Département de la Manche

Commune de

Saint-Sauveur-Lendelin

Première modification
du plan local d'urbanisme

3a. Notice de présentation

Vu pour être annexé
à la délibération
du 22 novembre 2013,

Le maire,

MAIRIE de SAINT-SAUVEUR-LENDELIN (Manche)

Maître d'ouvrage

Commune de
Saint-Sauveur-Lendelin

1, place Lesouhaitier,
50490 Saint-Sauveur-Lendelin
tel : 02 33 76 52 03

Représentant de l'Etat

DDTM de la Manche
Délégation territoriale Centre

Les Unelles, BP 706
50207 Coutances cedex
tel : 02 33 76 77 33

Bureau d'études

Cabinet Avice,
architecte-urbaniste

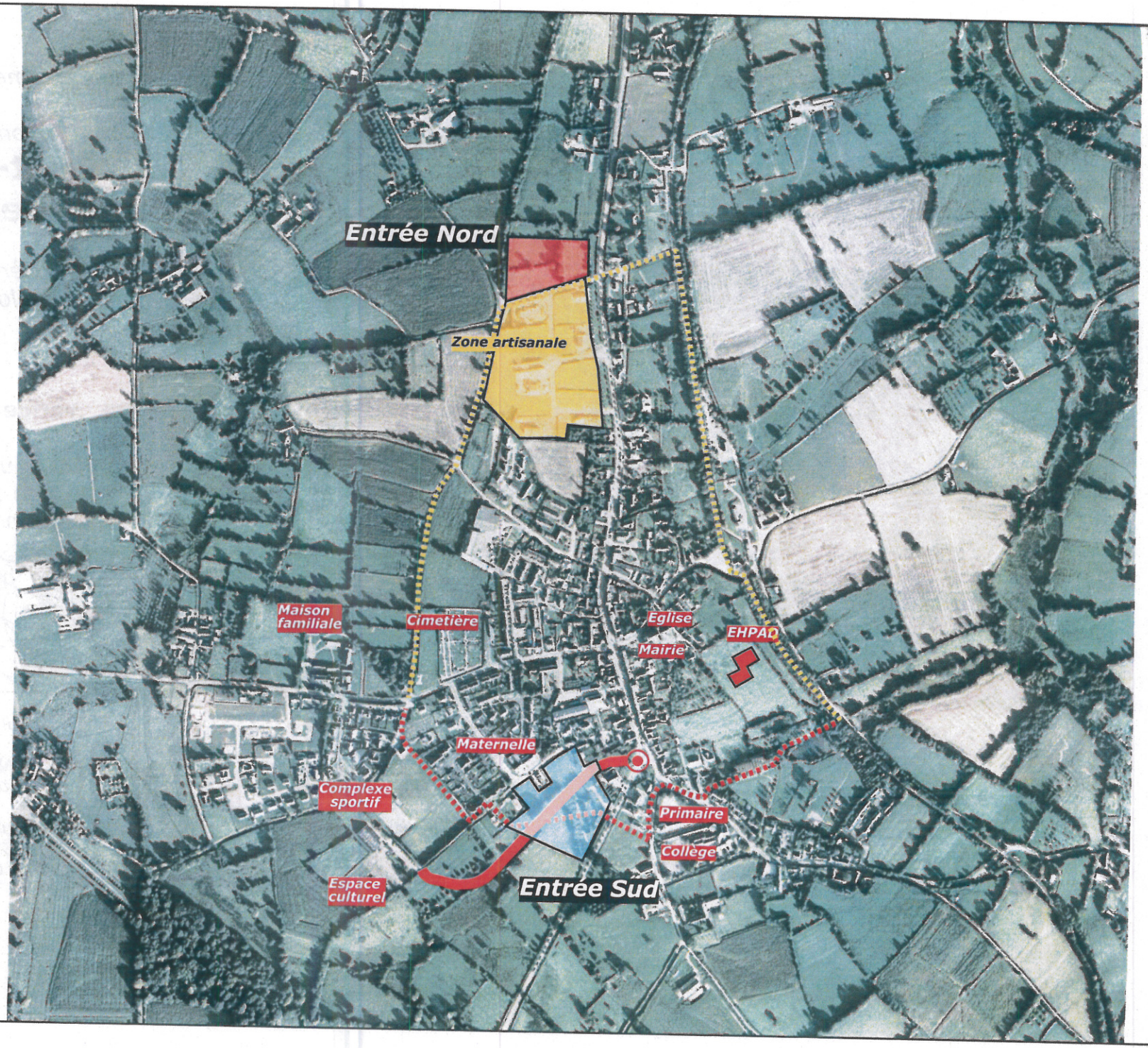
40, rue de l'Echiquier,
75010 Paris
tel : 09 50 80 86 18

Saint-Sauveur-Lendelin

Première modification du plan local d'urbanisme

Situation

- Projet de voie de desserte principale
- Liaison piétonne autour du bourg (tracé existant)
- Liaison piétonne autour du bourg (tracé à créer)



Echelle : 1/10 000 Nord

0 500 m

Avril 2013

Cabinet Avice, architecte-urbaniste

Le plan local d'urbanisme de Saint-Sauveur-Lendelin a été approuvé le 11 février 2008.

La présente modification du PLU a pour objet principal d'ouvrir à l'urbanisation deux zones AU et d'ajuster divers aspects du dossier pour rendre possible des projets auxquels la municipalité est favorable.

Comme on le verra à la lecture de ce document, les modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU. Les grands équilibres entre les espaces à urbaniser et les espaces naturels sont respectés. Le zonage et le règlement sont légèrement modifiés. Des orientations d'aménagement sont créées, le dossier de PLU n'en comportait pas jusqu'alors.

La modification porte sur plusieurs points bien distincts :

- assouplissement des règles d'aspect extérieur
- ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx au nord de la zone artisanale ;
- ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU à l'entrée sud, modification des conditions d'urbanisation de terrains libres situés en zone U et reconversion de friches urbaines, notamment l'emprise de l'ancien camping municipal ;
- levée de l'inconstructibilité aux abords de l'axe à grande circulation pour les deux secteurs ci-dessus.

1. Assouplir le règlement en ce qui concerne l'aspect extérieur

Dans la plupart des zones, supprimer les contraintes ayant trait aux proportions des ouvertures (articles 11). En effet l'essentiel du bâti à créer concerne des constructions neuves ou des extensions où les habitants souhaitent agrémenter de baies vitrées adaptées au style de vie contemporain. Il n'y a pas lieu d'empêcher ce type d'ouverture de se faire, aussi la municipalité souhaite supprimer la règle y faisant référence.

Cela permettra étalement d'encourager la création architecturale, au lieu de la restreindre comme aujourd'hui.

Saint-Sauveur-Lendelin

Première modification du plan local d'urbanisme

Entrée nord
Etat actuel

Echelle : 1/2000

0 — 40 m

Nord

Avril 2013

Cabinet Avice, architecte-urbaniste

2. Extension de la zone artisanale, aménagement de l'entrée nord

contexte

Depuis sa création, la zone artisanale située au nord du bourg a été commercialisée. A ce jour il n'y a plus que trois lots disponibles, pour une superficie globale de 0,5 ha.

N° de lot	Superficie
283	2 098 m²
291	2 460 m²
297	637 m²
Total	**Environ 5 195 m²**

Ces parcelles disponibles permettent de répondre à la demande pour les 2 ou 3 prochaines années. Il est donc temps de préparer l'avenir et d'engager les études visant à aménager la deuxième tranche de cette zone artisanale.

La communauté de communes qui est compétente en matière de développement des zones d'activités souhaite anticiper la demande et étudier l'extension de la zone actuelle le long de la RD 971, comme il est prévu dans le cadre du PLU.

La zone 2AUx située au nord du bourg, dans le prolongement de la zone artisanale du Pont-Vert s'approche à moins de 75 m de l'axe de la RD 971.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la bande comprise à moins de 75 mètres se justifie par les dispositions suivantes mises en œuvre dans le PLU. A ce stade du projet le programme des constructions n'est pas définitif, mais une option est clairement choisie : la création de bâtiments d'activités, dans le prolongement de la zone artisanale du Pont-Vert.

Cette première zone artisanale est issue d'un projet mené par la communauté de communes du canton de Saint-Sauveur-Lendelin. Les premiers lots ont été commercialisés en 2000. Forte de ce succès la communauté de communes envisage d'aménager une deuxième tranche sur l'emprise de la zone 2AUx du PLU, réservée à cet effet.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone s'appuie sur une étude spécifique telle que définie à l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme.

Les schéma d'aménagement ci-joint illustrent les propositions d'aménagement souhaités dans ce cas.

Description du site

Il s'agit d'un ensemble de terrains plats situés à l'entrée nord du bourg de Saint-Sauveur-Lendelin. Les quatre parcelles concernées (114 à 117) sont cernées de haies bocagères épaisses qui rendent difficiles les vues depuis les voies vers l'intérieur de cette zone.

vue de la zone à urbaniser en regardant vers Périers


En direction de Périers, l'aménagement d'entrée de ville, avec des arbres taillées alignés le long de la RD se prolonge quelque peu au delà du carrefour.


La zone artisanale actuelle est implantée le long de la RD. Les accès aux lots se font par l'intérieur de la zone, si bien que les circulations sont regroupées sur des carrefours aménagés à cet effet.

Les bâtiments ont des formes simples, des couleurs blanches ou grises.

Les abords de la RD sont traités d'une manière sobre et élégante : un double alignement d'arbres filtre les vues depuis la RD vers la zone artisanale, et une pelouse ponctuées de buissons occupe le sol. Il n'y a aucun relief artificiel.

Alignement d'arbres et plantations le long de la RD 971


Le premier alignement d'arbres est composé de tilleuls taillés, il se prolonge à l'intérieur du bourg et à la sortie sud, dans le secteur du camping.

Ce traitement d'entrée de ville donne du caractère à la traversée du bourg et doit être prolongé vers le nord en accompagnement du prolongement de l'urbanisation, et même un peu au delà, pour affirmer une transition entre la campagne et la ville, comme c'est déjà le cas aujourd'hui.


Le deuxième alignement d'arbres est composé d'essences à grand développement et viendront dans quelques années filtrer totalement les vues. Le bâti ne sera visible qu'en partie basse, ce qui le rendra nettement plus discret. Cet aménagement convient parfaitement et devra être prolongé en direction du nord.

Calvaire et chemin rural n°1

Aux abords de la zone à aménager se trouve un chemin rural n°1 (dont on distingue l'entrée au milieu de la photo). Il s'agit d'un chemin de randonnée très agréable, à préserver.

Le calvaire n'est visible que de près, en effet cet élément de paysage important est masqué par une végétation trop abondante.
Les abords du calvaire ne seront pas modifiés par l'urbanisation de la zone 2AUx car les haies bocagères devront être conservées en limite du chemin rural n°1.

Vue sur l'entrée de ville en venant de Périers

En venant de Périers, la RD 971 a un tracé rectiligne sur des kilomètres, et cette ligne droit bifurque brusquement sur la gauche au dernier moment, juste avant d'entrer dans le bourg. Les drapeaux jaunes du garage Renault sont astucieusement situés dans l'axe, de telle sorte qu'on les remarque de fort loin.

L'aménagement interne de la zone existante

L'intérieur de la zone est aménagé sobrement : enrobés rouge, lampadaires rouges. Il faudra utiliser le même vocabulaire lors de la réalisation de l'extension.

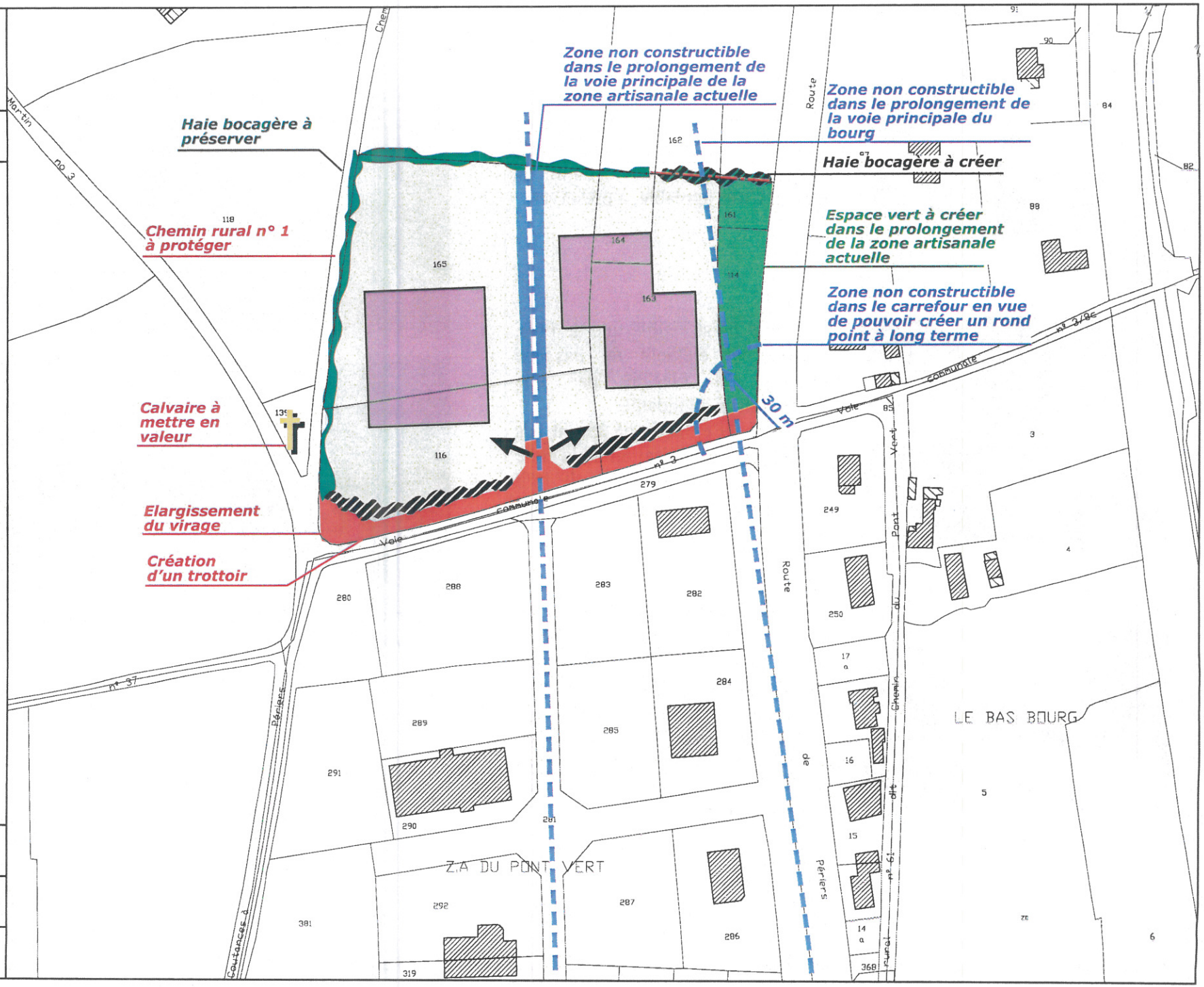
Un trottoir sera réalisé sur le côté nord de la route (côté gauche de la photo).

L'entrée dans la zone 2AU devra être réalisée dans le prolongement de cette voie, afin de lier correctement les deux tranches de la zone artisanale.

Saint-Sauveur-Lendelin

Première modification du plan local d'urbanisme

Esquisse d'aménagement



Echelle : 1/2000

0 40 m

Nord

Avril 2013

Cabinet Avice, architecte-urbaniste

Description du projet

Le schéma d'aménagement proposé s'efforce tout à la fois de respecter la trame bocagère et d'apparaître comme le prolongement de la première tranche de la zone artisanale.

