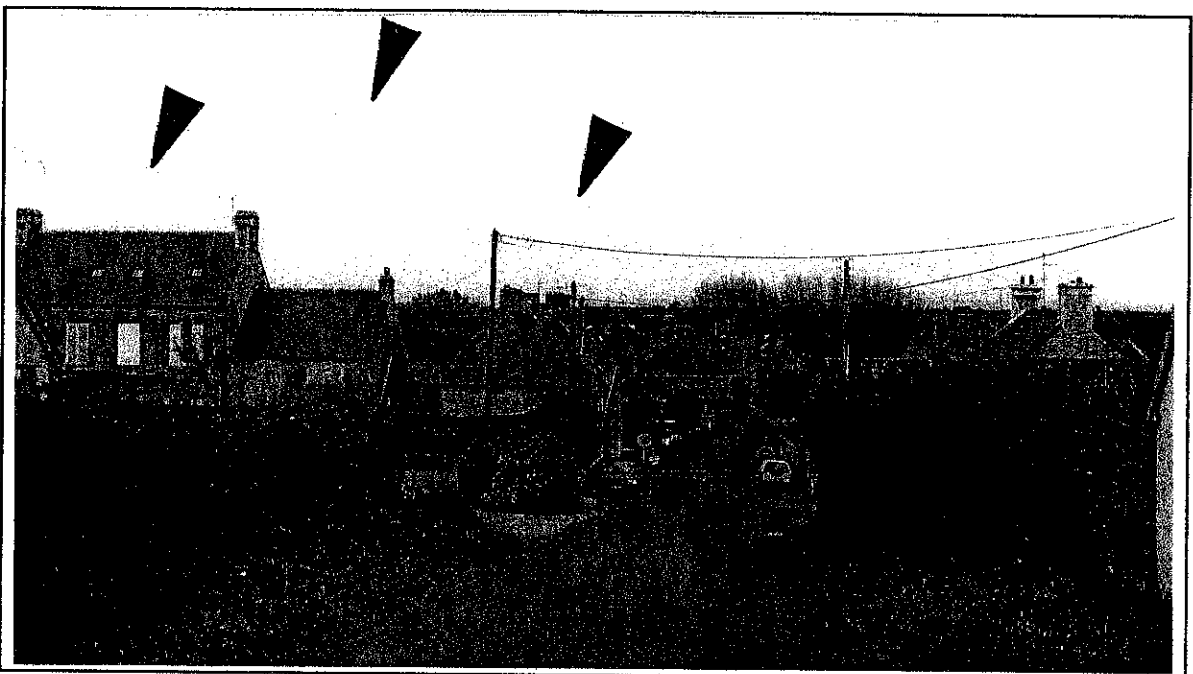
Outre la mairie, la commune possède une salle communale au bourg.

En ce qui concerne les écoles, Saint-Georges-de-la-Rivière dépend de:

- Saint-Maurice-en-Cotentin, pour les classes maternelles et primaires (regroupement pédagogique intercommunal, liant 7 communes),
- Portbail pour le collège,
- Valognes ou Cherbourg pour le lycée.

Il existe un ramassage scolaire pour la maternelle et l'école primaire (Saint-Maurice), ainsi que pour le collège de Portbail.

Les liaisons par car avec Valognes et Cherbourg, de l'entreprise STN, sont utilisées par les lycéens.



La Mairie dans le bourg

2.5.

Documents d'urbanisme servitudes et contraintes

2.5.1. Documents d'urbanisme

Documents supra-communaux

Il n'y a pas de document d'urbanisme qui s'impose au Plan local d'urbanisme, et en particulier pas de Schéma Directeur, ni de Projet d'Intérêt Général (PIG).

Une zone de préemption, au titre des " Péri mètres Sensibles " du Département, a été instaurée par arrêté Préfectoral le 2 février 1984. Elle couvre toute la zone littorale sud-ouest (à l'exclusion des secteurs camps de loisirs): zone IIND,

Ancien POS

L'ancien POS , a été révisé en 26 septembre 1988 par arrêté municipal.

Le POS a été modifié plusieurs fois:

- le 13 décembre 1989, pour permettre la création d'abris de jardin;
- le 6 mars 1991, pour autoriser l'habitat léger de loisir, dans certains secteurs (INDa);
- le 21 janvier 1992, pour modifier le règlement des zones naturelles ND et IIND, (pente des toits, extension mesurée des habitations);
- le 9 Mai 1994, pour assouplir le règlement des zones réservées aux camps de loisirs (INDa).

Ce dernier comprenait cinq zones naturelles, et trois zones urbaines:

Zones naturelles

Zone IINA: zone non équipée, réservée à l'urbanisation future, réservée principalement à l'habitat. Elle couvre le bas des coteaux entre la rue Marquand et le Bourg, ainsi qu'un espace entre le parking et la rue Bonvalet.

Zone NB: Hameaux peu équipés (absence d'assainissement) appelés à conserver un caractère rural: Dodeville et hameau Prunier. La construction est possible; les lotissements sont interdits, le COS est de 0,2.

Zone NC: à vocation agricole; elle couvre:

- . le territoire situé à l'est de la RD903, à l'exception des hameaux,
- . le territoire situé entre la RD124 et le chemin de Coutances, à l'exception des secteurs bâtis.

Seules les constructions à usage agricole y sont autorisées.

Zone IND: de protection des sites et paysages,

- . s'étend depuis la RD903 jusqu'à la RD 124, à l'exception des zones urbaines et d'extension de l'urbanisation; la construction des bâtiments agricoles et de ceux relatifs au tourisme, y est possible; l'aménagement et l'extension modérée des bâtiments sont permis;

. comprend également les sous-secteurs INDa, réservés aux camps de loisirs, stationnements de mobiles-homes.

Zone IIND: zones de protection renforcée des sites et paysages, liées à la qualité exceptionnelle de l'espace naturel... elle couvre le secteur du littoral. Toute construction est interdite. Le stationnement des caravanes est limité à 3 mois. L'extension des bâtiments existants n'est pas possible.

Zones constructibles

Zone UA: tissu urbain dense; elle comprend le bourg, la rue Bonvalet et la rue Marquand. Le COS est de 0,8.

Zone UB: tissu urbain continu moins dense, correspondant au hameau Haguez. Le COS est de 0,6.

Zone UC: zone urbaine à faible densité: elle concerne les secteurs entre la rue Marquand et le bourg d'une part, entre le hameau des Prés et le bourg d'autre part. Le COS est de 0,35.

Inadéquation entre le POS actuel et l'analyse des sensibilités et contraintes sur la commune

Le zonage et le règlement posent actuellement, plusieurs problèmes que la révision doit résoudre:

- impossibilité, le long du littoral, d'agrandir de façon raisonnable les équipements d'accueil touristique (camps de loisirs, camping, maison de la dune),
- non concordance des règles de la zone IIND près du rivage, avec la loi littorale, la loi paysage et la loi Barnier... : le stationnement de caravanes isolées est devenu illégal avec la loi littorale,
- importance des terrains constructibles: 14 hectares sont urbanisables (81 logements possibles), or, en secteur littoral, on doit rechercher une extension limitée de l'urbanisation;
- pourtant, on constate une absence de terrains à vendre, et un risque de blocage de l'urbanisation des secteurs car aucune desserte en profondeur n'est prévue,
- insuffisance de protection de certaines perspectives paysagères, boisements et haies,
- etc.

2.5.2. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives du droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

Six servitudes s'imposent sur la commune:

- Le long des berges du " Fleuve ", une servitude de libre passage a été instituée par arrêté préfectoral; elle concerne les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise de ces cours d'eau: A 4.
- Des servitudes relatives aux canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales): A 5.
- Une servitude de passage le long du littoral: EL 9.
- Des servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (alimentation générale - distribution publique): I 4.
- Une servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques: PT1, et se traduit par une interdiction de construire au-dessus de la cote 80m NGF dans un rayon de 350m autour d'un relais situé au-dessus du bourg.
- Une servitude relative aux transmissions radioélectriques, qui vise la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat: PT2, et se traduit par une interdiction de construire au-dessus de la cote 72m NGF dans deux parties de cercles centrées autour du relais.

La servitude relative aux chemins de fer (T 1) a été supprimée.

Le tableau suivant fait la synthèse de ces servitudes.

CODE	INTITULE
A 4	Le Fleuve (terrains riverains des cours d'eau)
A 5	Servitudes pour la pose de canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées ou pluviales)
EL 9	Servitude de passage des piétons sur le littoral
I 4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
PT 1	Protection du centre de réception de Saint Georges de la Rivière
PT 2	Protection du centre d'émission et reception Saint Georges de la Rivière

3 *Explication des choix*

3.1. *Explication des choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durable*

3.1.1. Les zones urbaines

Les principaux objectifs de la commune, en matière d'équilibre démographique et économique, étaient

- d'assurer le maintien de la population active sur place, c'est-à-dire pouvoir accueillir les nouveaux foyers qui cherchent à s'implanter en dehors des villes, dans cette région, et
- de créer un certain dynamisme touristique susceptible de favoriser la création d'emplois sur la commune; la demande en résidences secondaires et en résidence de plain air est très importante, les communes voisines de Carteret et Portbail développent leurs ports, le contexte est donc favorable.

Toutefois, la commune de Saint-Georges-de-la-Rivière fait partie des communes littorales du Cotentin, non encore dotée d'un SCOT. Le projet d'aménagement et de développement durable a donc été fortement contraint par les principes réglementaires "d'extension limitée de l'urbanisation" qui s'imposent dans ce cas.