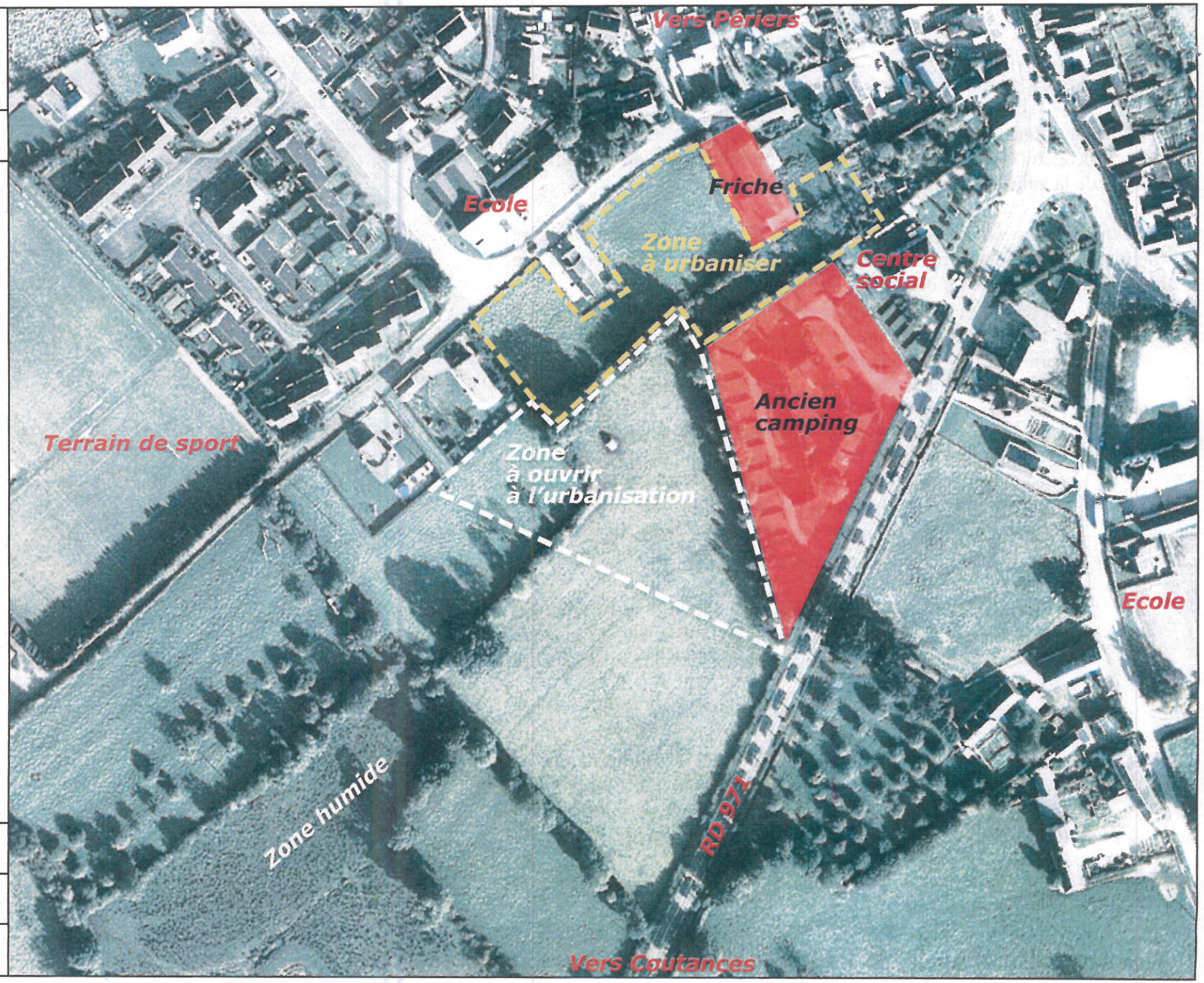
L'orientation des voiries et des constructions respectera la trame bocagère traditionnelle ; les haies périphériques à l'opération seront conservées. Le projet d'aménagement repose sur les points suivants :

- Préservation d'un maximum de haies bocagères périphériques à la zone pour glisser l'opération dans le paysage existant.
- Permettre le prolongement de la voie existante dans la zone artisanale actuelle vers la deuxième tranche et vers une éventuelle extension vers le nord.
- Prévoir des réserves foncière pour extensions ultérieures.
- Les parcelles 114 et 113 (en partie) sont réservées comme espace de transition, pouvant recevoir si nécessaire une noue de stockage et d'infiltration pour les eaux pluviales.
- Le chemin rural n°1 est existant est préservé, des accès piétons peuvent être créés entre ce chemin et la nouvelle zone artisanale.
- Création d'une trame d'espace publics suffisamment dimensionnée pour pouvoir desservir l'ensemble de la zone 2AUx et éventuellement une troisième tranche, située encore plus au nord.
- Il faut prévoir d'améliorer la visibilité dans le virage vers le calvaire.
- Ne pas conserver la haie le long de la RD 971, mais créer un espace public sous la forme d'un mail planté d'arbres, réplique exacte de l'aménagement existant le long de la zone artisanale.
- Réserver une emprise permettant à long terme de réaliser un rond point d'accès à la voie communale n°3
- Le cheminement piéton le long de la voie communale n°3 sera assuré au moyen d'un trottoir.
- La partie de la parcelle n°115 qui se trouve en dehors de la zone à urbanise sera rétrocédée au propriétaire de la parcelle 113.

Saint-Sauveur-Lendelin

Première modification du plan local d'urbanisme

Entrée Sud
Etat actuel



Echelle : 1/2000

0 — 40 m

Nord

Avril 2013

Cabinet Avice, architecte-urbaniste

3. Reconversion de l'ancien camping, lotissement, aménagement de l'entrée sud

contexte

La gestion des flux à l'entrée sud du bourg connaît quelques difficultés :

- aux heures de pointe, la circulation aux abords de l'école maternelle est difficile, des places de stationnement sont nécessaires. La fermeture de la rue de Chesnée au niveau de l'école est proposée.
- La municipalité souhaite réaliser une liaison piétonne permettant d'effectuer le tour du bourg sur un itinéraire distinct des flux automobiles. Une grande partie des chemins existe déjà (voie verte et chemin rural n° 1). Seule la section sud-ouest est à créer. L'opération devra en tenir compte.
- Le camping municipal a fermé en 2010 car il était peu fréquenté (sa localisation le long d'un axe à grande circulation n'incitait guère à y séjourner). Depuis lors, la commune est propriétaire d'une friche urbaine, puisque la parcelle est aménagée, mais n'est plus occupée.
- A l'arrière de l'ancien camping se trouvent quelques terrains urbanisables aujourd'hui disponibles, et une zone 2AU dont l'urbanisation ne sera possible qu'après l'approbation de la présente modification.
- Une friche urbaine laissée par la démolition d'un ancien bâtiment agricole situé en zone Ub.

A la demande de la mairie le cabinet Prytech a dessiné une esquisse d'aménagement qui convient aux attentes des élus. Elle sera donc reprise telle quelle dans la modification du PLU.

La mairie envisage également l'ouverture d'une quatrième voie connectée sur le rond-point sud du bourg pour desservir cette zone.

Description du site

Vu depuis la RD 971, l'ancien camping est entièrement masqué par une haie dense. L'entrée sud du bourg est élégante, bordée d'arbres taillés, d'accotements en herbe et de haies. Ce traitement d'entrée de ville donne du caractère à la traversée du bourg et doit être préservé. Il affirme une transition entre la campagne et la ville.

Vue dans l'axe, en direction du bourg

La haie de l'ancien camping est soignée.

L'entrée de l'ancien camping (à droite on voit le centre social)

Derrière l'ancien camping, vue sur le terrain classé actuellement en zone 2AU. Aucune limite physique ne matérialise la séparation entre les zones A et 2AU.

Derrière l'ancien camping, vue sur le terrain 391 classé actuellement en zone Uc.

Vue du débouché de la voie à créer sur le rond-point.

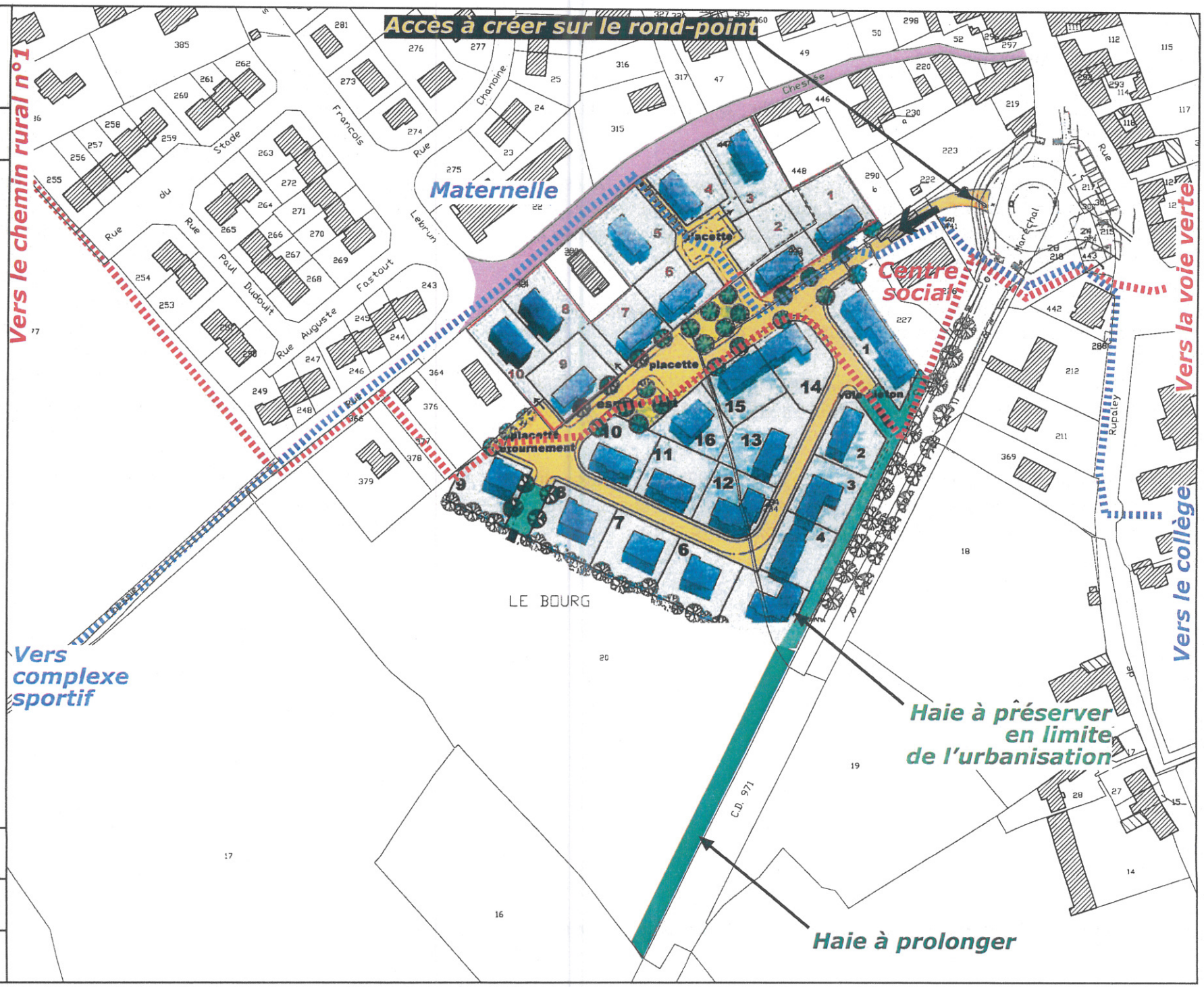
Abords de l'école maternelle : la rue de la Chesnée sera neutralisée.

Saint-Sauveur-Lendelin

Première modification du plan local d'urbanisme

Esquisse d'aménagement

- Circuit à créer autour du bourg
- Itinéraire pour les écoliers
- Voie à neutraliser et stationnement
- Prolonger la haie du camping pour masquer les vues entre la RD 917 et l'opération d'urbanisme



Echelle : 1/2000

0 40 m

Nord

Avril 2013

Cabinet Avice, architecte-urbaniste

Description du projet

Vu depuis la RD n° 971, le projet est simple : conserver les plantations existantes.

Le schéma d'aménagement proposé pour l'aménagement d'un lotissement communal sur l'emprise de l'ancien camping et ses abords sera desservi par une voie en impasse branchée sur le rond point. Cette voie pourra être prolongée vers l'ouest à plus long terme.

Un cheminement piéton traversera le lotissement, notamment pour permettre d'achever la promenade autour du bourg.

La densité souhaitée pour cet aménagement sera supérieure aux attendus du Scot qui sont de 15 log / ha pour zones à urbaniser situées en continuité des bourgs.

Pour masquer les vues entre le lotissement et la RD 971, une haie similaire à celle existant le long de l'ancien camping sera créée le long de la route départementale, jusqu'à la limite entre les parcelles 16 et 20.

2. Choix de la procédure de modification

Les modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU :

- les grands équilibres entre les espaces à urbaniser et les espaces naturels sont respectés.
- Au nord, le secteur 2AUx est ouvert à l'urbanisation, sans que les zones agricoles ou naturelles soient réduites.
- Au sud, les parcelles concernées par le projet de lotissement sont actuellement classées en plusieurs secteurs :
  - secteur 2AU qui sera ouvert à l'urbanisation,
  - secteur Uc, voué à l'urbanisation
  - secteur Ucc pour la parcelle concernant l'ancien camping municipal.
  - secteur Ub pour la friche urbaine apparue après la démolition d'un ancien bâtiment agricole.
  - l'ensemble sera classé dans un secteur 1AU et accompagné d'orientations d'aménagement.
- Les modifications portant sur les articles 11 du règlement n'affectent pas l'équilibre du PLU.

3. Justifications au regard des réglementations supérieures

Documents d'urbanisme supra-communaux

Le projet de modification est compatible avec le Schéma de cohérence territoriale du Pays de Coutances, avec les servitudes d'utilité publique et autres documents supra-communaux, car la modification porte pour l'essentiel sur l'ouverture de zones AU à l'urbanisation et sur l'assouplissement de quelques règles.

Loi sur l'eau

Eau potable : Il n'y a pas d'incidence sur les ressources en eau, le réseau peut supporter une croissance légère de l'activité et de l'habitat.

Eaux pluviales :

Au nord :
Les eaux pluviales recueillies sur les domaines public et privé seront stockées dans le bassin de rétention existant dans la zone artisanale du Pont-Vert. Cet équipement a été dimensionné de manière à pouvoir recevoir les eaux de la zone 2AUx.

Au sud :
Les eaux pluviales recueillies sur les domaines public et privé seront stockées et infiltrées dans un équipement à créer au point le plus bas. L'exutoire sera la zone humide située légèrement en aval, en zone A.

Assainissement : L'assainissement sera collectif. La station d'épuration a fait l'objet d'une extension pour porter sa capacité à 1950 équivalents-habitants. La capacité résiduelle est de 550 EH. Il n'y a donc pas de difficulté pour raccorder la nouvelle zone artisanale au nord et l'opération de logements au sud.

Préservation des paysages

Les modifications apportées au dossier de PLU auront un impact sur l'évolution du paysage de la commune, notamment en ce qui concerne l'entrée nord. Toutefois, les dispositions prises pour conserver les haies existantes limiteront fortement l'impact visuel de cette urbanisation.

Au nord :
Le mail existant le long de la zone artisanale sera prolongé jusqu'à l'extrémité de la zone à urbaniser.

Au sud :
Au sud la conservation des plantations existantes le long de la RD n° 971, et leur prolongement sur près de 150 mètres suffira à masquer l'opération de logements vu depuis la route départementale.

Lutte contre le bruit

La proximité de la RD 971 est source de nuisances sonores.

Au nord :
Le développement d'activités dans la zone de bruit est cohérent dans la mesure où certaines activités pourraient elles même être sources de nuisances sonores.

Au sud :
Les logements situés le long de la route devront être convenablement isolés contre le bruit.

Prévention des risques

Les nouvelles zones 1AU et 1AUx se situent en dehors des zones de risques identifiées.

4. Justifications au regard de l'article L111.1.4 du C. U.

Nuisances sonores

Le maintien des haies entre la route et les constructions ne réduit pas le niveau sonore mais crée un écran visuel qui a un effet psychologique : on est moins gêné par le bruit d'une infrastructure quand on ne la voit pas.

Au nord :

- Il n'y aura pas d'habitation dans la zone artisanale.

Au sud :

- Les habitations situées à proximité de la route devront avoir une isolation acoustique renforcée.

Sécurité

Au nord :

- Un seul accès automobile est prévu pour desservir l'ensemble de la zone à urbaniser. Il sera situé face à l'accès de la zone du Pont-Vert sur la voie communale n° 3 (peu fréquentée).
- Un cheminement piéton sera créé le long de la voie communale n°3 (puisque cet itinéraire est classé au PLU).
- Depuis l'intérieur de la zone les piétons pourront rejoindre le chemin rural n°1.

Au sud :

- Aucun accès direct sur la RD 971 ne sera créé.
- L'entrée de l'ancien camping sera condamnée, et la haie prolongée jusqu'au centre social.
- Le lotissement communal sera desservi par une nouvelle voie branchée sur le rond-point.
- Les itinéraires piétons seront balisés, et la traversée de la d 971 se fera au niveau du rond-point

Qualité architecturale

Au nord :

- L'article Ux (A) 11 du règlement du PLU énonce des règles spécifiques à la zone du Pont Vert, et notamment en ce qui concerne les clôtures. Ces règles seront reprises dans l'article 11 du règlement du secteur 1AUx : matériaux de façades n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien et de préférence auto-lavable. Les bâtiments devront faire l'objet d'une architecture particulièrement soignée. Les silhouettes, les volumes, les matériaux, les couleurs, devront rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage, à l'exclusion de toute recherche d'accrochage commerciale des bâtiments depuis la route départementale. Les couleurs vives sont proscrites. Les toitures à faible pente (- 30 %) ou en plaques ondulées en fibres teinte naturelle devront être dissimulées par les façades (la hauteur de l'acrotère étant égale ou supérieure à celle du faîtage). Les clôtures seront constituées de grillages galvanisés ou plastifiés fixés sur poteaux béton, poteaux bois ou profilés métalliques, de lisses et poteaux en bois naturel traité ou de maçonneries. Etc.

Au sud :

- L'opération sera invisible depuis la RD 971 du fait du prolongement de la haie de l'ancien camping sur 150 mètres vers le sud.
- Le site est entièrement situé dans le périmètre de protection autour de l'église (monument historique). Cette protection permet d'assurer la qualité architecturale des projets à venir.

Qualité de l'urbanisme

Au nord :

- Le schéma d'aménagement proposé s'efforce tout à la fois de respecter la trame bocagère et d'apparaître comme le prolongement de la première tranche de la zone artisanale.
- L'orientation des voiries et des constructions respecte la trame bocagère traditionnelle ; les haies périphériques et certaines haies internes à l'opération seront conservées.
- Une liaison piétonne doit être aménagée le long de voie communale n° 3 pour éviter aux piétons de circuler sur la route.

Au sud :

- Le projet anticipe la création d'une voie desserte principale allant du rond point vers les équipements sportifs.

Paysage

Au nord :

- L'accent est mis sur le traitement des franges de l'opération qui devront être plantées densément par des haies bocagères sur talus, de manière à masquer totalement les constructions, depuis l'extérieur de la zone.
- Le prolongement du mail existant le long de la zone artisanale du Pont-Vert permet d'assurer la continuité d'un traitement poaysager de qualité.

Au sud :

- Les vues seront masquées par le prolongement de la haie de l'ancien camping vers le sud.

5. Evaluation des incidences de la modification du PLU

Impact du projet de modification sur l'activité agricole.

Concernant l'impact de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU sur l'activité agricole :

Au nord :

- Les parcelles concernées ne sont plus exploitées par des agriculteurs. Leur classement initial en zone 2AUx dans le cadre du PLU a permis aux propriétaires et exploitants d'anticiper l'urbanisation et de se préparer le changement d'affectation de ces terrains.
- Un particulier y élève quelques moutons pour son loisir. Il s'agit d'un double-actif et non pas d'une exploitation agricole.

Au sud :

- Les terrains ne sont pas mis en valeur par des exploitants agricoles.

L'impact sur l'activité agricole en place sera donc faible ; le projet est compatible avec les recommandations du DGEAF.

Incidences sur l'environnement

Les modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU : les grands équilibres entre les espaces naturels (A et N) et les espaces urbains (U et AU) sont préservés. Seules quelques modifications mineures sont apportées au règlement.

Les modifications ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement dans la mesure où aucune zone A ou N n'est compromise.

Saint-Sauveur-Lendelin

Première modification du plan local d'urbanisme

Impact du projet sur l'activité agricole

Prairie non exploitée

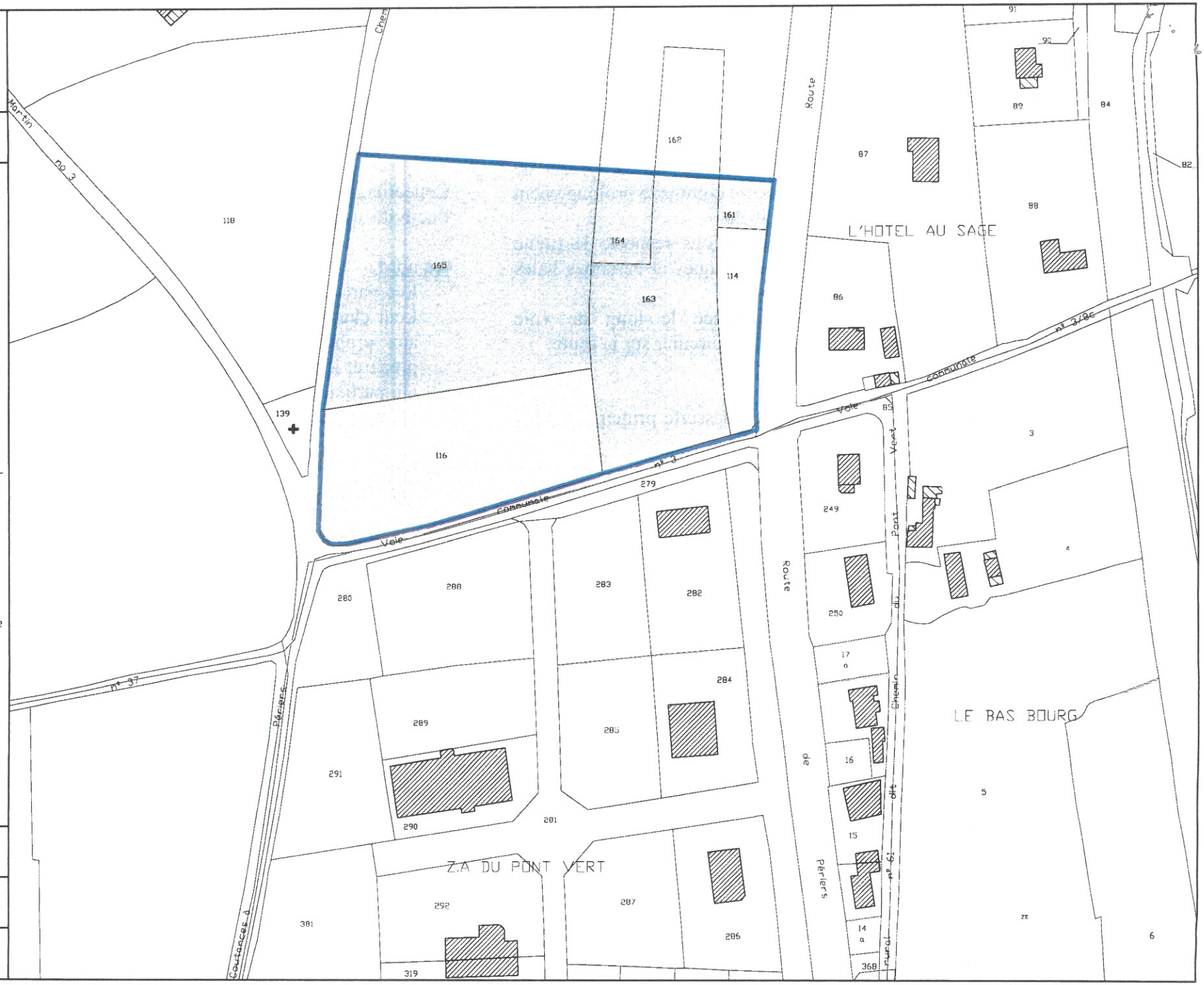
Propriétaire : commune de Saint-Sauveur-Lendelin

Parcelle n° 116
Prairie louée à un particulier quelques moutons (élevage de loisirs)

Propriétaire : M. Pouteau
Locataire : Marc Terry

Parcelle n° 114
Usage de jardin.

Propriétaire : Mme Gaslonde
Locataire : M. Lemonnier



Echelle : 1/2000

0 40 m

Nord

Avril 2013

Cabinet Avice, architecte-urbaniste

Saint-Sauveur-Lendelin

Première modification du plan local d'urbanisme

Impact du projet sur l'activité agricole

Parcelles n° 391 et 449
Prairies non exploitées

Propriétaire :
Consorts Lecaudey

Parcelle n° 20
En fin d'exploitation : négociations en cours pour résilier le bail agricole

Propriétaire : Commune de Saint-Sauveur-Lendelin
Locataire : Mme Amel

Parcelle n° 447
Friche urbaine : démolition récente d'un hangar

Propriétaire :
Consorts Lecaudey

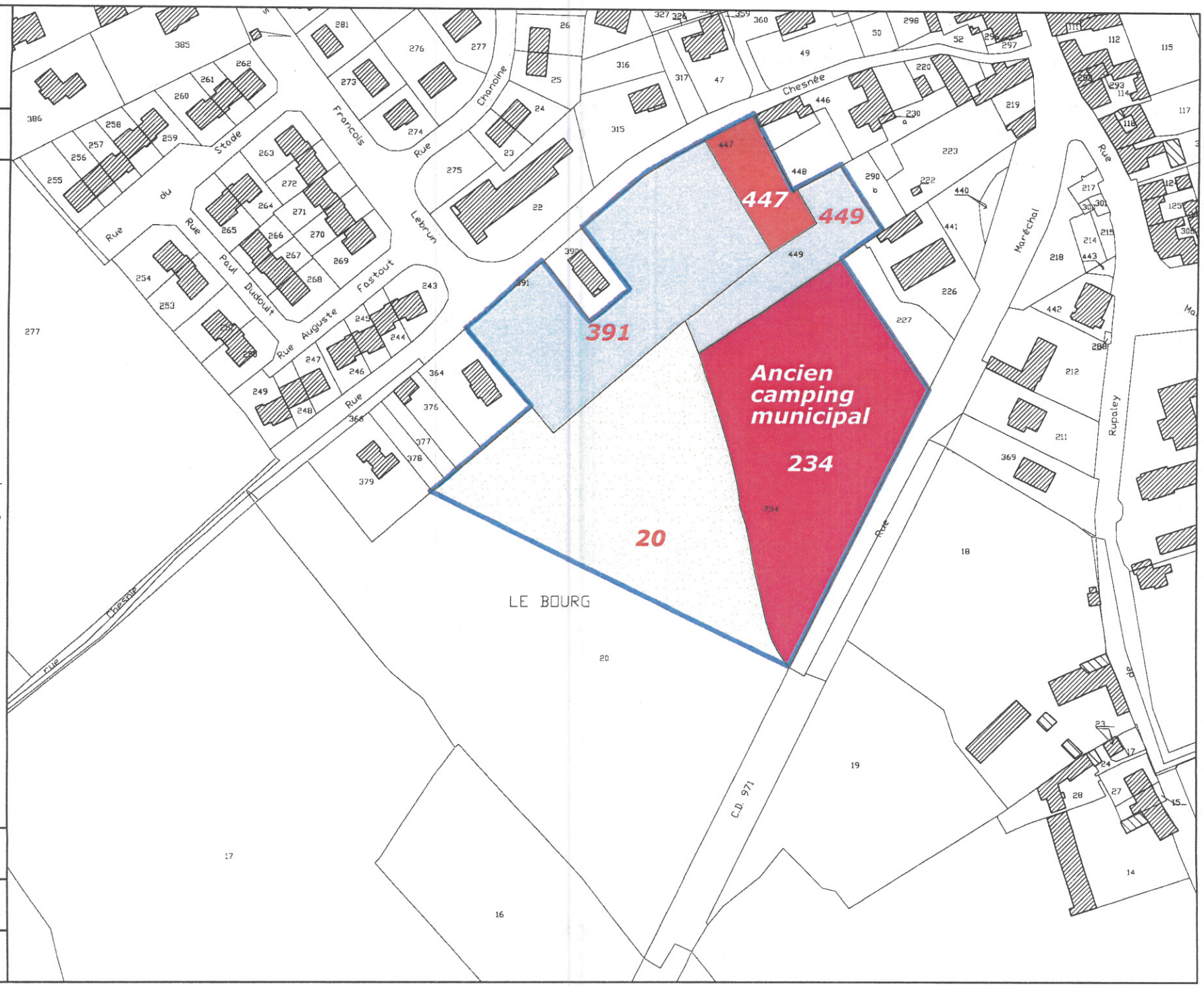
Parcelle n° 234
Friche urbaine : ancien camping municipal

Propriétaire :
Commune de Saint-Sauveur-Lendelin

Echelle : 1/2000
0 40 m
Nord

Avril 2013

Cabinet Avice,
architecte-urbaniste



Préservation et mise en valeur de l'environnement.

Le règlement choisit de protéger les haies bocagères existantes, ce qui permettra de créer un paysage de zone artisanale intégré au contexte paysager du centre-Manche.

6. Actualisation des documents du PLU

Modifications apportées au règlement du PLU

Zone	Nature des modifications
UA	Modification de l'article 11
UB	Modification de l'article 11
UC	Modification de l'article 11
UX	Pas de modification
1AU	Modification des articles 2 et 11
1AUx	**Création de cette zone**
2AU	Modification de l'article 11
2AUx	**Suppression de cette zone**
NH	Modification de l'article 11
A	Modification de l'article 11

Création d'une orientation d'aménagement propre à la zone 1AUx et à la nouvelle zone 1AU.

Modifications apportées au plan de zonage du PLU

- La zone 2AUx disparaît au profit de la zone 1AUx
- La zone 2AU du sud, le secteur Ucc et une partie des secteurs Ub et Uc sont remplacées par un secteur 1AU.
- Le secteur Ucc n'existe plus.

* * *

Annexe : information recueillies en vue d'évaluer l'impact du projet sur l'activité agricole

Réf. cadastrale	Locataire Exploitant	Propriétaire	Utilisation - Labour - Pâturage - Friche - Loisir…	Epandage - oui - non	Particularité 1-quota laitier 2-terre primable 3-DPU 4-Culture bio	Siège d'exploitation
Zone	2AUx					
ZC 160		Mr et Mme PIPIER Bernard	Vente d'herbe	non	rien	
ZC 114	Lemonnier Marcel	DURCHON	Loisir	non	rien	Lemonnier ssl
ZC 163	Commune ssl	Commune ssl	Vente d'herbe	non	rien	Commune ssl
ZC 116	?	Voisin ép Pouteau Thérèse	pâturage	non	rien	?
ZC 165	Commune ssl	Commune ssl	Vente d'herbe	non	rien	commune
Abords	de la zone 2AUx					
ZC 153	Pipier Bernard	Mr et Mme PIPIER Bernard	Vente d'herbe	non	rien	Pipier Bernard ssl
ZC 119	Lecardonnel Jean	Basset ép Lecardonnel Yolande +	pâturage	non	1	La Chouquerie SSL
ZC 118	Lecardonnel Jean	Savary ép Lemasson Marie-Josèphe	pâturage	non	1	La Chouquerie SSL
ZC 139		Basset ép Lecardonnel Yolande +		non	1	La Chouquerie SSL
ZC 124	LECAUDEY Claude	Boquet ép Aumont Marie- Thérèse +		oui	1-2-3	Hôtel au Ray SSL
ZC 125	LECAUDEY Claude	Lecaudey Claude		oui	1-2-3	Hôtel au Ray SSL
ZR 25	LACOLLEY Philippe	Lecouvey ép Tesson Léa +				La Herbellière SSL
ZR 26	LECAUDEY David	LECAUDEY Charles		oui	1-2-3	
AD 168		LAVOLO Paul	Loisir	non	rien	
AD 170		LAVOLO Paul	Loisir	non	rien	

Réf. cadastrale	Locataire Exploitant	Propriétaire	Utilisation - Labour - Pâturage - Friche - Loisir…	Epandage - oui - non	Particularité 1-quota laitier 2-terre primable 3-DPU 4-Culture bio	Siège d'exploitation
Abords	du camping					
ZE 20	Amel Amandine (en cours d'abandon)	commune	pâturage	non	rien	La Dignerie 50430 Laulne
ZP 16	GIRARD Georges	Lelaidier Jacques+	pâturage	non	rien	SSL
ZP 17	Amel Amandine	Girard ép Desindes Brigitte	pâturage	non	rien	La Dignerie 50430 Laulne
ZE 19	GIRARD Georges	Girard Georges	pâturage	non	rien	SSL
ZE 13	Lemoine	Ybert Pascal	pâturage	non	1	Montcuit
ZP 28	Amel Amandine	Girard Jean-Marie	Vente d'herbe	non	rien	La Dignerie 50430 Laulne
AE 391	Consorts Lecaudey	Lecaudey Charles +		non	Rien	
AE 377	Amel Amandine	Commune	pâturage	non		La Dignerie 50430 Laulne
AE 378		Lenorry Christophe	Loisir	non	rien	

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 11 FEV. 2008
Le Maire

SOUS-PREFECTURE
22 MARS 2008
DE COUTANCES

COMMUNE DE
SAINT SAUVEUR LENDELIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Rapport de Présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du

Le Maire

SOMMAIRE

PREAMBULE

→ Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme institué par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite Loi SRU) du 13 décembre 2001. C'est un document opposable aux tiers. Les autorisations de construire sont délivrées par le Maire.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est légiférée par l'article L.123 du Code de l'Urbanisme et son décret d'application R.123. Il comprend :

-Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui précise les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune

-Le rapport de présentation, qui expose le diagnostic, analyse l'état initial de l'environnement, et explique les enjeux et choix retenus, ainsi que les incidences des orientations sur l'environnement.