Les zones d'extension urbaines ont donc été situées en continuité avec les villages existants. Deux principaux espaces ont été retenus:

- Le premier entre la rue Bonvalet et la RD124, derrière le parking: la municipalité est propriétaire et peut donc maîtriser et réaliser rapidement ce projet. Le parking pourra être aménagé et paysagé pour constituer une réelle place de village, juste en face de l'épicerie-bar-tabac, au centre du bourg.
- Le second, au sud du bourg, s'étend au bas des coteaux, en liaison entre le bourg actuel et le hameau Haguez. L'urbanisation est phasée en deux temps. L'urbanisation de l'ensemble permet de doter le bourg d'une liaison transversale distincte de la RD 124, qui devra assurer également les liaisons douces (vélos, piétons) en toute sécurité. La réalisation d'un système de desserte devra permettre une utilisation économe de l'espace (article L121 du Code de l'urbanisme), en assurant une division parcellaire en profondeur.

A mi-pente, un secteur urbanisable est créé pour pouvoir accueillir un équipement économique structurant de type hôtel: il s'agit du site d'un hangar agricole, peu esthétique, mais situé de façon idéale par rapport au paysage. Les abords arborés favoriseront l'insertion paysagère d'un nouveau bâtiment.

Au nord du bourg, le long de la RD 124, l'extension de l'urbanisation a été bloquée de façon à assurer une coupure d'urbanisation avec la rue Marquand, conformément à la loi Littoral.

La zone Ut, réservée à l'extension du Parc Résidentiel de Loisirs, a été choisie en continuité du parc existant, afin de répondre aux impératifs de la loi Littoral (continuité avec l'urbanisation et les villages existants).

L'ouverture d'une zone urbanisable autour des maisons existantes a été envisagée, mais la présence de la ferme (stabulation...) interdit tout projet de ce type dans un rayon de 100m.

La faisabilité d'une zone aquacole a également été examinée. Mais ce type de projet doit être pensé au sein d'une zone cohérente, et non à l'échelle d'un seul projet isolé. Il relève donc d'une réflexion intercommunale, voire départementale. Le projet sera donc abordé dans le cadre du SCOT.

Dans les Hauts de Saint Georges, le principe est de permettre la conversion des bâtiments agricoles en bâtiment d'habitation en cas d'arrêt de l'exploitation dans certains hameaux (Nh), mais surtout d'affirmer la vocation agricole de cette partie du territoire (A). Au hameau de Caillemont, le long de la RD903, la commune souhaite donner une possibilité d'extension à l'activité commerciale qui vient de se créer, en cas de besoin (zone Nt).

3.1.2. Les zones naturelles

Dans le PADD, l'ensemble de la dune, proposée comme espace Natura 2000, est mis en "espace naturel remarquable".

La partie agricole de la ZNIEFF, dont l'intérêt écologique est lié à la présence de haies, du Fleuve et de fossés et mares, n'est pas, par contre, identifiée comme telle: en effet, certains projets d'aménagement ne sont pas incompatibles avec le maintien de l'intérêt écologique. Les études faune-flore menées en 1994, 2001 et 2003 le montrent.

Le projet d'extension du Parc Résidentiel de Loisirs doit toutefois faire l'objet d'une attention particulière: maintien et gestion de la haie existante au nord-est, plantation d'espèces autochtones, paysagement;

L'étude OGE précise les enjeux et les mesures conservatoires nécessaires (cf. étude en annexe): il s'agit d'assurer le maintien des criquets et sauterelles qui en font la richesse, ainsi que la présence de l'Ache odorante (plante rare en Basse Normandie) au droit de la parcelle 76. Ces prescriptions sont reprises au niveau du PADD et du règlement⁸.

"La protection du talus implique:

- *la protection contre le piétinement lié à l'activité touristique. Cela peut signifier une mise en défens, mais les pollutions liées au dépôt de déchets ménagers doivent être évitées; une réflexion doit donc être engagée sur les accès possibles au PRL;*
- *le maintien de continuités écologiques, donc l'absence de coupures physiques nettes et larges du talus. Il s'agit d'éviter les ruptures fortes associées à la création de cheminements en dur ou pire de barrières au sol; si la création d'une piste d'accès coupant le talus s'avère indispensable, on préférera un sol naturel;*
- *la protection contre les altérations du milieu; En particulier, les terrassements doivent être évités ou contrôlés le long du talus, et les réseaux d'assainissement futurs ne doivent pas modifier les apports hydriques et organiques (fossés), en l'absence d'étude fine sur l'équilibre écologique du talus."*

"Si l'aménagement du PRL conduit à des impacts résiduels sur la qualité des habitats du talus considéré, des mesures compensatoires devront être envisagées: par exemple, gestion conservatoire du talus jusqu'à la RD132, protection éventuelle de la station d'Arche odorante (plante rare en basse Normandie), si possible maintien des milieux favorables aux orthoptères (criquets) sur la parcelle 76 qui est en continuité de la zone Natura 2000."

Remarque: a noter que l'étude faune-flore d'OGE de 2003, conclue que la réalisation d'un golf rustique aux alentours du Fleuve 5projet non retenu dans le cadre du présent PLU), limitant les intrants, aménageant des dépressions humides, maintenant les saules têtards, les vieux arbres, les haies... serait tout à fait compatible avec le maintien voire le développement des potentialités écologiques de la ZNIEFF.

⁸ articles Ut 11, AUt 11, N11.

3.2. Explication des choix retenus pour la définition des zones

Entre l'ancien POS et les nouvelles zones du PLU, les noms ont changé de la façon suivante.

	ancien POS	nouveau PLU
Zones constructibles	U	idem U
Zones naturelles à urbaniser	NA	AU
Zones agricoles	NC	A
Zones naturelles	ND	N

Le PLU de Saint Georges de la Rivière présente

- 4 zones urbaines
- 2 zones naturelles à urbaniser
- 7 zones naturelles.

- **Les zones urbaines** sont des zones équipées ou qui seront équipées à court terme.

Elles comprennent :

La zone UA: zone urbaine dense (y compris un sous secteur AUe)

La zone UB: zone urbaine à moyenne densité

La zone UC: zone d'extension urbaine résidentielle

La zone Ut : zone réservée au tourisme sous forme de camping ou d'habitats légers de loisirs (ex zone INDa)

- **Les zones naturelles à urbaniser** sont des zones non équipées ou faiblement équipées.

Elles comprennent :

La zone AU : zone à urbaniser (ex IINA): (3 sous secteurs: AU, AU1, AU2)

La zone AUt : zone destinée à l'extension du Parc Résidentiel de Loisirs, réalisé pour la résorption du camping-caravaning sur la dune, ou d'un camping.

- Les zones naturelles de protection

La zone rurale où une constructibilité limitée est possible

La zone Nh: zone rurale partiellement bâtie, constructible sans renforcement des équipements existants (hameau Blascher) (ex zone NB)

La zone Nt: zone naturelle, à l'intérieur de laquelle l'aménagement d'un parking paysagé et la construction d'un bâtiment commercial, sont autorisés.

Les zones de protection naturelles

La zone A : zone de protection de l'économie agricole (ex zone NC, mais plus stricte: seule l'agriculture est possible à l'exclusion de toute autre activité)

Le sous-secteur Ac: zone agricole sur les coteaux: la construction de bâtiment agricole n'est pas possible.

La zone Ni: zone de protection des espaces agricoles sur le littoral, où la transformation des bâtiments agricoles en habitation est possible, mais où la construction des bâtiments agricoles doit se faire en continuité des installations existantes

La zone Nr : protection stricte de la dune, espaces remarquables au titre de l'article L146-6 du code de l'urbanisme

La zone Nm : protection du DPM, avec la possibilité de pêche.

Le zonage proposé dans le présent PLU est justifié par le respect de deux séries de textes : la Loi SRU, la Loi Littoral, et leurs décrets d'application, intégrés dans le Code de l'Urbanisme.

Les principes fondamentaux édictés à l'article L121-1 du code de l'urbanisme, modifié par la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) s'imposent à la révision du PLU. Ils sont les suivants:

- principe d'équilibre, entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des activités agricoles, des espaces naturels et des paysages,
- principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale: équilibre emploi et habitat, diversité de l'offre de logements,
- principe de respect de l'environnement: utilisation économe de l'espace, sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, maîtrise de l'expansion urbaine, et de la circulation automobile, prise en compte des risques de toutes natures (inondations, ruissellement...).

Loi Littoral

Par ailleurs, la commune de Saint-Georges-de-la-Rivière est littorale; elle est contrainte de ce fait par les grands objectifs des articles L146-1 à L 146-6 du code de l'urbanisme:

- le développement limité de l'urbanisation, en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT),
- la protection des espaces littoraux remarquables,
- la lutte contre le mitage des espaces proches du rivage (extension limitée des hameaux existants ou création de hameau nouveau ,
- le maintien de coupures d'urbanisation.

Il intègre les différentes contraintes qui se superposent sur le littoral:

- les 100m de la loi littorale,
- les " secteurs remarquables " de la loi Littoral,
- les espaces proches du rivage de la loi Littoral,
- la zone Natura 2000,
- la ZNIEFF.

3.2.1. Les secteurs proches du rivage

Les contraintes relatives au secteur " proche du rivage " sont:

- " l'extension limitée de l'urbanisation " ,
- y compris des contraintes très fortes pour l'agriculture (construction à proximité immédiate du siège d'exploitation).

Les parties du projet de révision du document d'urbanisme concernées par les espaces proches du rivage sont subordonnées à l'accord " du représentant de l'Etat après l'avis de la Commission Départementale des Sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature " (Article 146-4-II du code de l'urbanisme).