-Le règlement, qui délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) et qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

-Le règlement graphique, qui fait apparaître les différents secteurs, ainsi que les espaces boisés, emplacements réservés, et autres éléments ayant une traduction réglementaire.

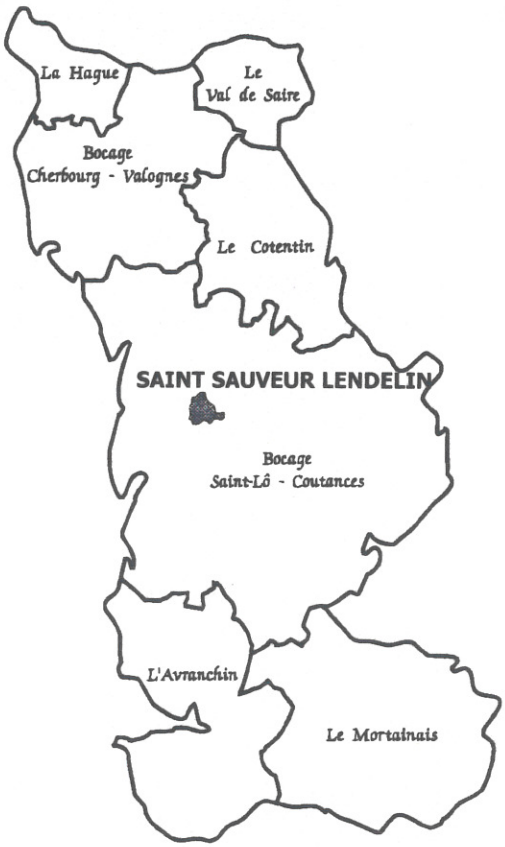
-Les annexes qui indiquent, à titre d'information, les servitudes d'utilité publique, les périmètres de captage d'eau potable sur la commune, les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement,...

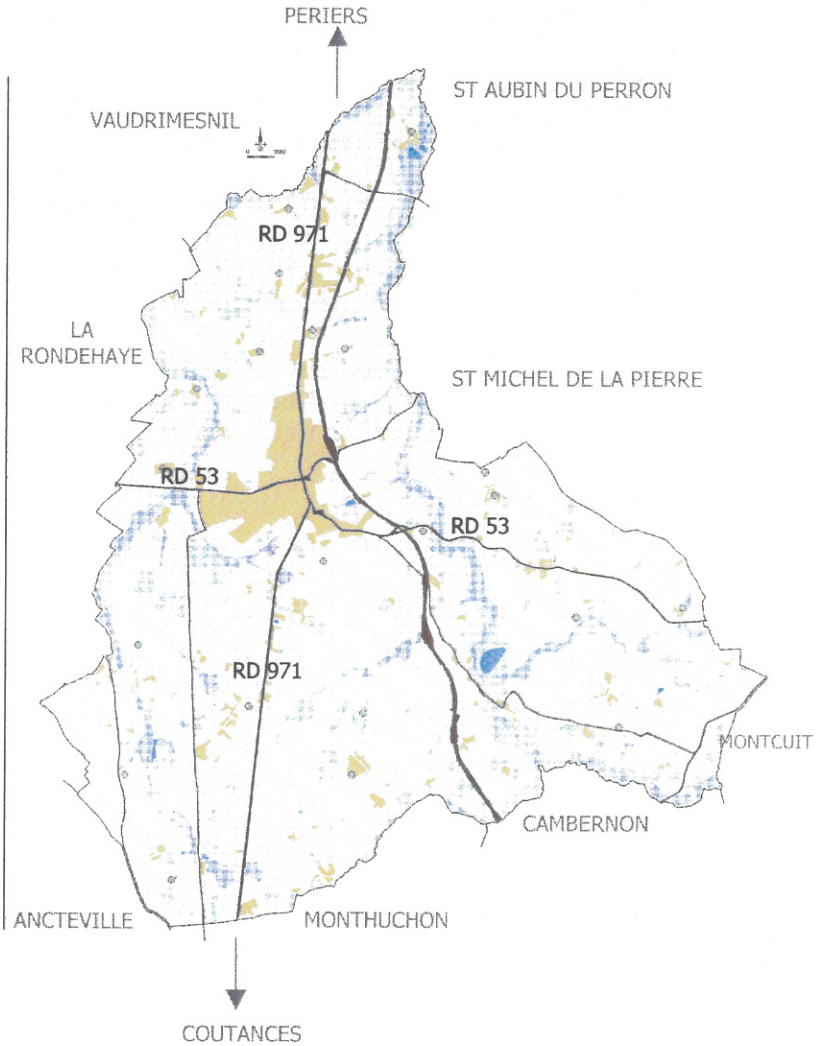
→ Compatibilité avec le SCoT en cours de réalisation
Le Schéma de COhérence Territoriale du Centre Manche Ouest est en cours d'élaboration (périmètre arrêté le 23 mai 2003, Syndicat mixte du pays de Coutances crée par arrêté du 1er janvier 2004) ; le P.LU. de Saint Sauveur Lendelin doit être compatible avec les orientations du SCoT.

I - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

SITUATION

Au centre du département de la Manche, dans le bocage Coutançais, la commune de Saint Sauveur Lendelin allie le charme d'une commune à fort potentiel agricole à celle d'un chef lieu de canton actif et attractif.





Le Canton de Saint Sauveur Lendelin regroupe les communes de Camprond, Hauteville-La-Guichard, La Rondehaye, Le Lorey, Le Mesnilbus, Montcuit, Monthuchon, Muneville-Le-Bingard, Saint Aubin du Perron, Saint Michel de La Pierre, Saint Sauveur Lendelin et Vaudrimesnil.

L'ensemble de ces douze communes regroupent un peu plus de 5700 habitants, parmi lesquels vingt huit pour cent résident sur le territoire communal de Saint Sauveur Lendelin.

La commune s'étend sur une superficie de 1 639 ha. Elle est limitée au nord par les communes de Vaudrimesnil et Saint Aubin du Perron, à l'ouest par La Rondehaye et Ancteville, au sud par Monthuchon et Cambernon, et à l'est par Montcuit et Saint Michel de la Pierre.

Deux grands axes routiers traversent la commune : du nord au sud, la Route Départementale n°971 relie Granville à Carentan, tout en desservant les hameaux de la Forgette, les Pestis de Haut et Bas, l'Hôtel Journot, le Bourg, le Haut Bourg, et le Grand Chemin de Haut ; d'ouest en est, la Route Départementale n°53 assure une liaison de Geffosses à Torigny, appelée autrefois route des Tanguiers.

Ces deux voies de communication s'intersectent au niveau du bourg, implanté dans le quart nord-est de la commune.

Cet ensemble urbain assez dense se constitue en rues de part et d'autre des deux Routes départementales ; une partie plus ancienne s'organise autour de l'église, la mairie et les halles.

Le secteur de la Salmonnerie a développé un quartier à vocation d'habitat plus récent, sous la forme de lotissement.

L'entrée nord du bourg en provenance de Carentan est identifiée par la zone artisanale du Pont Vert ; tout comme l'entrée sud en provenance de Coutances, elle s'identifie de manière remarquable par des alignements de platanes marquant une transition intéressante entre campagne et bourg.

Un terrain de camping est installé dans le secteur sud.

Un ensemble de commerces et de services participent à la vitalité du bourg qui s'anime davantage chaque jeudi, jour du marché hebdomadaire.

La commune de Saint Sauveur Lendelin a vu naître Charles François LEBRUN (1739 – 1824), figure locale importante. Sa maison natale au village de la Bouchelière et une fontaine portant son nom constituent quelques repères historiques et touristiques.

1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

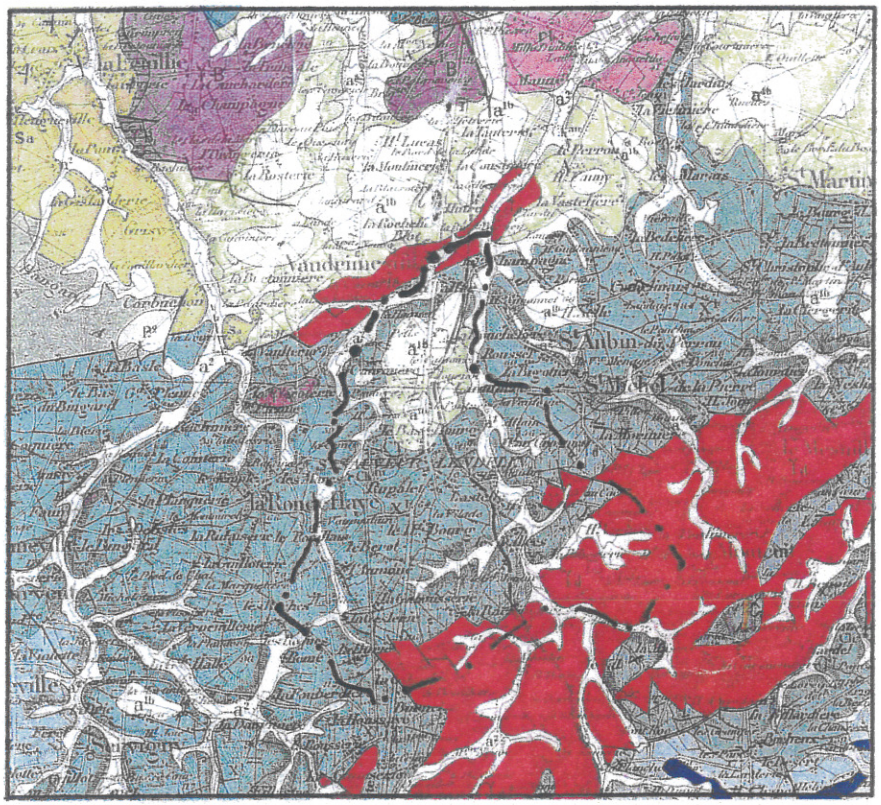
1.1 Espaces Naturels

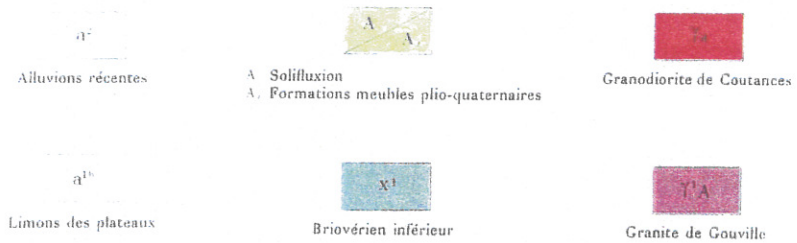
1.1.1 La topographie : relief & pentes

La commune offre un paysage vallonné orienté sud-nord le long des deux principaux cours d'eau, la Taute et la Meule.
Le bourg, installé au centre du territoire, se situe aux environs de 70 mètres.
Au sud du bourg, le relief est bien marqué et forme de petits plateaux atteignant une altitude de 100 mètres ; au nord, le relief s'uniformise pour constituer un plateau peu élevé (50 mètres) qui s'atténue en pente douce vers les cours d'eau bordant et marquant les limites du territoire communale.
Le hameau de la Champagne marque l'altitude la plus basse, qui est de 25 mètres.
Entrecoupées de vallées étroites le long des rivières et de leurs affluents, certaines pentes relativement fortes accusent un pourcentage de 15% ; la pente s'incline le plus souvent vers le Nord, en direction des premières zones dépressionnaires des marais du Cotentin.

1.1.2 La géologie

La région de Coutances est constituée d'un ensemble de croupes molles, de bassins et de collines basses schisteuses raccordant le centre de la province à la mer.
La majeure partie du territoire communal est composée de terrains sédimentaires schisteux datant du Briovérien inférieur, appartenant aux phyllades de Saint-Lô.
Le sud de la commune est composé de roches éruptives appelées granodiorite de Coutances. Par sa position, son orientation et le métamorphisme qu'il engendre, le granodiorite de Coutances est syntectonique de la première phase de plissement de Briovérien. Ce granite contient parfois de très grosses enclaves, notamment de cornes amphiboliques.
Entre ces deux formations, on trouve un schiste métamorphisé par le granodiorite de Coutances. Les phyllades se chargent en amphibole et ont conservé dans la région de Saint Sauveur Lendelin leurs caractères sédimentologiques originels. La grande carrière des Vallées en est un exemple, elle a d'ailleurs fait l'objet d'une extraction de matériaux jusqu'à une période récente.
Dans les fonds de vallons, à proximité des cours d'eau, ainsi que dans plusieurs herbages de tête de bassin très humides du fait de la présence de sources ,on trouve des sols hydromorphes. Ce sont des sols imperméables. Ces prairies de bas fond jouent un rôle protecteur contre les inondations en stockant de grandes quantités d'eau, restituées très progressivement en période sèche, soutenant ainsi les débits d'étiages.





Source : carte géologique au 1/80 000ème de Saint Lô – Ed. BRGM

1.1.3 L'hydrologie

Contexte hydrographique

Le réseau hydrographique est composé de deux cours d'eau importants, «la Taute» et «la Meule» : le territoire apparaît ainsi pris en tenaille entre la vallée de la Meule à l'extrême ouest et la vallée de la Taute à l'est.

- La rivière «la Taute» prend naissance sur la commune voisine «Monthuchon» et traverse le territoire de Saint Sauveur Lendelin dans sa partie est, puis elle serpente dans les marais du Cotentin avant de rejoindre la mer par le biais du canal de Carentan. Les principaux affluents forment la tête du bassin versant et viennent se rejoindre en limite sud de Saint Sauveur Lendelin. La commune se trouve donc pratiquement en tête du bassin versant de la Taute.

Dans le porter a connaissance des services de l'Etat, la DIREN a informé la commune que la Taute est classée en objectif de qualité 1A (qualité excellente). Les projets d'urbanisation et d'équipement de la commune devront être conçus de façon à améliorer ou à respecter cet objectif.

- La «Meule», cours d'eau plus modeste, draine les différents ruisseaux de la partie ouest du territoire, puis va gonfler les eaux de la Taute à l'extrémité du nord de Saint Sauveur Lendelin.

- Un autre affluent vient également rejoindre la Taute au sud du hameau la Champagne : il s'agit du ruisseau la Liotterie ; cet affluent ne coule pas directement sur la commune mais une partie de son bassin versant occupe l'extrémité sud-est du territoire communal.

Ces trois écoulements découpent la commune en trois sous bassins versants orientés sud – nord.
Celui de la Taute s'étend sur une surface de 952 ha, celui de la Meule couvre 718 ha, et celui de la Liotterie se limite à 16ha.

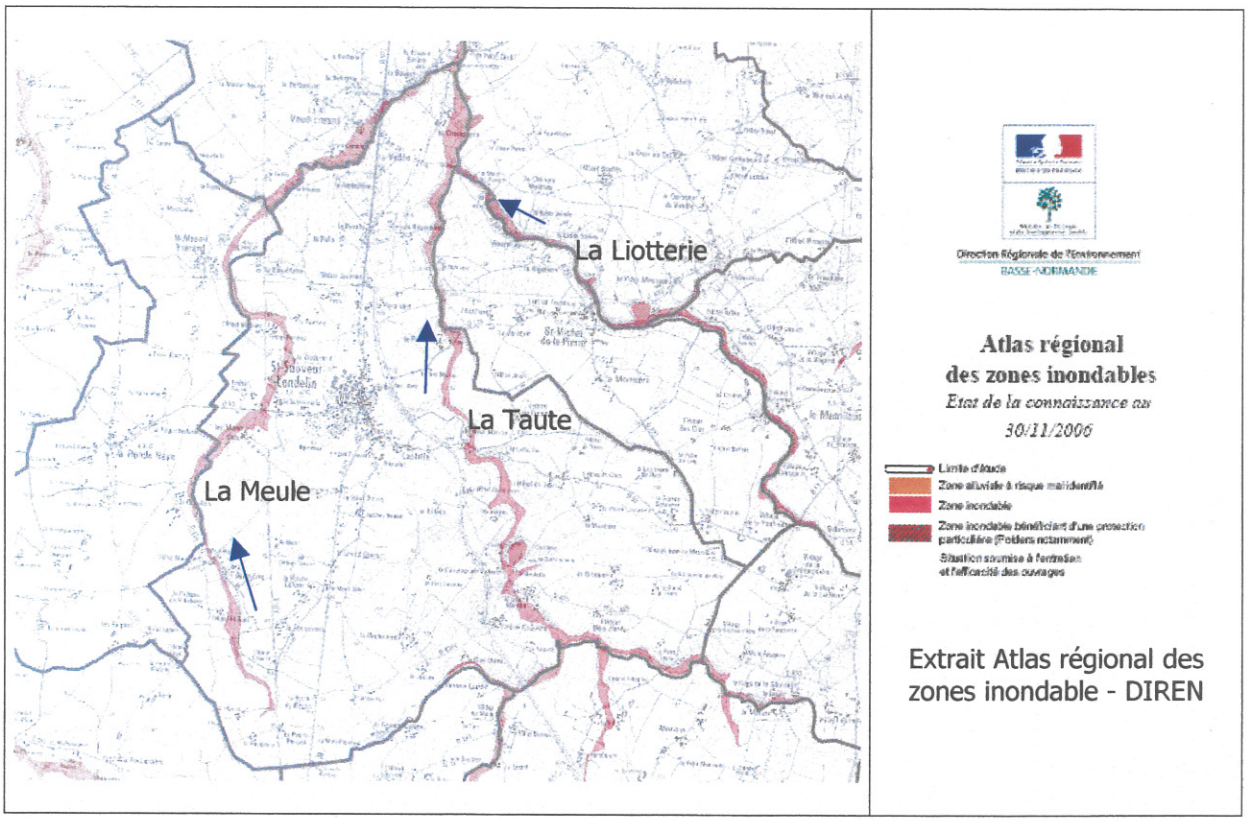
Ces sous bassins sont parcourus par un ensemble de ruisseaux et de petits ruisselets secondaires qui paraissent bien alimentés en période hivernale.

On recense au total des écoulements principaux sur 21 kms, ainsi que 23 kms d'écoulements secondaires.

A ce réseau s'ajoute environ une dizaine de kilomètres de fossés agricoles utiles, ainsi que de nombreux biefs qui alimentaient autrefois les roues à aubes des moulins.

Zones inondables (cf. atlas DIREN)

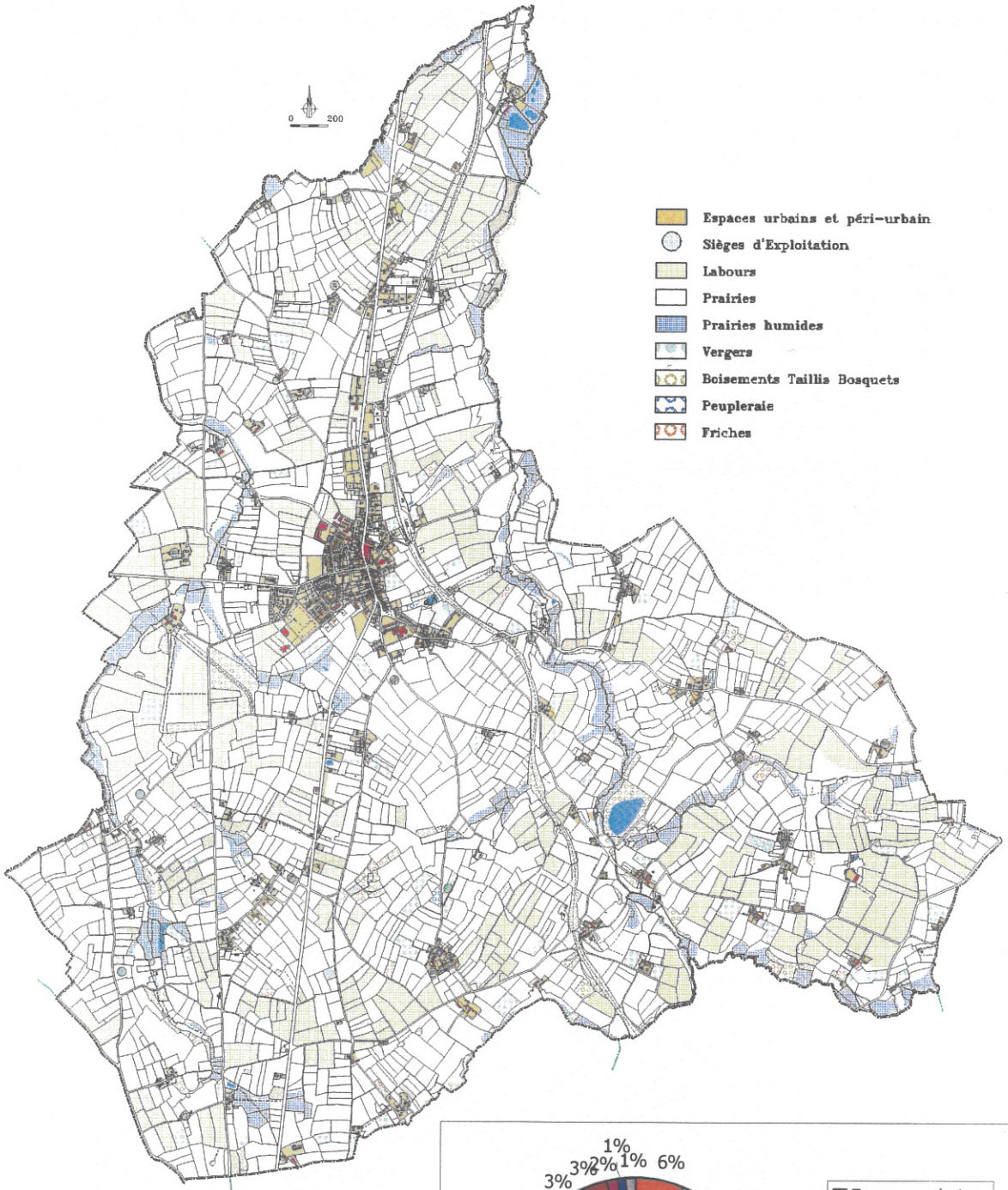
L'Atlas régional des zones inondables, édité par la DIREN, mentionne les zones inondables indiquées en rouge sur le plan ci-dessous :



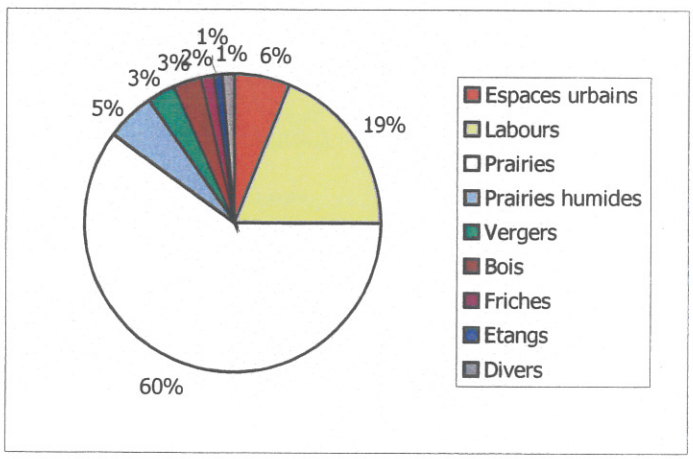
Extrait Atlas régional des zones inondable - DIREN

1.1.4 L'occupation du sol

La répartition entre les milieux naturels, les zones agricoles et les zones urbaines est la suivante :



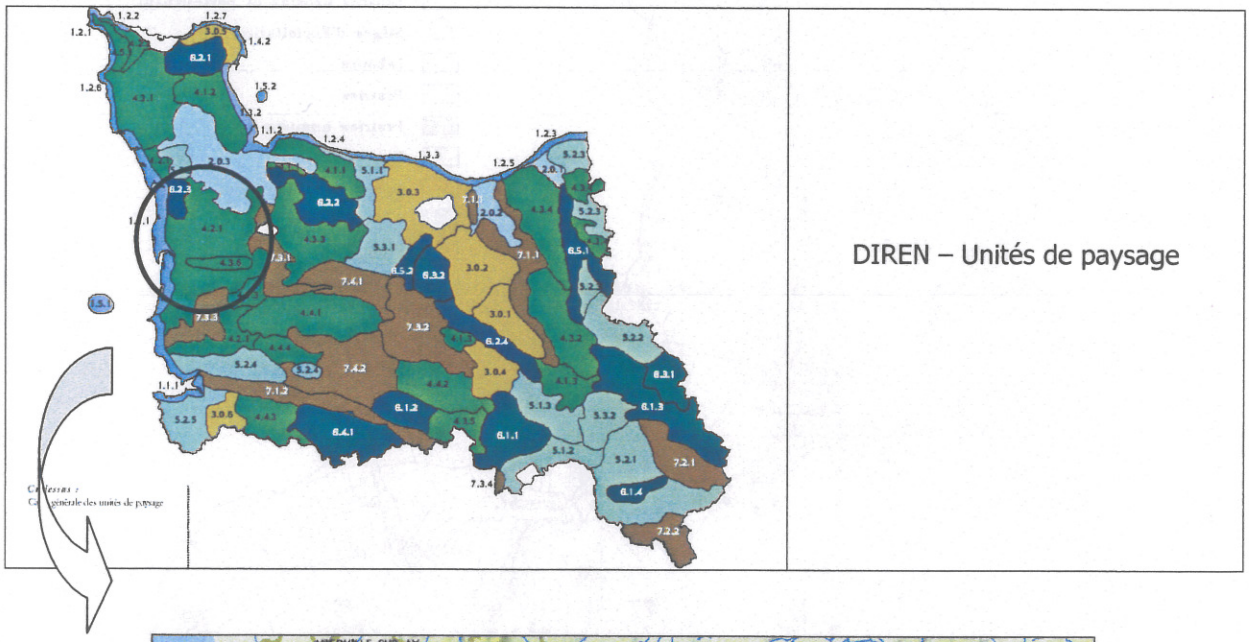
Espaces urbains	990 437
Labours	3 095 180
Prairies	9 840 122
Prairies humides	874 504
Vergers	479 340
Bois	508 534
Friches	246 682
Etangs	111 671
Divers	243 530
	16 390 000



1.1.5 Le paysage

1.1.5.1 Un paysage référencé dans l'unité de paysage « La Manche centrale »

La commune de SAINT SAUVEUR LENDELIN est référencée à l'inventaire régional des paysages de Basse-Normandie comme appartenant à l'unité « La Manche centrale » (4.2.1), au même titre que 160 autres communes (ou parties de communes) formant une entité en retrait du littoral, au centre du département de La Manche.



Des paysages à la végétation variée

Le paysage, inscrit dans un relief aux vallonnements doux, se caractérise par des haies nombreuses, n'offrant que de courtes perspectives de vision ; les parcelles, en moyenne d'un hectare, sont encloses de talus de terre que surmontent des haies composées de noisetiers, aubépines, sureaux, érables. La présence de nombreux vergers de pommiers s'ajoute encore aux multiples écrans végétaux qui interrompent vite le regard, disposant toutefois de perceptions plus lointaines aux abords de certains carrefours dont les talus ont été dénudés.

La variété des haies introduit ainsi une diversité : sur des talus d'environ un mètre de hauteur, les haies se déclinent entre hautes strates arborées et basses strates arbustives, juxtaposant ces deux éléments lorsqu'elles sont bien conservées.

La dominante verte de ce bocage clos, issue d'arbres de haies, arbustes et herbages, offre des nuances avec une large palette, interrompue discrètement par les bâtiments ; l'habitat, composé de hameaux et fermes isolées, se caractérise par des matériaux aux teintes assez ternes (schistes brun roux et vert sombres, ardoises), ravivées par les maçonneries jaune ocre en « mâsse », fréquentes dans les bâtiments agricoles.

Un paysage qui se transforme

Les transformations sont liées aux changements de l'économie agricole : l'intensification par le maïs depuis 30 ans et la réduction du nombre des exploitations ont entraîné la présence temporaire de la terre labourée et de la chaume en hiver, l'abandon des pratiques d'entretien de la basse strate des haies, et l'agrandissement des parcelles. Les arbres résistent mieux que le taillis, et perdurent davantage le long des parcelles, constituant des repères dans un paysage qui voit apparaître de grands bâtiments neufs d'élevage et des parcelles de plusieurs hectares en labour.

1.1.5.2 Le paysage de Saint Sauveur Lendelin

La commune de Saint Sauveur Lendelin est caractérisée par une structure paysagère assez uniforme marquée par un bocage traditionnel relativement fermé et à prédominance d'herbages.
Les talus sont généralement pourvus d'arbres de haut jet qui limitent la perception spatiale des horizons.
Les bosquets, peu nombreux, se sont développés dans les fonds de vallées et dans des endroits difficilement accessibles dans le contexte d'une exploitation mécanique.

Le relief et la présence d'un bourg important permettent de distinguer trois unités paysagères :

Les vallées alluviales
Ces vallées marquent globalement les limites ouest et est de la commune. La vallée de la Taute est nettement plus encaissée que celle de la Meule. Ce caractère vallonné associé à la sinuosité des cours d'eau et le maintien d'un bocage traditionnel offre ce paysage pittoresque particulièrement agréable.
Les boisements linéaires développés sur pentes et les aulnaies rivulaires complètent cette mosaïque paysagère et renforce le caractère intimiste des vallons.
Des affleurements granitiques émergent de quelques prairies.

Les plateaux
Le paysage semble beaucoup plus fermé qu'aux abords des cours d'eau ; cette impression est due à un parcellaire plus serré et une densité de haie plus importante.
Ces secteurs présentent l'intérêt de petits boisements reliés entre eux par un réseau de petits chemins creux donnant à la commune un potentiel pour la randonnée, avec toutefois pour limite l'état de certains de ces chemins et certaines difficultés d'accès nécessitant de repenser des itinéraires réellement accessibles.

Les zones d'habitat
Réparties en de nombreux hameaux inégalement distribués sur l'ensemble du territoire, hormis le bourg, il ne ressort de l'un d'eux aucune organisation particulière.
La plupart se sont étoffés dans le cadre d'un schéma d'offre et de demande, non sans générer des conflits entre les différentes activités tertiaires et agricoles.
Le bourg n'est perceptible au travers du bocage que de quelques endroits furtifs ; sa densification au travers de quelques lotissements d'importances et de réalisations destinées à l'accueil et à l'activité sportive et de loisir n'est pas venue modifier dans la vision paysagère sa perception lointaine.
Les alignements de platanes font des entrées nord et sud du bourg une particularité locale.


Paysage bocager / basses et hautes strates


Alignement de platanes / entrée sud bourg

1.1.6 Le patrimoine historique

La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003, ainsi que le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 (voir annexes) donnent les aspects réglementaires concernant la préservation du patrimoine archéologique de la commune.

Devront ainsi être examinés, quelle que soit leur localisation, les projets de lotissement, les ZAC, les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur des immeubles protégés au titre des monuments historiques en application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Ces différents dossiers devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction régionale des Affaires culturelles (Service régional de l'archéologie). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques, édictées par M. le Préfet de Région.

Enfin, il est précisé que la commune donnera lieu prochainement à l'élaboration d'un arrêté préfectoral de zonage archéologique. Ce document signalera les secteurs présentant un risque majeur de découverte archéologique, impliquant que tout projet d'urbanisme (permis de démolir, de construire, et demandes d'autorisation d'installation et de travaux divers) implanté sur ces zones archéologiques soit transmis à la Direction régionale des Affaires culturelles (Service régional de l'archéologie), pour examen.

Concernant le patrimoine bâti, les sites suivants sont référencés :

Le manoir du Grand Taute

Le manoir du Grand Taute est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, c'est un exemple exceptionnellement bien conservé d'architecture rurale de la fin du XVIè siècle qui n'a pas été réaménagé comme la plupart des manoirs de cette époque au XIXè siècle. Il a conservé la totalité de ses communs nécessaires à l'exploitation des terres alentours et à la vie domestique. Construit en même temps que le château, proche de Torigni-sur-Vire, ses maîtres d'œuvres ont employé pour le plafond de la grande salle, les mêmes techniques qu'au château.
Ce manoir constitue actuellement avec son appareil défensif intérieur, ses communs, son vivier et les vestiges de son jardin clos, un réservoir de formes et de savoir unique dans le département de la Manche pour cette période, la guerre de cent ans ayant fait disparaître la majeure partie de ces constructions. Il mérite donc d'être protégé en totalité avec l'ensemble de ses communs, son étang et son ancien jardin.
Le plus ancien seigneur de Taute en Cotentin s'appelait Jean Le Petiot, issu d'une famille anoblie en 1470. Quand le manoir fut construit (la date précise de l'achèvement de la construction fut relevée par Stéphen-Chauvet sur un élément de charpente remplacé depuis le 3 juin 1958), le domaine appartenait à la famille Le Coq qui venait d'accéder à la noblesse au milieu du XVIè siècle, et qui fournit des officiers au bailliage de Saint-Sauveur-Lendelin. Henri Le Coq fut certainement le dernier de cette famille à l'habiter en 1960.
Aux XVIIIè et XIXè siècles, le manoir passa ensuite aux Le Breton de Beaucoudray, aux Tardif de Vauclair et aux Verdun de la Corne.
Sont recensés depuis la 4 juin 1993 (servitude d'utilité publique AC1) : les façades et toitures du Manoir, ainsi que le plafond et la cheminée de la grande salle du rez-de-chaussée, et les mécanismes du pressoir. Sont également recensés le logis, le pressoir, la boulangerie, les écuries et la grange en totalité, la pièce d'eau et les douves qui la prolongent, ainsi que l'assiette de l'ancien jardin telle qu'il figure sur le cadastre ancien (AL 177 à 180).