Les secteurs " proches du rivage " évoqués dans la loi Littoral ne sont pas définis par une distance dans la loi.

Les moyens de les délimiter découlent de la jurisprudence: les limites doivent s'appuyer sur des réalités géologiques, physiques, ou écologiques. Les distances retenues varient de 500, 1000 à 2000m du trait de cote

A l'issue de la jurisprudence la plus sévère, le critère de co-visibilité retenu à 2km a empêché un projet d'urbanisation importante de coteaux dans le sud de la France.

A Saint Georges, les coteaux sont visibles depuis le littoral, distant de 2,6km. Ce critère conduirait donc à considérer la moitié de la commune comme située dans les espaces proches du rivage. Mais les projets ne sont pas de la même envergure, les enjeux ne sont pas les mêmes.

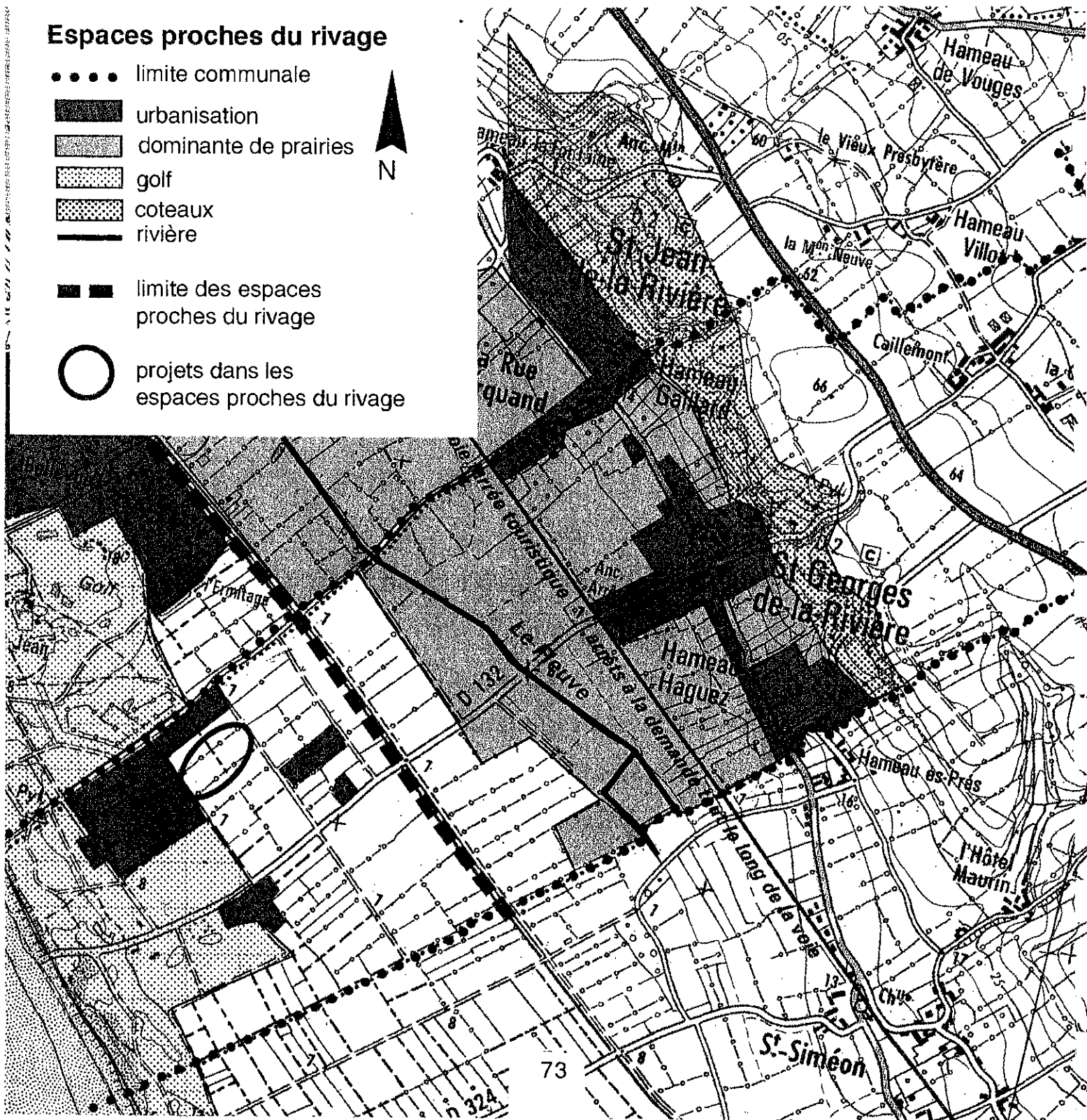
Il paraît fondé de retenir, comme limite des espaces proches du rivage, le chemin de Coutances, distant d'environ 1km, qui correspond à une différence,

- de sol: très sableux à l'ouest de ce chemin, plus limoneux à l'est,
- d'occupation du sol: cultures à l'ouest, prairies à l'est,
- de paysages: ouvert à l'est, plus fermé à l'ouest

Cette proposition est celle qui a été présentée et validée par l'administration lors de la révision du POS en 2001, sur la commune voisine de Saint Jean de la Rivière. Cette proposition n'empêche pas de garder la volonté du respect des paysages et des milieux naturels, en particulier dans la partie ouest du territoire communal.

Espaces proches du rivage

- limite communale
- urbanisation
- ▨ dominante de prairies
- ▩ golf
- ▧ coteaux
- rivière
- ■ limite des espaces proches du rivage
- projets dans les espaces proches du rivage



3.2.2. Zones urbaines

Les zones urbaines U correspondent aux secteurs agglomérés de la commune, c'est-à-dire aux principaux hameaux desservis par tous les équipements publics. Elles présentent des habitations anciennes et des pavillons récents.

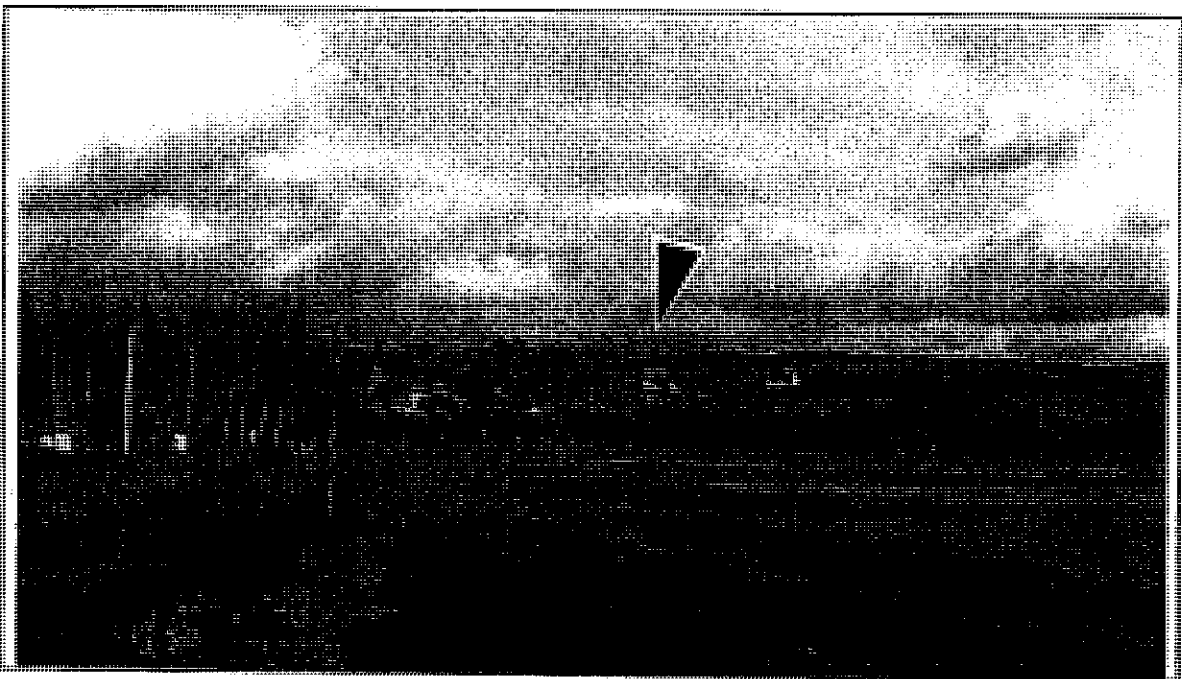
Les activités artisanales, les services et commerces sont possibles.

Les zones U sont en général calquées sur le bâti existant, et délimitées par la présence des réseaux. Les limites sont fixées par des nécessités de protection du paysage et/ou par la présence de nuisances.

Zone UA

Elle correspond au bourg et à la rue Marquand. Les modifications du périmètre portent sur les points suivants.

• extension en limite est, au droit du hangar du mont Thomas: Cet actuel hangar ne s'intègre pas bien dans le paysage du fait de son esthétique. Par contre, il occupe un lieu stratégique (à mi-coteau) pour recevoir un équipement touristique structurant de type hôtel. Facilement raccordable aux réseaux existants, il a donc été inclus dans la zone UAe (à usage économique).



Le hangar s'intègre mal dans le paysage.

• extension en limite de la RD 124: une parcelle récemment construite, en limite nord du bourg, a été incluse dans la zone UA puisque desservie par les réseaux. La zone a été étendue en vis-à-vis des constructions, en ménageant une coupure verte entre le bourg et la rue Marquand conformément à l'article L 146-2 du Code de l'Urbanisme,

• rue Marquand, une parcelle sur la RD 124, en continuité avec le hameau et anciennement en zone UC a été rattachée à la zone UA.