L'église

L'église, composée d'une nef de cinq travées et de collatéraux, date du XIIIème siècle. Le clocher de forme quadrilatère est inscrit à l'inventaire des monuments historiques depuis le 5 mai 1975.

Autres sites présentant un intérêt remarquable

S'il ne font l'objet de classement ni d'inventaire, il faut souligner la qualité de certaines demeures, en particulier le Château des Mares ou la Ferme de la Bouchelière pour son intérêt historique local.
L'intérêt porté à la restauration de maisons en pierre de tradition permet parfois au travers de la remise en valeur d'un simple linteau de redécouvrir quelques détails d'intérêt architectural.
Enfin, il faut noter la RD n°535, dite Voie Romaine (reliant Coutances à Valognes), répertoriée par le service Régional de l'archéologie.

1.2 Eléments d'Equipements

1.2.1 Activités

La commune dispose des services et activités suivantes : Mairie, Gymnase, Salle Communale, Ecole avec ramassage scolaire, Maison de retraite, Gendarmerie, Centre d'Incendie et de Secours, Foyer du troisième âge, Maison médicale,....

1.2.2 Associations

Les associations sont nombreuses et variées sur la commune, formant un tissu actif :
ACPG et CATN-TOE de Saint Sauveur Lendelin et du Canton de Saint Sauveur Lendelin, Amicale des Pompiers, Anciens Combattants de l'UNC (Sections communales et cantonales), Génération 2000 (Association des parents d'élèves), Groupe Folklorique Bit'Cheu Nous, Club des Anciens, Comice Agricole, Comité des Fêtes, Croix Rouge, Cyclotouriste Cyclorandonnée, Ecole de Musique et de Danse, Entente Sportive, Foyer des Jeunes, Guides de France, Gymnastique Volontaire, Les Bout'Chou, Maquisards, Office du Tourisme Canton de Saint Sauveur Lendelin, Palet Saint Sauverais, Association de Chasse, Saint Sauveur Sports Loisirs.

1.2.3 Collecte des déchets et traitement des ordures ménagères

La collecte et le traitement des ordures ménagères sont gérées dans le cadre de l'intercommunalité : la gestion des déchets ménagers est de la compétence de la communauté de communes du canton de Saint Sauveur Lendelin. Le traitement de ces déchets est effectué par le syndicat mixte du Point Fort de Saint-Lô. Le ramassage a lieu deux fois par semaine dans le bourg : le mardi et le samedi, et dans la campagne une fois par semaine, le mardi. Le stockage s'effectue à la décharge de Montcuit.

Une déchetterie ouverte en octobre 2001 permet l'élimination et la valorisation des déchets encombrants. Une collecte sélective des recyclables secs est effective depuis fin 2000. L'ancienne décharge de Saint Sauveur Lendelin située au lieu-dit « Cosnet Martin » a été fermée par arrêté du 22 février 1999. Il y a lieu d'éviter toute construction ou affouillement sur ce sol.

1.2.4 Les réseaux

L'eau potable

La commune de Saint-Sauveur Lendelin fait partie du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de Saint-Sauveur Lendelin, qui regroupe 15 communes : Cambernon, Camprond, Courcy, La Feuillie, Le Lorey, Le Mesnilbus, Millières, Montcuit, Monthuchon, Montsurvent, Muneville le Bingard, La Rondehaye, Saint-Aubin du Perron, Saint Sauveur Lendelin et Vaudrimesnil. La population est estimée à 6500 habitants.

Le réseau est alimenté par une prise d'eau sur la Taute située au Grand Moulin sur la commune de Saint-Sauveur Lendelin.

L'ancienne usine, construite en 1961, et bien que réhabilitée à de nombreuses reprises, est devenue inadaptée à la production et au traitement nécessaire.

Une nouvelle installation vient de voir le jour. Celle-ci doit répondre aux nouvelles exigences en terme de qualité et assurer une continuité de service en cas de pollution de la ressource principale ou en cas de forte sécheresse, la mise en place d'une prise d'eau dans la carrière de la Bissonnière devant permettre d'atteindre ces objectifs.

L'usine devrait permettre d'assurer un débit de traitement de 100m3/h pour une production en eau brute de 2000m3 /J. La filière de traitement permet de garantir sur l'eau traitée des valeurs plus faibles pour les paramètres organoleptiques, physico-chimique, les substances indésirables, les pesticides, les parasites et THM.

L'ensemble du réseau géré par le SIAEP de Saint Sauveur Lendelin comporte 390 km de canalisations et huit réservoirs d'une capacité de 14 cuves.

L'assainissement

Une étude de zonage d'assainissement réalisé sur la commune en 1999 à permis de discerner les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet de l'ensemble des eaux collectées, et les zones relevant de l'assainissement non collectif, où la commune est seulement tenue d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement (protection de la salubrité publique), et si elle le décide, leur entretien.

L'élaboration du PLU doit respecter les premières éléments des principes du schéma directeur d'assainissement :

-Zones urbanisées U raccordées à l'assainissement collectif ;

-Zones à urbaniser AU devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif, nécessitant la plupart du temps des travaux d'extension à la charge de l'aménageur ;

-Zones NH : la carte de l'aptitude des sols permet de conclure à la faisabilité de l'assainissement autonome.

Le schéma directeur d'assainissement sera de plus mis à jour pour tenir compte des orientations de développement de la commune.

<u>Caractéristiques du réseau et de la station :</u>

La commune possède un réseau de collecte des eaux usées et une unité de traitement pour les habitations du bourg.

Le réseau collectif représente une longueur d'environ 6500 mètres pour le gravitaire, et d'environ 1100 ml pour le refoulement. Il possède trois postes de refoulement.

La station d'épuration construite en 1981 est une installation de type 'boue activée faible charge' d'une capacité de 1200 équivalents-habitants. Elle possède en tête un bassin tampon qui permet de tamponner le débit d'entrée lors des épisodes pluvieux. Seuls les écarts du bourg ne possèdent pas d'assainissement collectif.

Les données issues du bilan de fonctionnement (sources : SATESE – avril 2005) indiquent les éléments suivants : la commune compte environ 1050 équivalents-habitants raccordés ; la station reçoit 86% de sa charge nominale organique et 57% de sa capacité hydraulique. Le démarrage programmé de deux chantiers importants (maison de retraite et lotissement de 25 lots) fait apparaître une arrivée à saturation de la station de traitement dans les prochaines années. La commune prévoit d'engager des études concernant l'extension de la station de traitement, pour poursuivre son urbanisation dans de bonnes conditions.

Les eaux pluviales

Les eaux pluviales du bourg de la commune sont collectées par un réseau spécifique qui est implanté séparément du réseau des eaux usées.
Il s'agit d'un réseau en béton de ϕ300 en tête de bassin versant et jusqu'à ϕ800 aux exutoires.
Elles sont évacuées vers les cours d'eau de la Meule ou de la Taute en fonction des bassins versants.
Les eaux pluviales des hameaux situés à l'extérieur du bourg sont collectées principalement par des fossés à ciel ouvert ou des petits réseaux et évacuées par infiltration en direction de talwegs et vers les vallées.
L'urbanisation de nouveaux secteurs et l'imperméabilisation de nouvelles surfaces devra prendre en compte le traitement des eaux pluviales, en application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, sous diverses formes : dispositifs d'infiltration et de rétention des eaux pluviales, ...

L'Electricité

Le réseau actuel permet l'alimentation de tous les hameaux ; les extensions sont réalisées en fonction des besoins.

1.3 Eléments bâtis

1.3.1 La trame viaire

La trame viaire s'articule autour de trois thèmes majeurs: le bourg, la route départementale 971 et la route départementale 53.
La route départementale 971 Granville-Carentan est la voie rapide de la région traversant le territoire communal du nord au sud, elle irrigue également le bourg. Elle supporte un trafic journalier d'environ 7100 véhicules (4000 en 1994). Ce chiffre est en constante augmentation.
La route départementale 53 traverse la commune d'est en ouest et relie Geffosses à Marigny.
Ces deus axes routiers se croisent dans la parties centrale de Saint-Sauveur-Lendelin. C'est ici que s'est établi le bourg, à la jonction des flux de circulation.

Le réseau routier secondaire est composé de nombreuses route départementales et communales qui irriguent le territoire communal permettant des liaisons entre les différents hameaux et les communes voisines. Globalement, elles convergent vers le bourg. Ce réseau est composé des routes départementales nos 535^{E}, 535, 139 et 434.

Un ensemble de voies communales quasiment toutes revêtues desservent les différents hameaux sur une longueur de 17 km.
Ces dessertes sont complétées par 3,7 km de rues.

On note également l'ancienne voie romaine, son tracé étant pratiquement parallèle à la RD 971. Cette voie nommée «le chemin Perray» ou «le Perré» reliait Alleaune (Valognes) à Cosedia (Coutances) en passant par Petraria (Périers).

Enfin un réseau très dense de chemins ruraux empierrés ou simplement terrassés assurent la desserte du parcellaire agricole ; ce dernier réseau s'étend sur plus de 48 km.
L'état de ce réseau est très divers, certain chemin ayant put être annexés dans des parcelles agricoles.

Un certain linéaire de voirie contribue à la valorisation du patrimoine local en étant désigné comme itinéraire de randonnée.
La direction du tourisme de la Manche recense environ 17,5 km de chemins inscrits au PDIPR et 8 km compris dans l'itinéraire du GR 223.

1.3.2 L'analyse du bâti

La morphologie du bâti est caractérisée par un pôle central fort, «le bourg», accompagné d'une urbanisation diffuse relativement importante sur le reste du territoire communal.
L'urbanisation récente, sauf quelques exceptions, s'est concentrée aux abords du bourg. Les constructions disséminées sur le reste du territoire communal sont relativement anciennes et sont le plus souvent d'anciens corps de ferme, des moulins ou de petits hameaux.

Le bourg
Le cœur ancien du bourg s'est structuré principalement le long de la RD 971, principale artère de l'agglomération. La morphologie du bâti, très dense, dans cette partie du bourg, compose une véritable rue où se sont implantés des commerces et services.
Au niveau du carrefour avec la route départementale 53, l'espace s'élargit et forme une place où sont implantées l'église, la mairie et l'ancienne halle, récemment restaurée.
La trame bâtie est très ancienne et compose un espace spatialement clos où l'on note une absence de perspective sur la campagne environnante.
La morphologie du bâti ancien est composée de bâtiments relativement hauts : rez-de-chaussée + 1 ou 2 étages + combles. Le matériau le plus couramment utilisé est la pierre de pays pour les façades et l'ardoise pour la couverture. Il est intéressant de noter le contraste entre la qualité du bâti du centre ville à l'allure cossue, avec l'habitat en terre très fréquemment utilisée en milieu rural.
Le développement récent de l'agglomération s'est établi aux abords du centre ancien, principalement en direction du Nord-Ouest sous la forme d'opérations d'ensemble constituant ainsi de nouveaux quartiers. Les constructions d'aujourd'hui se sont adaptées aux réalités du monde moderne et les matériaux de construction utilisés (ciment, brique ou parpaing) marquent un contraste avec le bâti ancien : rez-de-chaussée + 1 étage + combles et le plus souvent rez-de-chaussée + combles.

Les hameaux
Fort nombreux, il sont répartis de manière plus ou moins dense sur la totalité du territoire.
Si la plupart sont constitués de maisons de tradition construites en matériaux traditionnels à base d'argile et de paille, des rénovations de qualités agrémentent certains d'entre eux.
Les couvertures traditionnelles en chaume ou en roseau ont quasiment disparu si ce n'est quelques masures en état d'abandon avancé, et l'ardoise et la tuile mécanique sont devenus les matériaux de couverture les plus répandus.
Quelques constructions neuves sont venues densifier les hameaux de la Petite Colérie, et du Pestis de Haut, ainsi que quelques constructions éparses.
De nombreux corps de ferme remarquables dominent certains hameaux, n'ayant parfois plus vocation agricole car souvent peu adaptés aux techniques actuelles. Il sont reconvertis comme bâtiments de stockage ou d'appoint, plus rarement convertis en habitations, laissant percevoir un fort patrimoine de réhabilitation possible.
Des constructions importantes de bâtiments agricoles fonctionnels et adaptés ont été réalisées générant des contraintes d'éloignement pour de nouvelles implantations.
La toponymie de quelques hameaux situe l'activité autrefois dominante et le mot 'moulin', décliné de 'petit' à 'neuf' en passant par 'grand' reflète une utilisation intensive des cours d'eau (en particulier la Taute) par le passé ; quelques moulins perdurent ainsi en bordure de rivière, sans générer d'activité.
Enfin, chaque hameau est bien intégré dans un bocage qui ne le rend perceptible que localement.

Liste des lieux-dits et hameaux de la commune :

Lieu-dit	Observation	Lieu-dit	Observation
La Planche Chasle		La Folie au Cocq	
La Champagne	1 Expl., 1 Pisciculture	La Mondière	1 Exploitation
La Jugerie		La Reulette	
La Vallée		Les Vallées	
La Herbelière	1 Exploitation	Le Carrefour des Vallées	
Le Hoquet		Hôtel Louis-Jean	
La Forgette		Le Petit Hôtel	
La Maison Neuve		La Vilade	
Le Palis de Bas		Rupalet	1 Exploitation
Le Palis de Haut		La Croix Bouvet	
Le Pestis de Bas	1 Exploitation	Le Haut Bourg	
Le Pestis de Haut		Le Manoir	
La Bouchelière	Maison de la Bouchelière	Vaupoulain	
Le Calvaire		Le Berot	
L'Hôtel de Ray		L'Hôtel Tesson	
La Cauvinière de Haut		Le Mont Joly	
La Cauvinière de Bas		Le Grand Chemin de Bas	
L'Hotel Ferru		Le Grand Chemin de Haut	
La Chouquerie	1 Exploitation	La Vallée Bourque	
L'Hôtel Journot	1 Exploitation	L'Hôtel Jacquet	1 Exploitation
L'Hôtel Lavoisy	1 Exploitation	L'Aumone de Haut	1 Exploitation
L'Hôtel Meltier		L'Aumone de Bas	
L'Hôtel au Sage		L'Hôtel Pitois	
L'Erru		Le Château des Millehares	
Le Pont Vert	Bourg	L'Hôtel Es Gues	
Le Bas Bourg	Bourg	La Gelerie	1 Exploitation
Le Bourg	Bourg - Eglise	L'Hôtel Cruette	
La Salmonnerie	Bourg	La Huerie	
L'Hôtel Prévost	Bourg	La Fouquerie	1 Exploitation
Lastelle	Bourg	La Perque	
L'Hôtel Mathieu		La Petite Perque	
L'Hôtel Ferrand	1 Exploitation	La Maladrerie	
La Pautière de Bas		L'Hôtel Hue	
La Pautière de Haut		La Butte Es Moulin	
Le Moulin Duprey		La Petite Colerie	1 Exploitation
La Dadurerie		La Gabousserie	Constructions récentes
La Ferme de la Conté	1 Exploitation	L'Hôtel Hue	
La Salmonnerie ?		L'Hôtel au Chat	
Les Mares de Bas	Château des Mares	La Colerie	
Les Mares de Haut		La Justice	
Le Petit Moulin		La Rachinière	2 Exploitations
Carrefour du Moulin		Le Lieu Laisney	
Le Moulin		Le Hamel	
Le Neuf Moulin	1 Exploitation	Le Gros Chêne	
L'Hôtel au Crosnier	2 Exploitations	L'Hôtel Coquière	
La Caillouierie		Le Grand Moulin	
L'Hôtel Es Yon		La Reaute	
L'Hôtel Es Gens		Le Moulin de la Reaute	
L'Hôtel au Cocq		La Bissonnière	
La Cosnuerie de Haut		L'Hôtel Bois Hardy	1 Exploitation
La Petite Cosnuerie		La Rihouerie de Bas	
La Grande Cosnuerie	1 Exploitation	La Rihouerie de Haut	
		Le Grand Taute	Manoir du Grand Taute
		Le Petit Taute	
		Le Piquet	

1.3.3 Les contraintes de l'urbanisation

Les contraintes qui assujettissent le développement urbain sont de plusieurs ordres :
-Les servitudes d'utilité publique ;
-Les contraintes géographiques ;
-Les informations fournies dans le porter à connaissance par les différents services.