• réduction du périmètre : la nouvelle zone UA exclut la parcelle 417 (ex 290) afin de la mettre en zone AU, urbanisable selon un schéma d'organisation, compatible avec un développement global du bourg.

Elle a été réduite en limite sud-ouest, afin de mieux se caler sur la réalité du bâti.

Zones UB

• Hameau Haguez: son nouveau contour n'englobe que les parcelles bâties, afin que le restant du secteur puisse faire l'objet d'un schéma d'aménagement cohérent.

Les parcelles non construites, en arrière des routes ont donc été mises en zone AU.

A contrario, la zone UB a été étendue le long de la route de la Raterie, pour que les maisons existantes y soient incluses (ex-zone IND).

Zone UC

• De part et d'autre du bourg

La zone UC concernait les secteurs situés de part et d'autre du bourg, sans donner de possibilité d'organisation... ce qui signifie l'urbanisation le long de la voie uniquement, et ponctuellement à l'arrière avec des accès en " baïonnettes ". Cette solution pose,

- de nombreux problèmes pour la sécurité routière puisqu'elle multiplie les débouchés sur la RD124,
- des problèmes de réseaux,
- des problèmes fonciers: l'urbanisation en profondeur est conditionnée par la volonté des propriétaires de réduire la largeur de leur parcelle...

Cette zone a été réduite. Elle n'englobe plus que le secteur bâti, de part et d'autre de la RD 124. Ceci ne concerne que quatre lots. Les accès seront groupés deux par deux afin de réduire les problèmes de sécurité routière. Un emplacement réservé figure, afin de pouvoir organiser, à terme, une desserte en profondeur de la zone, et de pouvoir alors grouper les débouchés sur la RD 124, par l'arrière des terrains.

Les terrains retirés du zonage UC ont été mis en zone Ac ou NI.
De même le secteur IINA à l'est de la RD124 entre la rue Marquand et le bourg a été mis en zone Ac, afin de le maintenir en zone agricole.

Zone Ut

Elle correspond à l'ancienne zone INDa, réservée au camping-caravaning et aux mobiles-homes.

Cet espace réservé répond aux dispositions de l'article L 146-5 du code de l'urbanisme. C'est le seul secteur urbain inclus dans les espaces proches du rivage. Elle est très ponctuellement étendue à l'enclave qui existait sur quelques parcelles, permettant la réalisation de quelques lots supplémentaires. Elle intègre aussi désormais les petits secteurs bâtis proches pour pouvoir autoriser une extension limitée des constructions.

3.2.3. Zones naturelles à urbaniser

Zones AU et AUt

Les secteurs prévus pour l'extension limitée de l'urbanisation ont été inscrits en zone AU, et soumis à un plan d'aménagement de zone, de façon à assurer l'utilisation économe de l'espace (article L 121-1 du Code de l'urbanisme).

Deux types de zone AU sont créés:

- zone AU: secteurs réservés à l'aménagement urbain (AU, AU1, AU2)
 - A l'ouest de la RD 124: nouveau quartier à l'ouest du parking, avec réalisation d'une place (sur l'emplacement du parking). Cet espace était déjà en zone IINA au POS précédent. Par contre, l'autre partie de l'ancienne zone IINA, jugée trop humide, a été mise en zone A (agricole): prise en compte des risques d'affleurement de la nappe (article L 121-1 du Code de l'Urbanisme).
 - Zones AU à l'est de la RD 124 : ce sont des secteurs destinés à l'extension organisée du bourg (parties de l'ancienne zone UC), avec la création d'une ou plusieurs voies; l'évolution répond ainsi, à la fois aux besoins d'extension urbaine et de sécurisation des circulations dans ce secteur: liaisons transversales au niveau du bourg (assurées aujourd'hui par la seule RD 124 devenue dangereuse). Dans sa limite est, la zone AU s'appuie sur la rupture de pente: le coteau n'est pas constructible, par respect des paysages et pour éviter des problèmes de ruissellement des eaux et de glissement de terrain.

En terme de surface, ces extensions correspondent au total (total des AU, AU1 AU2, et AUa) à environ 8,2 ha, soit une extension limitée de l'urbanisation conformément à l'article 146-4-II du code de l'urbanisme (2,33% de la commune et une augmentation de 47,5% de la surface urbanisée).

- Zone AUt, dans la partie ouest de la commune : il s'agit d'un secteur réservé à l'extension du Parc Résidentiel de Loisirs, conformément aux dispositions de l'article L 146-5 du Code de l'urbanisme (création d'un espace spécifique), permettant la résorption du camping-caravaning des communes littorales, et de répondre à des demandes importantes dans ce style d'hébergement.
Ce projet s'inscrit dans la zone "proche du rivage" au titre de la loi Littoral et à l'intérieur de la zone définie comme ZNIEFF. De ce fait, une attention particulière a été portée à sa délimitation: il correspond à environ 2,8 ha ce qui est relativement peu étendu; il répond à l'objectif "d'extension limitée de l'urbanisation" inscrit dans la loi Littoral (augmentation de moins de 30% par rapport à l'existant, et 0,75% de la surface communale).

Il a été défini en continuité avec le Parc Naturel de Loisirs existant, sur des parcelles ne présentant pas un intérêt écologique remarquable: il s'agit de terrains cultivés (maïs) dont intérêt réside dans l'existence de haies (Aubépine, Prunelliers...) qui seront soigneusement conservées. La dimension du projet n'est pas de nature à remettre en question l'intérêt de la ZNIEFF (cf. page 40, 41 et 69 du présent rapport et cf. annexe faune-flore).

Des mesures sont prises au niveau du PADD et du règlement pour veiller à la conservation de la haie nord-est, qui présente un intérêt écologique certain.

3.2.4. Les zones rurales où la construction est possible

Zones Nh

- Hameau de Caillemont : l'ancienne zone NB a été limitée à la partie nord du chemin communal 25 ; la partie sud, correspondant à d'anciennes ruines disparues, a été mise en zone A.
- Hameau Dodeville: le périmètre de l'ancienne zone NB a été modifié : le secteur urbanisable a été réduit, car les potentialités sont faibles (pas de desserte du fond des parcelles).

- Hameau Blascher: une nouvelle zone Nh a été instaurée car le hameau est proche de constructions de la commune voisine; il bénéficiera à court terme de l'assainissement prévu dans ce secteur, par Saint Maurice, et n'est pas gêné par la proximité d'un siège d'exploitation.
- Hameau Poulain: la zone Nh a été choisie car le hameau est actuellement voué à l'habitat, et la municipalité souhaite que ces constructions puissent évoluer, que d'anciens bâtiments agricoles puissent éventuellement être transformés, ce qui n'est pas possible en zone A.
- Hameau des Cottés: la zone Nh doit permettre la transformation des bâtiments agricoles en bâtiment d'habitat, en cas d'arrêt de l'activité agricole.

Zones Nt

A l'est de la RD 903, il s'agit de permettre le stationnement et la promotion d'un commerce lié au manoir de Caillemont. L'ensemble de la parcelle a été mis en zone Ut, sachant qu'un recul est souhaitable par rapport à la RD903 (cf. Explication des choix retenus pour le règlement).

3.2.5. Les zones naturelles de protection

Zones A

La loi SRU réserve l'appellation A aux zones exclusivement à l'exploitation agricole. C'est pourquoi les secteurs, où l'aménagement même léger d'espaces de stationnement avec petites constructions, et où la transformation de bâtiments agricoles en habitations, doivent rester possibles... ont été mis en zone Nh, Nt, NI...

Par rapport à l'ancien secteur NC, on constate donc une certaine réduction des surfaces, également liée à l'extension de la zone AUt... Par contre, certains secteurs auprès du bourg envisagés pour l'urbanisation (ex-zone UC, ex-zone IINA...) ont été mis en zone à vocation agricole A .

Zones NI

La zone NI (zone naturelle littorale) correspond à une sorte de réserve foncière. L'agriculture reste possible, mais la vocation à terme de cet espace littoral sera sans doute plutôt tournée vers le tourisme à terme.

La zone se situe à l'intérieur des espaces proches du rivage. Le droit de construire est donc limité (cf. ci-après Explication des choix retenus pour le règlement).

Il s'agit également d'un secteur en ZNIEFF. Mais l'ensemble de la ZNIEFF ne doit pas être considéré comme relevant des espaces sensibles désignés par la loi Littoral (article L146-6): depuis le périmètre Natura 2000 jusqu'au chemin de fer, ce sont des terrains agricoles. Ils présentent un intérêt certain pour l'avifaune, les insectes, les reptiles et les batraciens, grâce au réseau de haies et à la présence du cours d'eau, mais ils n'offrent pas de " caractère exceptionnel ". Il s'agit de cultures, souvent de maïs.

Toutefois, les haies, qui abritent une certaine faune, sont à conserver; de même, le caractère humide des prés qui bordent le Fleuve est à prendre en compte dans l'évolution de la commune.

Zones Nr

La loi Littoral fixe une bande des 100m le long du littoral ou le principe de l'inconstructibilité est affirmé (article 146-4-III du code de l'urbanisme).

Il est également précisé " Le Plan d'Occupation des Soils peut porter la largeur de la bande littorale ... à plus de 100m, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient ".

Dans le cas présent, le littoral est constitué de dunes fixées, à la richesse écologique certaine. Cette formation naturelle s'étend sur une profondeur qui varie entre 150m et 400m au centre de la commune.