Les servitudes d'utilité publique
Les servitudes d'utilité publique qui grèvent le territoire communal sont les suivantes :

CODE	INTITULE	REFERENCE TEXTE
A5	Servitudes pour la pose de canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées ou pluviales)	
AC1	Eglise : le clocher – Section B n°207	INV. MH 5 mai 1975
AC1	Manoir du grand Taute : façades et toitures ainsi que le plafond et la cheminée de la grande salle du rez de chaussée du manoir, les façades et toitures ainsi que le mécanisme du pressoir – Section A n°1022	INV. MH 11 août 1975
AC1	Manoir du grand Taute, le logis, le pressoir, la boulangerie, les écuries et la grange en totalité, la pièce d'eau et les douves qui la prolongent, l'assiette de l'ancien jardin telle qu'elle figure sur le cadastre ancien – Section AL n°177 à 180	INV. MH 4 juin 1993
AS1	Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables (souterraines ou superficielles) et des eaux minérales - « Le Grand Moulin »	Arrêté préfectoral du 19 août 2004
I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	

Les contraintes géographiques
Elles sont de plusieurs ordres :
- zones inondables aux abords des principaux cours d'eau ;
- secteurs proches de boisement ou l'activité humaine doit être réduite pour minimiser les risques d'incendie ;
- contraintes d'ordre topographie ou géologique dans la mesure ou les contraintes occasionnées par des constructions obligeraient la mise en œuvre d'infrastructures de coût démesuré avec la réalisation (sous sol impropres à l'épandage, éloignement des réseaux et des voies existantes de communication...)

Informations fournies dans le porter à connaissance
Les diverses informations fournies par les services de l'Etat sont les suivantes :

Les vestiges archéologiques
Conformément à la loi du 27 septembre 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques :
«Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière doit être signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles des Basse-Normandie (Service régional de l'archéologie)».

La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003, ainsi que le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 (voir annexes) donnent les aspects réglementaires concernant la préservation du patrimoine archéologique de la commune (rappel : modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme et des projets affectant le sous-sol portant sur une superficie ≥ 3000m²).

Devront ainsi être examinés, quelle que soit leur localisation, les projets de lotissement, les ZAC, les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur des immeubles protégés au titre des

monuments historiques en application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Ces différents dossiers devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction régionale des Affaires culturelles (Service régional de l'archéologie). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques, édictées par M. le Préfet de Région.

Sur le territoire communal, trois sites présentent un intérêt dans ce domaine : l'église, le manoir du Grand Taute, et le château «les Mares».

La sécurité routière

Les disposition du P.L.U. veilleront à ne pas entraîner une diminution des conditions de sécurité routière notamment sur la RD 971. Le bilan des accidents pour la période comprise entre 1990 et 1994 fait état de 20 accidents corporels, 2 tués, 12 blessés graves, 14 blessés légers ; la période entre 1999 et 2003 fait état de 7 accidents corporels, 5 blessés graves et 5 blessés légers. Une attention particulière devra être apportée à la RD 971. Les dispositions d'aménagement retenues au P.L.U. devront avoir pour objectif la diminution du nombre des accidents sur cette voie.

Article L111-1-4

La Route Départementale N°971 est une route classée à grande circulation. A ce titre, un recul de 75 mètres obligatoire par rapport à l'axe de cette voie doit être observé en dehors des secteurs urbanisés de la commune (article L111-1-4 du code de l'urbanisme).
Ainsi, dans la mesure où une zone pressentie à être ouverte à la constructibilité borde cette voie, ces prescriptions s'appliquent, éloignant toute construction nouvelle de la proximité de cet axe, corroborant parfois cette contrainte avec celle des nuisances sonores.

Télédiffusion de France

Ce service souhaite la mise en place d'antennes communautaires lors de la création de zones pavillonnaires et d'îlots d'habitation ceci pour des raisons esthétiques, de commodité et de qualité de réception des émissions.

Les risques naturels

DIREN

Etats de catastrophe naturelle (JO)

La commune a fait l'objet de quatre arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles :
-JO du 30 décembre 1999 : Phénomène : inondation et coulée de boue du 25 au 26 décembre 1999 ;
-JO du 30 décembre 1999 : Phénomène : mouvement de terrain (affaissement et glissement de terrain période du 25 au 26 décembre 1999) ;
-JO du 20 octobre 1999 : Phénomène : inondation et coulée de boue (période du 19 mai 1999) ;
-JO du 08 février 1995 : Phénomène : inondation par eaux de ruissellement (période du 17 au 31 janvier 1995).

Les risques technologiques

Il n'y a pas de risque technologique spécifique recensé sur le territoire communal.

Projet d'intérêt général

Il existe un projet d'intérêt général relatif au faisceau hertzien « sémaphore de Carteret vers station du Mont-Robin à Percy » (largeur de la zone spéciale de dégagement contre les obstacles de 200 mètres).

2. DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

2.1 Données démographiques

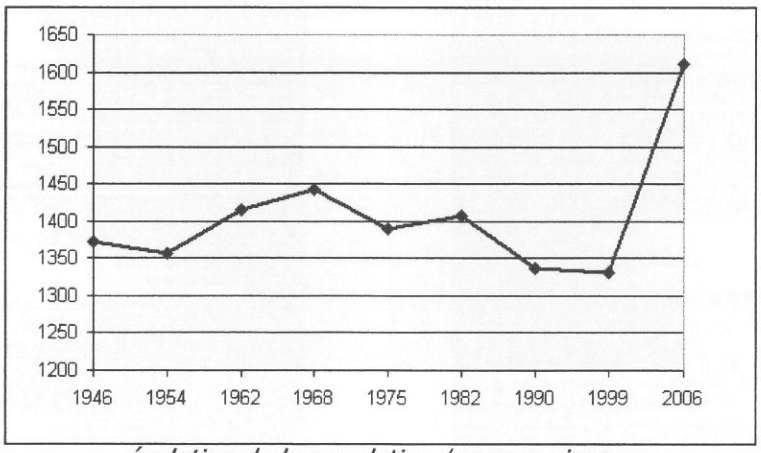
2.1.1 La population

L'évolution de la population sur la commune de Saint Sauveur Lendelin, depuis 1946, est la suivante :

Année	1946	1954	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006
population	1372	1356	1415	1442	1390	1408	1336	1331	1611

source : insee

L'enquête annuelle de recensement 2006 fait état de 1611 habitants ; si l'évolution de la population entre 1975 et 1999 s'est caractérisée par une diminution (-4.2%), la population a augmenté de 275 habitants entre 1999 et 2006, soit une progression de 20.6%.



évolution de la population / source : insee

Population du canton de Saint Sauveur Lendelin :

Année	1962	1990	1999	2007
population	5815	5004	5210	5718

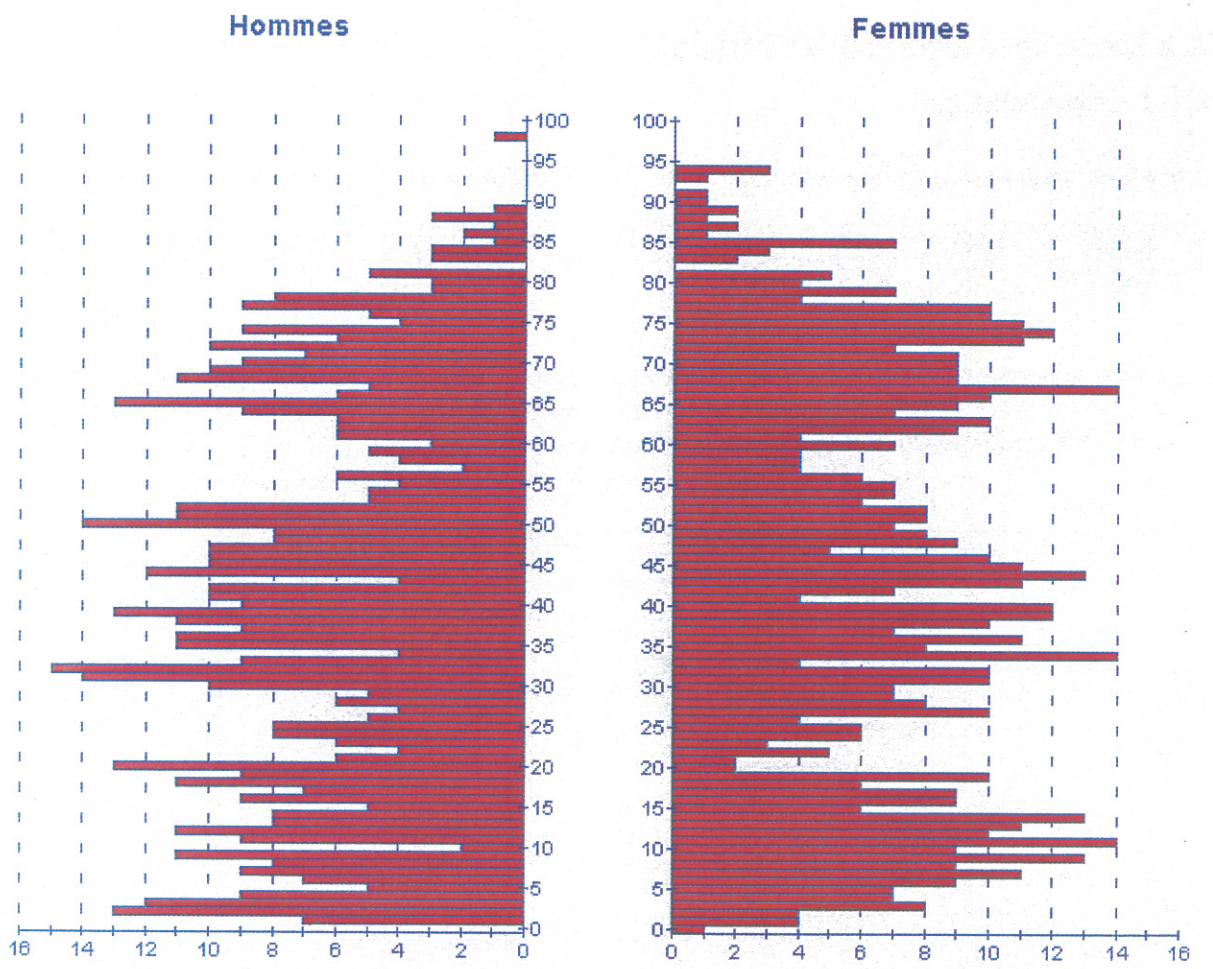
source : insee
Chiffre 2006 établi suivant enquêtes annuelles 2004-2007

En 1962, le canton comptait 5815 habitant ; après la perte d'habitants (de l'ordre de 14%) constaté en 1990, le canton retrouve en 2007 une population se rapprochant de celle de 1962, avec une progression davantage marquée entre 1999 et 2007.

Sur les 12 communes composant le canton, Saint Sauveur Lendelin est la commune la plus peuplée, et accueille sur son territoire plus d'un habitant sur quatre du canton (28%) ; à signaler également que Saint Sauveur Lendelin est la seule commune à dépasser le seuil des 1 000 habitants (la deuxième commune du canton compte 620 habitants).

Enfin, avec 20.6% de progression entre 1999 et 2007, Saint Sauveur Lendelin est la commune du canton dont la population a le plus augmenté ; six autres communes ont vu leur population augmenter durant cette période, tandis que cinq communes ont vu leur population diminuer, pour une augmentation moyenne sur le canton de 9.8%.

Pyramide des ages de Saint Sauveur Lendelin (1999)



source : insee

La pyramide des âges (1999) traduit la structure de la population par sexe et par tranche d'âge. Cette traduction graphique fait apparaître une certaine homogénéité entre les différentes tranches d'âge comprises entre 60 et 0-19 ans.

2.2 Données économiques

2.2.1 Les activités

Généralités

Type d'activité

	2006	1999
Population	**1611**	**1336**
Actifs	**648**	**549**
- Actifs occupés (%)	37.3	38.4
- Chômeurs (%)	2.9	2.7
Inactifs	**963**	**787**
- Retraités ou pré-retraités (%)	23.5	25.3
- Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés (%)	9.2	6
- Autres inactifs (%)	27.0	27.6

Sources - INSEE

En 2006, Saint-Sauveur-Lendelin comptait 646 actifs, représentant 40.1% de la population. Ce chiffre, inférieur à la moyenne départementale, peut trouver une explication basée sur le fait que Saint Sauveur Lendelin est un chef lieu du canton offrant tous les services de proximité recherchés par les retraités des campagnes environnantes. Saint-Sauveur-Lendelin est donc un lieu de villégiature pour retraités comme bon nombre de chefs lieux de canton du département. La construction en cours de l'Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes en est également un exemple représentatif.

L'activité agricole

Les données qui suivent sont issues du recensement agricole 2000 (fiches comparatives 1979 – 1988 – 2000). Toutefois, les différentes considérations statistiques en matière d'organisation foncière du territoire sont considérablement modifiées à l'issue des opérations de remembrement ; le prochain recensement agricole mettra ainsi en lumière le nouveau paysage agricole sur la commune de Saint Sauveur Lendelin. A titre d'information, le plan des exploitations après aménagement foncier est présenté ci-après.

On dénombre 53 exploitations, dont 18 exploitations professionnelles (localisées sur le plan de zonage). La superficie agricole utilisée des exploitations est de 1058 ha, soit 66% du territoire.

Généralités

Superficie agricole utilisée communale	1 201 ha
Superficie agricole utilisée des exploitations	1 058 ha

Taille moyenne des exploitations

	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha) (*)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	48	39	18	25	32	50
Autres exploitations	74	58	35	7	7	5
Toutes exploitations	122	97	53	14	17	20
Exploitations de 50 ha et plus	0	3	11	0	58	63

(*) Superficie des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles

Superficies agricoles

	Exploitations			Superficie (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	122	97	53	1 719	1 639	1 058
Terres labourables	29	34	16	108	225	339
dont céréales	9	22	12	14	30	53
Sup. fourragère principale (2)	122	97	53	1 700	1 606	1 002
dont sup. toujours en herbe	122	97	53	1 607	1 411	718
Blé tendre	7	19	12	8	25	47
Orge et escourgeon	c	5	3	c	5	2
Maïs-grain et maïs semence	0	0 c		0	0 c	
Maïs fourrage et ensilage	21	27	13	50	133	168
Légumes frais	0	4	0	0	1	0
Carottes	0	0	0	0	0	0

(1) Superficie des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles
(2) somme des fourrages et des superficies toujours en herbe

Cheptel

	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	117	78	30	2 569	2 213	1 572
dont total vaches	112	68	27	1 461	1 108	685
Total volailles	101	70	26	5 819	5 279	552
Vaches laitières	105	50	17	1 439	1 037	596
Vaches nourrices	8	19	13	22	71	89
Vaches de race normande	112	64	21	1 272	769	328
Total porcins	17	8	0	59	22	0
dont truies mères	3	0	0	5	0	0
Total équidés	12	18	22	19	45	65
dont juments poulinières	...	10	11	...	17	18
Brebis mères	23	25	14	100	119	131

Age des chefs d'exploitation et des coexploitants

	Effectif		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	12	18	15
40 à moins de 55 ans	56	32	25
55 ans et plus	54	51	20
Total	122	101	60

Population -Main d'œuvre

	Effectif ou UTA (*)		
	1979	1988	2000
Chefs et coexploitants à temps complet	7	40	23
Pop. familiale active sur les expl. (5)	212	163	69
UTA familiales (4)	95	93	37
UTA salariés (4) (6)	12	1	1
UTA totales (y c. ETA-CUMA) (4)	108	95	38
dont UTA féminines (non c. saisonnières)	...	36	12

(*) Unité de Travail Annuel : quantité de travail d'une personne à temps complet pendant l'année