Dans le cadre de la présente révision du PLU, l'ensemble de la dune est protégé en zone Nr (Naturelle remarquable) en tant qu'espace remarquable conformément aux articles L 146-6 et R 146-1 et suivants, du Code de l'urbanisme.

La Loi Littorale demande aux communes de repérer les "secteurs remarquables" qui doivent être protégés. La loi désigne précisément les dunes, les espaces temporairement immergés, les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques...

Il est évident que le secteur des dunes grises et blanches, inclus dans le périmètre de préemption du Conseil Général, et proposé comme espace pour Natura 2000, entre dans cette définition. Ceci signifie qu'à l'intérieur du périmètre Natura 2000, la protection est maximale.

Seuls les aménagements légers nécessaires à la protection et à la mise en valeur des espaces naturels sont possibles ainsi que les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux, après enquête publique suivant les modalités de la loi de 1983 .

Il s'agit d'un secteur où le maintien strict de l'état naturel des lieux est prescrit par l'existence de la zone Natura 2000.

Seule l'amélioration de la maison de la dune sans augmentation de surface constructible est prévue.

Le stationnement épars de caravanes qui subsiste, devrait se résorber avec la suppression de l'arrêté municipal et les nouvelles possibilités offertes dans le secteur AUt.

Zones Nm

La partie communale du Domaine Public Maritime est classée en zone Nm, où les installations nécessaires à la culture marine sont possibles.

3.2.6. Les espaces boisés classés

Le Code de l'urbanisme prévoit, dans le cadre de l'identification et la préservation des espaces terrestres et marins remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (Article L146-6 et article R 146-6 du code de l'urbanisme), l'inscription en espace boisés classés des "ensembles boisés les plus significatifs de la commune".

La dénomination "espaces boisés classés" permet de s'assurer du maintien du caractère boisé de certains espaces, qui participent de façon importante à la qualité du paysage.

Les espaces boisés sont peu nombreux sur la commune: espace derrière le bourg sur le coteau, ainsi qu'à la Raterie: le rôle des arbres est important, ainsi que celui des haies, dans le maintien des sol et la lutte contre les coulées de terres en cas de fort ruissellement. Ils ont été inscrits en « espaces boisés classés ».

D'autres haies sont des éléments caractéristiques du paysage: les plus importantes ont été mises en « espace boisé classé » (ex-rue Marquand...).

3.2.7. Les emplacements réservés

Les "emplacements réservés" donnent à la commune un droit de préemption de terrains en cas de vente, et pour l'usage défini précisément.

Ils permettent de s'assurer de la réalisation d'infrastructures et d'équipements. Sur Saint Georges, les emplacements suivants ont été prévus:

1	<i>Equipement de sport, de loisirs et/ou stationnement et voiries</i>
2	<i>Espace de jeux; bâtiment d'entretien</i>
3	<i>Chemin d'accès au Costil</i>
4	<i>Chemin d'accès au hameau Blascher</i>
5	<i>Amélioration de la sécurité croisement rue Marquand / RD 124</i>
6	<i>Amélioration de la sécurité croisement chemin de Coutances / route de la Mer</i>
7	<i>Amélioration de l'angle chemin de la Raterie</i>
8	<i>Desserte de la future zone au sud du bourg</i>

3.3.

Explication des choix retenus pour le règlement

3.3.1. Les zones urbaines

UA, UB et UC

Articles 1 et 2: Dans les zones UA, UB et UC, la volonté est de maintenir un tissu à dominante "habitat", tout en acceptant les commerces, activités artisanales, services... compatibles avec la proximité de cet habitat, dans le respect des principes de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale: équilibre emploi et habitat, diversité de l'offre de logements, qui figurent à l'article 121.1 du Code de l'Urbanisme.

Les activités nuisantes, ou portant atteinte à la qualité du cadre de vie sont donc exclues.

Articles 3: Les voies sont suffisamment dimensionnées pour assurer une circulation confortable des automobiles et des piétons; il est prévu, au droit des entrées de terrain, un retrait de la clôture offrant une place de stationnement, afin de ne pas être confronté à des problèmes de circulation routière.

Articles 4: Toutes les zones U sont desservies par les réseaux.

Articles 5: Néant

Articles 6, 7 et 8: Les règles n'ont pas été modifiées par rapport au POS précédent. Elles assurent une certaine cohérence des façades par rapport à la rue, ainsi qu'une luminosité minimum dans les pièces, et des rapports de voisinage aisés.

Articles 9: Les dispositions visent à avoir des constructions d'habitation et non pas des appentis ou garages construits à usage d'habitation, ce qui serait contraire au maintien de la qualité paysagère du bourg.

Articles 10: La hauteur des constructions est fixée de façon à maintenir une homogénéité du bâti, par rapport à l'existant.

Articles 11: Les dispositions de cet article visent à une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu traditionnel du bourg et des hameaux existant. Les formes architecturales très modernes, rompant avec la tradition n'ont pas été souhaitées dans cet espace patrimonial cohérent. Mais les contraintes architecturales ne vont pas jusqu'à imposer des matériaux comme la pierre traditionnelle, pour des raisons de coût (permettre la diversité sociale) et éviter les mauvais pastiches.

Article 12: Le stationnement doit être prévu en fonction des besoins, afin de ne pas nuire à la circulation routière.

Article 13: Les plantations doivent être à dominante locale de façon à maintenir l'intérêt écologique et le caractère paysager des lieux.

Article 14: Les coefficients d'occupation des sols n'ont pas été modifiés par rapport au POS précédent.

Ut

Articles 1 et 2: La zone Ut, en secteur littoral, a pour objet d'accueillir les habitations légères de loisirs (mobiles-homes...) qui constituent la forme d'accueil touristique principal sur la commune. Elle répond aux dispositions de l'article L 146-5 du Code de l'urbanisme qui demande la création de secteurs spécifiques. Cette zone étant située en secteur sensible (ZNIEFF et espaces proches du rivage), les autres formes d'urbanisation y sont interdites (sauf extensions d'habitation existantes).

Les activités nuisantes, ou portant atteinte à la qualité du cadre de vie, sont donc exclues.

Articles 3: Les voies sont dimensionnées pour permettre le déplacement des mobiles-homes: bien que s'agissant de voies de desserte interne, les caractéristiques ne sont celles d'une voirie routière.

Articles 4: La zone Ut est desservie par les réseaux.

Articles 5: Néant

Articles 6, 7 et 8: Les règles n'ont pas été modifiées par rapport au POS précédent. Elles assurent une certaine distance nécessaire au bon voisinage.

Articles 9: L'emprise au sol est fixée de façon à éviter de trop grandes structures qui seraient assimilables à des habitations.

Articles 10: La hauteur des constructions est fixée de façon à faciliter l'insertion dans le paysage: elles ne doivent pas dépasser les haies bordières.

Articles 11: Les dispositions de cet article visent à une simplicité des formes des constructions légères.

Article 12: Le stationnement doit être prévu en fonction des besoins, afin de ne pas nuire à la circulation routière.

Article 13: Les plantations doivent être à dominante locale de façon à maintenir l'intérêt écologique et le caractère paysager des lieux (ZNIEFF).

AU, AU1 et AU2

Articles 1 et 2: Dans les zones AU, la volonté est de maintenir un tissu à dominante "habitat", tout en acceptant les commerces, activités artisanales, services... compatibles avec la proximité de cet habitat, dans le respect des principes de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale: équilibre emploi et habitat, diversité de l'offre de logements, qui figurent à l'article 121.1 du Code de l'Urbanisme.

Les activités nuisantes, ou portant atteinte à la qualité du cadre de vie, sont donc exclues.

Dans l'ensemble de ces zones AU, le droit à construire est subordonné à la réalisation d'un plan d'ensemble afin que la division parcellaire soit possible (principe de l'utilisation économe de l'espace - article L 121.1 du Code de l'Urbanisme) et que la desserte par les réseaux soit optimisée (réduction des coûts de raccordement et d'entretien).

Les zones AU1 et AU2 ont été distinguées pour constituer un phasage dans le temps tout en exposant l'ensemble du projet. La zone AU1 devra être urbanisée en priorité. Le principe d'aménagement comprend une ou des liaisons routières permettant de désenclaver le fond des parcelles, et de résoudre le problème de sécurité routière sur la RD 124, où les débouchés deviennent dangereux.

Articles 3: Les voies sont suffisamment dimensionnées pour assurer une circulation confortable des automobiles et des piétons.

Articles 4: Toutes les zones AU sont proches des réseaux et l'aménagement de zone doit permettre une desserte cohérente de ces secteurs.

Articles 5: Néant

Articles 6, 7 et 8: Les règles n'ont pas été modifiées par rapport au POS précédent. Elles assurent une certaine cohérence des façades par rapport à la rue, ainsi qu'une luminosité minimum dans les pièces, et des rapports de voisinage aisés.

Articles 9: Les dispositions visent à avoir des constructions d'habitation et non pas des appentis ou garages construits à usage d'habitation, ce qui serait contraire au maintien de la qualité paysagère du bourg.

Articles 10: La hauteur des constructions est fixée de façon à maintenir une homogénéité du bâti, par rapport à l'existant.

Articles 11: Les dispositions de cet article visent à une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu traditionnel du bourg et des hameaux existant. Les formes architecturales très modernes, rompant avec les volumes traditionnels, n'ont pas été souhaitées dans cet espace patrimonial cohérent.

Article 12: Le stationnement doit être prévu en fonction des besoins, afin de ne pas nuire à la circulation routière.

Article 13: Les plantations doivent être à dominante locale de façon à maintenir l'intérêt écologique et le caractère paysager des lieux.

Article 14: Les coefficients d'occupation des sols n'ont pas été modifiés par rapport au POS précédent.

AU

Articles 1 et 2: ils s'apparentent à ceux de la zone Ut, étant donné qu'il s'agit d'une extension de cette dernière. Le secteur répond aux dispositions de l'article L 146-5 du Code de l'urbanisme qui demande la création d'espaces spécifiques. Un schéma d'aménagement, assurant la cohérence de l'ensemble de la zone est nécessaire à son urbanisation.

Articles 3 à 13: cf. zone Ut.

3.3.2. Les zones naturelles

A

Articles 1 et 2: Dans les zones A, la volonté est de privilégier l'agriculture en place. Aucune construction en dehors de celles liées à l'activité agricole n'est admise.

Dans le sous-secteur Ac, sur les coteaux, en raison des enjeux liés aux paysages et aux risques de ruissellement, aucune construction n'est autorisée, même liée à l'activité agricole.

Article 3: Les voies sont suffisamment dimensionnées pour assurer une circulation confortable des automobiles et des piétons.

Article 4: Les zones A ne sont pas desservies par l'assainissement collectif.

Article 5: La taille minimum des parcelles est fixée par le type d'assainissement retenu.

Articles 6, 7 et 8: Les règles de recul permettent d'assurer un retrait minimum par rapport aux voies; ces distances sont suffisamment importantes pour permettre des aménagements paysagers facilitant l'insertion paysagère des bâtiments.

Les reculs des élevages nouveaux, stockages de fumier et de lisier et des silos par rapport aux zones d'habitat, sont fixés par l'arrêté ministériel du 29 février 1992 et la réglementation sanitaire en vigueur.

Articles 9: Néant: les bâtiments à usage agricole ne sont pas limités en emprise au sol.

Article 10: La hauteur des constructions est fixée à 6m de façon à maintenir une homogénéité du bâti, par rapport à l'existant. Elle est portée à 8m pour les bâtiments techniques.

Article 11: Les dispositions de cet article visent à une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage. Les bâtiments modernes peuvent déroger aux règles traditionnelles. Ces dernières sont fixées pour les bâtiments d'habitation d'une part, les bâtiments agricoles d'autre part.

Article 12: Le stationnement doit être prévu en fonction des besoins, afin de ne pas nuire à la circulation routière.

Article 13: Les plantations doivent être à dominante locale de façon à maintenir l'intérêt écologique et le caractère paysager des lieux. Des plantations favorisant l'intégration des bâtiments sont rendues obligatoires lorsque le recul est inférieur à 50m par rapport à la voie.

Article 14: Néant.

Nh, Nt, Ni

Articles 1 et 2:

Dans les zones Nh, et Nt , la volonté est de maintenir l'agriculture en place. Mais la zone agricole doit pouvoir évoluer, en particulier pour assurer un certain nombre de besoins liés au tourisme. Ainsi, les constructions à usage agricole sont interdites, mais certains types de construction sont admis, de façon spécifique à chaque zone:

- en zone Nh: les constructions à usage d'habitation, afin d'étoffer les hameaux existants ou simplement d'autoriser la transformation de constructions agricoles en constructions d'habitations, au gré des opportunités, sous réserve de ne pas être située dans les 100m de protection autour des installations agricoles nuisantes: hameau Blascher, hameau Poulain, hameau de Caillemont;
- en zone Nt: les constructions à usage commercial, et les espaces de stationnement, en liaison avec l'activité commerciale de Caillemont,

Dans ces trois cas, les bâtiments devront être implantés en continuité avec le bâti existant, dans le respect de l'article L 146-4-I du code de l'urbanisme).

La zone Ni, correspond à un secteur situé à la fois dans les espaces proches du rivage (Loi Littoral), en ZNIEFF, là où la nappe phréatique affleure, et dans une zone d'intérêt touristique... Les contraintes pour l'activité agricole sont donc très importantes: bâtiment en continuité du siège d'exploitation existant, difficulté d'éviter les risques de pollution d'eau... Un transfert de siège d'exploitation est donc souhaitable à terme.

Ainsi, en zone Ni, l'extension limitée des constructions existantes est possible; le secteur étant situé en zone proche du littoral, les bâtiments liés à l'activité agricole ne sont possibles qu'en continuité avec le siège d'exploitation (article L 146-4 I du Code de l'urbanisme).

La zone Nr, correspond à la fois à la bande des 100m et aux espaces remarquables, suivant l'article L 146-6 de la Loi littoral. Seuls les aménagements légers sont possibles: les chemins, les locaux de moins de 20m² nécessaires aux activités spécifiques au littoral, ainsi que le réaménagement de la maison de la dune, les jeux d'enfants, l'entretien et la reconstruction, en cas de sinistre, des constructions existantes.

La zone Nm: S'agissant du Domaine Public Maritime, seules les activités d'exploitation de l'espace maritime telles que prises d'eau, bouchots, parcs à huîtres, corps-morts... sous réserve du respect des autres législations en vigueur (autorisations, concessions...) et du respect de l'activité touristique.

Les véhicules de nettoyage de la plage sont autorisés à circuler en toutes saisons.

Articles 3: Les voies sont suffisamment dimensionnées pour assurer une circulation confortable des automobiles et des piétons.

Articles 4: Ces zones N ne sont, en général, pas desservies par l'assainissement collectif.

Articles 5: La taille minimum des parcelles est fixée par le type d'assainissement retenu.

Articles 6, 7 et 8: Les règles de recul permettent d'assurer un retrait minimum par rapport aux voies et aux limites séparatives, comme dans les zones urbaines.

Ces distances sont suffisamment importantes pour permettre des aménagements paysagers facilitant l'insertion paysagère des bâtiments.

En bordure des routes à « grande circulation », un recul des aménagements de 75m est imposé en application du code de l'urbanisme. Ceci concerne la zone Nt. Mais dans le cadre du PLU, l'analyse du paysage, de l'architecture et de la sécurité ont conduit à réduire cette marge à 50m, comme cela est prévu par la loi.

Les reculs des élevages nouveaux, stockages de fumier et de lisier et des silos par rapport aux zones d'habitat sont fixés par l'arrêté ministériel du 29 février 1992 et la réglementation sanitaire en vigueur.

Articles 9: Les dispositions visent à limiter l'emprise au sol des bâtiments.

Les bâtiments à usage agricole ne sont pas limités en emprise au sol.

Articles 10 et 11: La hauteur des constructions est fixée à 6m de façon à maintenir une homogénéité du bâti, par rapport à l'existant. Elle est portée à 8m pour les bâtiments techniques. Les dispositions de cet article visent à une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage.

Article 12: Le stationnement doit être prévu en fonction des besoins, afin de ne pas nuire à la circulation routière.

Article 13: Les plantations doivent être à dominante locale de façon à maintenir l'intérêt écologique et le caractère paysager des lieux, d'autant plus que les zones Nl et Ng se situent en ZNIEFF.

Article 14: Néant.

3.4.

Prise en compte et respect des lois

3.4.1. Principe d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines, d'utilisation économe des sols

Le Code de l'urbanisme, en son article L 110, expose les principes:

- de gestion économe des sols,
- de protection des milieux naturels, et des paysages,
- d'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales
- de rationalisation les déplacements.

Dans le souci du respect de ces principes, les zones d'extension de l'urbanisation, se situent principalement autour du bourg.

Certaines possibilités de construction ont été maintenues dans certains hameaux pour répondre à la demande d'habitat en zone rurale, mais toujours en continuité avec l'urbanisation existante.

Les milieux naturels ont été soigneusement étudiés (études préexistantes, expertise faune-flore). Les milieux les plus sensibles ont été protégés, inscrits en zone Nr. La ZNIEFF a été expertisée, et des dispositions ont été prises pour limiter les impacts de la zone d'habitat de loisirs sur les haies intéressantes.

Ces principes sont également repris dans l'article L 121, qui ajoute la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat.

A Saint Georges ils se traduisent par:

- la possibilité d'accueillir de nouvelles entreprises non nuisantes dans l'ensemble des secteurs urbains,
- le projet de logements sociaux sur un secteur AU - propriété communale en centre bourg,
- les secteurs agricoles inscrits en zone A. Ont été exclus les hameaux bâtis (Nh), afin que les bâtiments puissent être transformés en habitation en cas d'arrêt de l'activité agricole.

3.4.2. Principe du droit au transport

Le droit au transport, et la diversité des moyens, figurent comme objectifs de la loi SRU.

La commune de Saint Georges, dans cet esprit, se mobilise pour le maintien de la liaison par chemin de fer entre les communes littorales, et tente, avec les communes voisines, notamment Portbail, de diversifier les liaisons transversales. Cf. PADD.

3.4.3. Loi littoral

La loi littorale n°86-2 du 3 janvier 1986, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, expose dans son article 1 :

« Le littoral est une entité géographique qui appelle une politique spécifique d'aménagement, de protection et de mise en valeur ... ayant pour objet :

...
· la protection des équilibres biologiques, écologiques, la lutte contre l'érosion, la préservation des sites et paysages et du patrimoine,

...
· le maintien ou le développement, dans la zone littorale, des activités agricoles ou sylvicoles, de l'industrie, de l'artisanat et du tourisme.

La loi littorale impose :

- la définition ou le maintien de coupures d'urbanisation (article L 146-2 du Code de l'Urbanisme);
- l'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement;
- l'inconstructibilité (en dehors des espaces urbanisés) dans une bande de 100m à compter de la limite haute du rivage;
- l'identification et la préservation des espaces terrestres et marins remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques;
- la réalisation à plus de 2km en arrière du rivage des nouvelles routes de transit.

La définition ou le maintien de coupures d'urbanisation

(article L 146-2 du Code de l'Urbanisme)

Des secteurs non urbanisés ont été soigneusement réservés entre les différents hameaux. Ils constituent des coupures d'urbanisation:

- entre le bourg et le hameau « rue Marquand »: les zonages NI et A assurent des espaces non bâtis, en particulier à l'est de la RD 124, avec vue sur le coteau;
- entre le bourg et le secteur des habitats légers de loisirs: la zone NI s'étend sur plus de 900m de profondeur,
- entre le bourg de Saint Georges et le village de Saint Siméon (commune de Portbail): la rupture d'urbanisation est d'environ 200m .

L'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement

(Article 146-4-I du code de l'urbanisme)

Les nouvelles zones constructibles (AU ou Nh), sont créées en extension des hameaux existants.

Hameau Blascher:

Le hameau compte 5 bâtiments à restaurer. L'urbanisation de la commune voisine, Saint Maurice, vient l'étoffer; un projet d'assainissement autonome pour ce secteur est en projet.

Hameau Haguez et extension sud du bourg:

Ce secteur au bas des coteaux est le lieu traditionnel de l'urbanisation. Le secteur proposé fait la jonction entre le bourg et le hameau Haguez qu'il vient compléter; il sera aisément desservi par les réseaux.

Extension du parc de loisirs:

- la zone d'extension du parc de loisirs vient en continuité avec le secteur existant.

L'inconstructibilité (en dehors des espaces urbanisés) dans une bande de 100m à compter de la limite haute du rivage

(Article 146-4-III du code de l'urbanisme)

La bande des 100m le long du littoral est incluse dans la zone de Natura 2000. Sur la commune, l'inconstructibilité s'étend sur plus de 100m à l'intérieur des terres.

L'article 146-4-III du code de l'urbanisme précise également « Le Plan d'Occupation des Sols peut porter la largeur de la bande littorale ... à plus de 100m, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient ».

Dans le cas présent, le littoral est constitué de dunes fixées, à la richesse écologique certaine. Cette formation naturelle s'étend sur une profondeur qui varie entre 150m et 400m au centre de la commune.

Dans le cadre de la présente révision du PLU, l'ensemble de la dune est protégé en zone Nr (Naturelle remarquable) en tant qu'espace remarquable conformément à l'article L 146-6 du Code de l'urbanisme.

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (Article 146-4-II du code de l'urbanisme)

La loi littorale prévoit l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (Article 146-4-II du code de l'urbanisme).

Les projets de zonage y sont subordonnés à l'accord « du représentant de l'Etat après l'avis de la Commission Départementale des Sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature » .

Les moyens de délimiter les « espaces proches du rivage » ne sont pas définis par la loi; mais il découle de la jurisprudence qu'ils doivent s'appuyer sur des réalités géologiques, physiques, ou écologiques.

En l'espèce, l'espace proche du rivage peut être limité au chemin de Coutance, (distant du littoral d'environ 1 km). En effet, cette voie constitue la limite entre,

- deux sous-secteurs géologiques: présence ou absence de substrat limoneux,
- deux types d'occupation du sol: limite originelle entre les dunes (Mielles) et l'espace mis en culture,
- limite écologique: influence forte ou non du sable, des embruns et du vent,
- limite paysagère: entre l'espace ouvert des dunes d'une part et le bocage et ses haies d'autre part.

Dans cet espace « proche du rivage », l'extension de l'urbanisation doit être limitée et soumise à l'accord Préfectoral, après avis de la Commission des Sites.

Sur la commune de Saint Georges, le projet d'extension du parc de loisir est le seul compris dans la zone proche du rivage. Or, par mesure de précaution, tous les projets d'extension de l'urbanisation: bourg, parc résidentiel de loisirs, ont été soumis à l'avis « du représentant de l'Etat après l'avis de la Commission Départementale des Sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature » (Article 146-4-II du code de l'urbanisme).

L'accord préfectoral a été donné, après avis favorable de la Commission Départementale des Sites.

L'identification et la préservation des espaces terrestres et marins remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (Article 146-6 et article R 146-6 du code de l'urbanisme)

La commune de Saint-Georges de la Rivière est concernée par deux types de milieux désignés par le code de l'urbanisme: les dunes, les zones boisées (à noter que seuls sont à protéger les espaces remarquables ou caractéristiques, et non tout espace quelconque faisant partie de l'énumération).

• Les dunes

Après examen sur le terrain, a été retenu comme « espace remarquable » au titre de l'article 146-6, la partie de la dune inscrite en ZNIEFF ainsi qu'en périmètre « Natura 2000 »; cette surface de 750m de linéaire par 220 m à 570m de profondeur peu modifiée par l'homme (dunes blanches) se situe à l'extrémité ouest de la commune.

• La partie agricole de la ZNIEFF

L'inscription en ZNIEFF, de la partie agricole située à l'ouest de la voie de chemin de fer laissait penser qu'il présentait un intérêt écologique.

Toutefois, dans le dossier d'origine de la ZNIEFF dites "des dunes de Portbail", l'inventaire est détaillé et riche pour les dunes, mais quasi-inexistant dans les espaces agricoles.

Une expertise menée en juin 2001, sur la commune voisine de Saint-Jean, a montré que la richesse du milieu est liée à la présence d'un maillage de haies, depuis le havre de Portbail jusqu'à celui de Barneville, avec une activité agricole variée, et la présence d'une rivière, débordante en hiver. Cet ensemble favorise donc la fréquentation, en particulier hivernale, de plusieurs espèces de canards, limicoles, hérons...La Pie grièche fréquente certainement le site. Cette première analyse a été confirmée par l'expertise menée durant les mois de juillet et août 2003.

Le classement en ZNIEFF de type 1 se justifie ici par la diversité des milieux naturels et des liaisons entre eux: réseau de haies, zones humides, dune.

La partie agricole de la ZNIEFF est donc, sur Saint-Georges, identifiée comme ne faisant pas partie des espaces remarquables au titre de l'article 146-6 du code de l'urbanisme (cf dossier en annexe).

A noter que dans ce secteur agricole de la ZNIEFF, les possibilités d'urbanisation sont limitées au secteur d'extension du parc résidentiel de loisir et à l'extension limitée des constructions existantes.

Le zonage, NI, qui n'autorise qu'une extension limitée des constructions existantes, en continuité avec les constructions existantes, maintient la qualité du secteur, liée aux haies et aux pratiques agricoles actuelles.

Les principales haies de la ZNIEFF ont été mises en espaces boisés classés afin d'être conservées. Une attention particulière a été portée à la haie bordant le nord-est de la chasse des Goublins, où le talus s'est révélé riche en criquets, sauterelles...

Dans le terrain du PRL, les haies existantes seront conservées soigneusement (espace boisé classé). Le secteur sera fortement planté et paysagé; les espèces seront volontairement choisies parmi les essences locales, reconstituant ainsi des haies champêtres.

En conclusion, les dispositions du PLU, vis-à-vis des zones naturelles, privilégient la constitution d'un vaste espace naturel, en cohérence avec les « dunes de Portbail », sans remettre en cause l'intérêt principal de la ZNIEFF.

• Les espaces boisés

Les « ensembles boisés les plus significatifs de la commune » correspondant aux quelques bois ont été inscrits en « espaces boisés classés ». Les principales haies ont été protégées, en particulier celles du coteau, celles qui bordent les voies, et celles de la ZNIEFF.

La réalisation à plus de 2km en arrière du rivage des nouvelles routes de transit.

Aucune voie de ce type n'est envisagée sur la commune. Au contraire, la municipalité s'oppose à la transformation de la ligne de chemin de fer en route.

3.4.4. Loi sur l'eau

La commune fait partie de l'unité hydrographique « Douve et Taute ». Ce bassin a une superficie de 1480km² et concerne une population d'environ 82 000 habitants.

La commune de Saint-Georges est essentiellement concernée par le problème du traitement des eaux domestiques, puisque le réseau d'assainissement collectif n'est pas complet.

Un plan d'assainissement a été adopté en Mars 1999 sur la commune. Il définit les secteurs à assainir de façon collective. Le prolongement des réseaux, destiné à la desserte de zones qui peuvent être raccordées à la station de Barneville-Carteret, est en cours de réalisation.

La prise en compte de la loi sur l'eau se traduit au PLU par:

- le choix des zones constructibles en fonction de la desserte par les réseaux collectifs d'assainissement (desserte existante ou possible à court terme);
- l'interdiction de stationner des caravanes ou des mobiles homes, et le report de ces possibilités en arrière du rivage, là où les réseaux seront étendus.

3.4.5. Loi paysage

La loi Paysage (loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages) se traduit par deux axes d'actions:

- l'identification des paysages (esthétiques, historiques ou écologiques) et des perspectives majeures;
- la protection de ces éléments remarquables au sein des documents d'urbanisme.

Conformément à cette loi, les études du PLU ont permis de définir plusieurs secteurs d'intérêt paysager:

- l'espace littoral dunaire, à préserver,
- l'espace bocager à protéger du mitage et à maintenir comme coupure verte,
- les coteaux, particulièrement visibles depuis le littoral jusqu'à sa proximité,

Ces secteurs ont été reportés aux plans de zonage. Ils figurent soit en zone Nr "naturel remarquable", soit en zone Ac de protection des paysages. Certaines zones urabines ont été supprimées, en particulier au nord du bourg.

Conformément aux orientations de la loi, les espaces boisés, et même certaines haies de chemin creux, ont été classés « à conserver » (espace boisé classé).

3.4.6. Loi Barnier

La loi Barnier (loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement) insiste particulièrement sur:

- la connaissance, la protection et la gestion des milieux naturels;
- la prise en compte des risques naturels.

Dans le cas présent, la prise en compte de ces lois se traduit essentiellement par les dispositions relatives au littoral:

- recul des mobiles homes au-delà de 250m du rivage,
- mise en sous-secteur « i » des terrains qui se sont révélés inondables, lors des débordements du Fleuve durant l'hiver 2000, ou lors du débordement de la nappe phréatique de la dune, en février 2001.

3.4.7. Loi « bruit »

La loi bruit (loi n°92-1444 du 31 décembre 1992) ne concerne pas directement la commune qui ne souffre pas de nuisances sonores liées à des infrastructures par exemple (la RD 903, n'est classée route bruyante qu'au nord de Barneville-Carteret).

4

Evaluation des incidences sur l'environnement

4.1.

Principes fondamentaux

Principe d'équilibre, entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des activités agricoles, des espaces naturels et des paysages:

- La zone de protection des milieux naturels correspond aux 28 ha de Natura 2000, soit 7,5% de la surface communale,
- les coteaux sont protégés à l'exception du hameau Haguez déjà bâti,
- les activités agricoles (zone A ou N) couvrent plus de 75% du territoire communal.

Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale: équilibre emploi et habitat, diversité de l'offre de logements:

- deux secteurs d'habitat: l'un plus dense autour d'une place centrale, l'autre moins dense à l'est de la route de Barneville,
- une mixité des fonctions habitat/activités,
- la volonté de créer des emplois en favorisant l'installation de commerces autour de la place, et en développant l'activité touristique.

Principe de respect de l'environnement: utilisation économe de l'espace, sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, maîtrise de l'expansion urbaine, et de la circulation automobile, prise en compte des risques de toutes natures (inondations, ruissellement...)

- densification des constructions possible,
- protection du caractère des constructions traditionnelles et des haies qui font la qualité du site,
- mise en zone Ac du secteur humide anciennement IINA,
- peu d'urbanisation des coteaux

Aspect réglementaire du PLU

En ce qui concerne le règlement, le PLU de Saint Georges

- favorise la mixité des fonctions: possibilité d'accueillir des petites entreprises commerciales ou artisanales dans les zones d'habitat,
- permet une densité un peu plus forte des constructions (économie d'espace)...

4.2.

Evolution des zones

Dans le projet, on obtient les proportions suivantes:

Principales zones	Existant	Nouveau PLU
Natura 2000	7,50%	7,50%
Agriculture ou naturelle	85%	82,1%
Camping – Habitat léger	2,35%	3,1%
Zones urbaines	4,95%	7,3%

Extension limitée de l'urbanisation

- Le secteur de camping et mobiles homes représente environ 7,6 ha - 9 avec les maisons voisines, soit environ 2,35% de la surface communale; l'extension prévue représente 2,8 hectares, soit 0,75% de la surface communale (28600m²), soit environ +30% par rapport à l'existant.
- Le secteur bâti du bourg représente aujourd'hui moins de 18 hectares (4,7% de la surface communale); l'extension prévue est évaluée à 8 hectares (2,1% de la surface communale, soit 44% par rapport à l'existant qui est très faible.

Le projet répond donc bien aux impératifs d'extension limitée de l'urbanisation, imposée aux communes non dotées de SCOT.

Protection des espaces littoraux remarquables.

Ils correspondent aux 28 ha de Natura 2000 (soit 7,5% de la surface communale) et incluent largement la bande des 100m.

Maintien de coupures d'urbanisation.

Des coupures d'urbanisation sont maintenues:

- entre le bourg et le hameau « rue Marquand »;
- entre le bourg et le secteur des habitats légers de loisirs;
- entre le bourg de Saint Georges et le village de Saint Siméon (commune de Portbail).

4.3.

Incidences sur l'environnement

4.3.1. Caractéristiques physiques

Le relief et l'hydrographie ont été pris en compte dans le nouveau zonage:

- les secteurs constructibles sur les pentes des coteaux (hameau de la Raterie) ont été ouverts à l'urbanisation moyennant étude hydraulique et mesures de précaution;
- le secteur le plus humide n'est plus urbanisable (ancienne zone IINA derrière la rue Bonvalet).

4.3.2. Occupation des sols

Les secteurs constructibles sont agrandis d'environ 2% de la surface communale..

Il s'agit de secteurs éloignés du rivage, permettant essentiellement la densification du bourg.

Agriculture

Les terres concernées par l'extension de l'urbanisation sont essentiellement agricoles, aux abords du bourg et relativement près du siège d'exploitation situé dans la partie ouest de la commune (zone AUt).

La vocation agricole de la partie est de la commune est réaffirmée (zone A), ainsi que les coupures d'urbanisation sur les coteaux.

Par contre, le siège d'exploitation en partie ouest de la commune pose problème: il se situe dans les espaces définis comme « proches du rivage », dans un secteur sensible en ce qui concerne les risques de pollution, avec une nappe phréatique affleurante. De plus, la proximité du littoral confère au secteur une vocation plus touristique qu'agricole à terme. C'est pourquoi la municipalité souhaiterait un transfert de siège d'exploitation.

Habitat

Il n'y a pas de création de hameau nouveau.

Les secteurs d'extension correspondent à l'agrandissement de zones déjà bâties.

Afin d'assurer le maintien de la qualité du paysage, le règlement demande un minimum constructible de 60m² habitable sur chaque propriété dans l'ensemble des zones bâties.

Mobiles-homes, camping-caravaning

Deux aspects doivent être traités:

- la résorption de ce type de tourisme sur le rivage de la commune et des communes voisines,
 - la réponse à une forte demande locale,
- les deux aspects concourent au renforcement de l'activité économique, nécessaire au niveau local.

Entreprises, commerces et services

Outre cet accueil de résidences de loisirs, prévu en partie ouest de la commune, l'implantation de nouveaux commerces est espérée autour de la place centrale, en corrélation avec le bar-épicerie du bourg.

Tourisme-loisirs

Le tourisme est la principale richesse économique de la commune. Il s'agit donc d'autoriser un certain développement économique.

La promenade, la randonnée à cheval, le vélo-tourisme sont des activités à prendre en compte: les voies sont donc précisées dans leur usage ; les haies sont protégées: elles constituent une richesse paysagère, un attrait du pays.

4.3.3. Milieux naturels

Secteur littoral

Les dispositions du PLU respectent la partie la plus sensible du littoral, celle correspondant à la zone Natura 2000 : c'est-à-dire l'intégralité des espaces dunaires, notamment la bande des 100m en bordure de mer.

Le DPM a été zoné jusqu'à la limite 0 des cartes maritimes, afin d'autoriser la pêche.

Le secteur réservé à l'extension de l'habitat léger de loisirs (AUt), a été choisi en prenant en compte les différents enjeux (ZNIEFF, agriculture, tourisme...). Il couvre des espaces agricoles, en continuité de l'existant. Ces secteurs sont desservis par l'assainissement collectif.

Les études faunistiques et floristiques (cf. page 40-41) montrent que l'intérêt du secteur est lié à la présence de haies bocagères relativement denses, et aux zones humides le long du fleuve, permettant le maintien d'une avifaune (oiseaux) diversifiée et nombreuse.

Moyennant la conservation et la gestion des haies, en particulier celle qui longe la chasse des Goublins, la qualité de la ZNIEFF est assurée.

Le bocage

Les principales haies et boisements ont été inscrits en espace boisé, afin d'en assurer la protection.

4.3.4. Patrimoine culturel

Aucun secteur archéologique n'a été repéré, mais ceci n'exclut pas des découvertes fortuites, qui doivent être déclarées à la DRAC.

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine, qui ont été repérés comme intéressants, l'obligation du permis de démolir a été instituée sur les hameaux concernés.

4.3.5. Paysages

- Le littoral dunaire est protégé.
- Des mesures sont prises dans le règlement pour assurer la qualité du cadre de vie: règles de construction plus strictes dans certains secteurs, minimum constructible.
- Des coupures vertes ont été maintenues:
 - entre le hameau Haguez et celui de Saint-Siméon sur la commune de Portbail,
 - entre le bourg et le secteur littoral (parc d'habitat léger de loisirs).
 - le long de la RD 124 en partie nord et sud du bourg.
- Les coteaux sont protégés de toute construction ; seuls quelques bâtiments en partie médiane de pente, et en continuité avec le bâti existant sont possibles.

4.3.6. Infrastructures et équipements

Voiries

En ce qui concerne les routes, le projet urbain exprimé dans le PADD définit une hiérarchisation des voies et précise les usages attendus. Il n'est pas créé de nouvelle route de transit à moins de 2km du littoral comme le veut la loi (article L 146 du Code de l'Urbanisme).

Une nouvelle voie locale de desserte, parallèle à la RD124, et permettant une densification en profondeur du bourg, à terme, est programmée.

Réseaux

Le PLU tient compte de l'état d'avancement des réseaux, et en particulier des réseaux d'assainissement. Les extensions (parc de loisirs comme zones à urbaniser) sont, ou seront à court terme, desservies par l'assainissement collectif.

Equipements

Le PLU prévoit le déplacement du plateau d'évolution sportive, depuis le bord de la RD124 où il pose certains problèmes de sécurité, vers la voie ferrée (ancienne peupleraie).