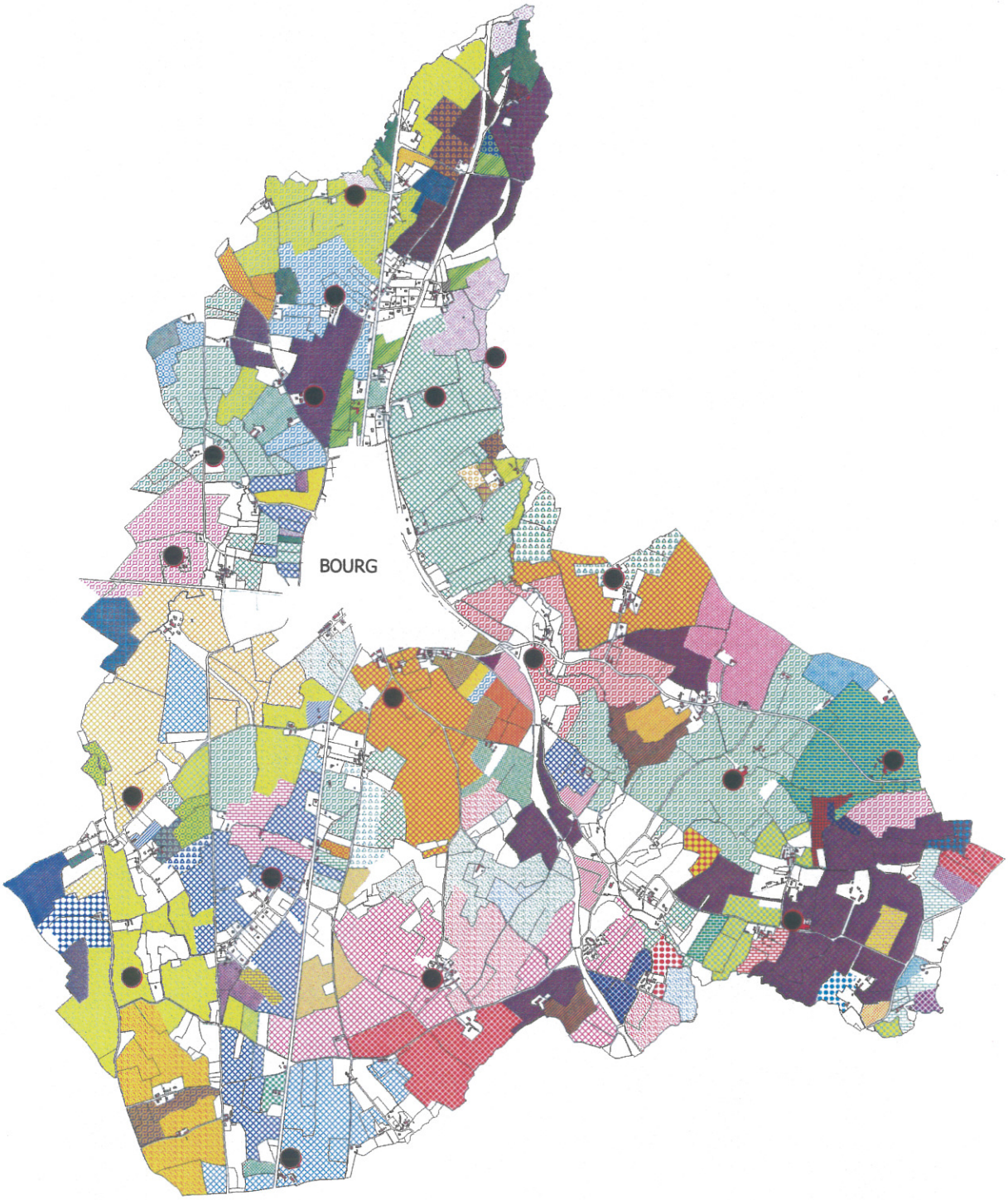
Statut

	Exploitations		
	1979	1988	2000
Exploitations individuelles	120	92	47

Divers

N : exploitations E : effectif	N ou E		
	1979	1988	2000
Population agricole familiale (E)	401	273	145
Chefs et coexploitants pluri-actifs (E)	21	17	11
Chefs et coexploitants retraités (E)	...	30	18
Chefs féminins et coexploitantes (E)	16	22	17
Exploitations sous formes sociétaires (N)	c	4	6

Plan des Exploitations après aménagement foncier



● Siège d'exploitation

Bien que ce chiffre soit variable d'année en année, la superficie toujours en herbe représente plus de 60% de la surface agricole utile.
L'ensemble des exploitations sont orientées vers des productions laitières et d'élevage bovins traditionnel.

L'activité des doubles actifs se contente de quelques ovins, parfois des chevaux.
Cette part de l'activité agricole non professionnelle valorise un certain type de parcelles moins intéressantes pour une exploitation intensive et participe a l'entretien du bocage et au maintien d'un paysage agréable.

Le nombre de personnes actives sur les exploitations peut être estimé à 69 personnes soit 5% de la population orientée vers l'agriculture.

La déprise de terre reste marginale, l'accessibilité étant le facteur à l'origine de quelques friches.

Le périmètre de protection autour de la prise d'eau du grand moulin et de la carrière de la Bissonnière a amené quelques contraintes culturales que les exploitants ont intégré en concertation avec les organisations professionnelles (chambre d'agriculture) et le syndicat d'eau.

Données relatives aux distances d'épandage

Distances d'épandage des engrais de ferme par rapport aux habitations voisines :
(élevages soumis aux Installations Classées) – Source : Chambre d'Agriculture de La Manche

Engrais de ferme bovins, porcins, volailles	**Sur terres nues**		**Sur prairies et terres en culture**
	Distance minimale	**Délai maximal d'enfouissement**	
Composts homologués	10 mètres	Non imposé	10 mètres
Fumier			
- Bovins et porcins sans écoulement après stockage 2 mois	50 mètres	24 Heures	50 mètres
- Autres fumiers bovins et porcins	50 mètres	12 Heures	50 mètres
- Volailles après stockage 2 mois	50 mètres	12 Heures	50 mètres
Fientes volailles			
- plus de 65% M.S.	50 mètres	12 Heures	100 mètres
- moins de 65% M.S.	100 mètres	24 Heures	100 mètres
Lisiers et purins			
- Injection directe dans le sol	15 mètres	Immédiat	15 mètres
- Avec épandage auprès de la surface du sol (pendillards,..)	50 mètres	12 Heures	50 mètres
- Avec traitement des odeurs	50 mètres	24 Heures	50 mètres
- Autres cas d'épandage	100 mètres	24 Heures	100 mètres
Eaux blanches et vertes			
Sans mélange à d'autres effluents	50 mètres	12 Heures	50 mètres

Nota : L'épandage des effluents d'élevage est interdit à moins de 35 m des berges et cours d'eau (10 m si bande enherbée permanente non fertilisée ou boisée) et à moins de 50 m des puits et forages pour l'alimentation humaine).

Seuils des installations classées

Installations Classées – Classement des Elevages Source : Chambre d'Agriculture de La Manche

Régime / Type d'élevage	Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.)	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	
		DECLARATION (I.C.P.E.)	AUTORISATION (I.C.P.E.)
Veaux de boucherie (places) et/ou de bovins à l'engraissement	1 à 49	50 à 400	plus de 400
Vaches laitières et/ou mixtes	1 à 49	50 à 100	plus de 100
Vaches allaitantes	1 à 99	100 et plus	-
Volailles	1 à 4 999 AE (*)	5 000 à 30 000 AE (*)	plus de 30 000 AE (*)
Porcs	1 à 49 AE (*)	50 à 450 AE (*)	plus de 450 AE (*)

(*) AE : Animaux Equivalents

Porcs :	**Volailles :**
- 1 porcelet sevré de moins de 30 kg = 0.2 AE - 1 porc à l'engrais, 1 cochette avant 1ère saillie, 1 animal en élevage, multiplication ou sélection = 1 AE - 1 cochette pleine, 1 truie, 1 verrat = 3 AE	- 1 poule, 1 poulet, 1 pintade, 1 poulette = 1 AE - 1 canard = 2 AE - 1 dinde médium, 1 oie = 3 AE - 1 palmipède gras ou gavage = 7 AE + cf. décret du 10 août 2005 pour cas particuliers

Les mises aux normes des bâtiments d'élevage et les plans d'épandage

Toute mise aux normes des bâtiments d'élevage s'accompagne de l'élaboration d'un plan d'épandage.

Concernant les délais d'application, les prescriptions sont les suivantes :
Délais d'application des nouvelles prescriptions pour les élevages existants :

Prescriptions nouvelles	Délais d'application au plus tard
Elevages soumis à déclaration	
I – Règles d'exploitation **-Gestion des épandages (plan, cahier, distances,...)** -Bruits, odeurs, déchets	1er octobre 2005
II – Règles générales -Implantation des bâtiments -Risque incendie -Collecte des eaux	31 décembre 2006 en zone vulnérable
-Modalités stockage et de traitement des effluents	31 décembre 2010 hors zone vulnérable
Elevages soumis à autorisation	
-Ensemble des règles ci-dessus (I et II)	Immédiatement lors d'un arrêté complémentaire 31 décembre 2008 ou fixé par arrêté préfectoral

Distance d'éloignement et principe de réciprocité entre bâtiment d'élevage et habitations non liées à l'exploitation agricole *(source : D.D.A.F.)*

Pour limiter les atteintes à l'environnement et l'impact sur le voisinage, les bâtiments d'élevage sont soumis à des règles d'éloignement vis à vis notamment des habitations. Ces distances sont fixées, selon la taille de l'exploitation (nombre d'animaux présents), par le Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D., compétence D.D.A.S.S.) ou par la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E. d'élevage, compétence D.D.S.V.).
Afin de préserver l'activité agricole, le principe de réciprocité (Art L111.3 du code rural) impose les mêmes règles de distance pour la construction d'habitation non liée à l'exploitation.

Toute implantation de bâtiment agricole n'est pas soumise à un recul obligatoire, seules les constructions considérées comme non compatibles avec la proximité de l'habitat sont visées. Il s'agit des bâtiments d'élevage (locaux d'élevage, aires d'exercice, de repos d'attente, couloirs de circulation des animaux) et de leurs annexes (silos, installations de stockage des aliments, des fourrages, ouvrages d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents, aires d'ensilage, salle de traite, fromagerie...).
Ces bâtiments doivent être implantés à distance des habitations de tiers à l'exploitation agricole, des constructions habituellement occupées par des tiers (établissement recevant du public, bureau, magasin, atelier...), des zones de loisirs et établissements recevant du public (bureau, atelier, stades, campings), zones de baignades, rivage, piscicultures et zones conchylicoles, des berges de cours d'eau et captages d'eau et installations pour le stockage de l'eau potable ou destinée à l'arrosage des cultures.
Entre exploitation et habitation la distance se mesure entre la limite des bâtiments affectés à l'élevage et des annexes (salle de traite, fosse à lisier,...) et la limite de l'immeuble et non à la limite du terrain.
Les logements des salariés de l'exploitation, gîtes ruraux et chambre d'hôtes de l'exploitant sont considérés comme faisant partie de la capacité d'accueil normale de l'exploitation et ne sont pas considérés comme des locaux habités par des tiers.
Dans le règlement sanitaire départemental, la distance minimale d'implantation des bâtiments d'élevage vis à vis des habitations est de 50 mètres sauf quelques cas dont les porcheries (100 mètres dans ce cas). Dans la réglementation sur les installations classées, la distance minimale est de 100 mètres.
Par mesure de précaution , il est préconisé pour la plupart de ces installations une distance d'éloignement minimale supérieure à 100 mètres des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, quelque soit la typologie de l'exploitation.

Quels bâtiments liés à l'élevage sont assujettis à la règle de recul ?

La construction de nouveaux bâtiments dans le cadre de la création ou de l'extension d'un élevage et en cas de ré-affectation d'un bâtiment agricole déjà construit non utilisé pour l'élevage ou hébergeant une espèce différente, sont soumises aux règles d'éloignement.
En revanche, ces distances ne s'appliquent pas pour les travaux rendus nécessaires pour la mise en conformité des élevages existants (en situation régulière), s'il n'y a pas augmentation des effectifs (ex : création d'une fosse à lisier, d'une aire à fumier).
Les distances d'implantation ne visent pas les hangars servant au stockage du matériel agricole.
Pour les élevages soumis au R.S.D., la distance d'éloignement peut être inférieure aux prescriptions générales sans être inférieure à 20 mètres pour les travaux visant à l'extension mesurée d'un bâtiment d'élevage existant ou ré-affectation d'un bâtiment d'élevage existant au même type d'élevage ou non, et les créations ou extension mesurée d'ouvrages de stockage.

Une contrainte forte pour les élevages à proximité d'habitation

Cette règle peut constituer un frein au développement des exploitations agricoles implantées en bordure de bourg ou de village. Elle n'empêche pas l'adaptation (mise aux normes possibles), elle peut empêcher l'extension ou la limiter.

Les dérogations possibles

Notamment dans le cas où l'éleveur se trouve dans l'impossibilité de respecter les règles de distances, le préfet a la possibilité d'accorder des dérogations au respect de ces règles, sous certaines réserves.

Le principe de réciprocité (article L111.3 du code rural)

La réglementation protège les élevages par le biais des dispositions de réciprocité : les futures constructions de tiers à proximité des bâtiments et annexes de l'élevage sont soumises aux mêmes règles de distance d'éloignement qui s'imposent à l'élevage.
Cette règle s'applique également aux projets de rénovation de bâtiments agricoles en maisons d'habitation, car il y a changement de destination des bâtiments.
En revanche cette règle ne s'applique pas sur les travaux :

-d'extension d'habitation existante
-ne relevant pas d'un permis de construire
-de rénovation de maison d'habitation existante

L'existence de dérogations

Un certain nombre de dérogations à ces règles peuvent exister, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, lors de l'existence de spécificités locales, ou encore lors de décisions individuelles (accord des parties).

Les autres activités

Le commerce, l'artisanat, le tourisme

L'activité artisanale compte environ une trentaine de représentants. Le secteur du bâtiment est la première source d'activités ; il s'agit essentiellement de petites structures et seule une entreprise comporte plus de dix salariés : l'entreprise Lavolo spécialisée dans la fabrication de menuiserie-bois et matière plastique.

L'activité commerciale est principalement composée de petits commerces de proximité, pour ne citer que les plus importants : boucherie, journaux - PMU, restaurant-bar, épicerie, boulangerie...

L'activité touristique est également bien développée, elle présente une capacité d'accueil globale de 383 lits (chiffre du SMET pour l'année 1997), avec le camping municipal, des gîtes ruraux et des chambres d'hôtes ainsi qu'un centre de vacances. La communauté de communes s'est également dotée d'un syndicat d'initiative.

L'enseignement

Les structures scolaires sont composées d'une école maternelle avec un effectif d'environ 50 enfants, d'une école primaire d'environ 130 enfants et d'un collège d'un effectif de 220 élèves environ.
Une salle de sport et un terrain de sport complètent ces équipements. A noter également la présence d'une école de musique.
Il existe également une maison familiale comptant un effectif d'environ 200 élèves et un institut.

Les établissements et les services publics

En tant que chef lieu de canton, la commune dispose de plusieurs antennes liées aux services publics : gendarmerie, poste, perception, centre d'incendie et de secours, foyer du troisième âge.
Les professionnels de la santé sont eux aussi bien représentés avec la création récente d'une maison médicale.

2.3 Evolution de la construction

L'étude du parc de logements porte sur les données de l'enquête annuelle de recensement 2006, complétées des données issues des recensements de 1975, 1990 et 1999.

Catégories de logements

	1975	1990	1999	2006
Résidences principales	498	527	557	652
Résidences secondaires	36	46	59	39
Logements vacants	46	49	26	28
Total	**580**	**622**	**642**	**719**

Catégories de logements (sources : insee)

Les données ci-dessus illustrent l'augmentation régulière et continue du parc global des logements sur la commune.
Cet accroissement est notamment imputable à l'augmentation des résidences principales, qui représentaient en 2006 90.7% de l'ensemble des logements (86.8% en 1999, 84 % en 1990).
La commune comptait en 2006 77 logements de plus qu'en 1999, soit une augmentation de 12,0%.
Le rythme de construction sur cette période est de 11 logements nouveaux par an, contre 2 logements nouveaux par an entre 1990 et 1999, et 3 logements nouveaux par an entre 1975 et 1990.
Les résidences secondaires sont ici marginales, représentant 5.4% du parc de logements en 2006 (contre 9.2% en 1999 et 7.4% en 1990).
Le pourcentage de logements vacants est pour sa part en net recul par rapport à 1990, avec un chiffre de 3.9% en 2006 contre 7.9% en 1990.

Caractéristiques des résidences principales

En 1999, le statut des occupants était composé pour 57.1% de propriétaires, et 39.9% de locataires, traduisant un nombre peu élevé d'accession à la propriété.
En 2006, sur les 652 résidences principales, 59,7% sont occupées par des propriétaires, et 38,7% par des locataires, démontrant un certain nombre d'accessions à la propriété durant cette période.

Ancienneté d'emménagement

Sur la commune de Saint Sauveur Lendelin, plus de la moitié des occupants des résidences principales ont emménagés dans leur logement depuis plus de 10 ans (50.8%) ; 30.8% ont emménagés depuis mois de 5 ans, et 18.4% ont une ancienneté d'emménagement comprise entre 5 à 9 ans.
L'ancienneté moyenne d'emménagement est de 17 années.

Evolutions récentes

Le parc de logements sociaux est important sur la commune, et représente 1/5ème des résidences principales. Il est essentiellement composé de logements individuels, qui ont vu le jour de façon régulière au fil des années sur le territoire communal. Ainsi, entre 1998 et 2003, la commune a réalisé chaque année des opérations de lotissement HLM de 8 lots en moyenne.
De plus, la commune a réalisé en 2005-2006 un lotissement communal de neufs lots en bordure de la Résidence de la Voie Romaine, destiné à l'accession à la propriété.
Enfin, l'extension du Lotissement de l'Avenir (25 lots environ) est en cours de réalisation (2007), toujours dans le cadre d'un lotissement communal destiné à l'accession à la propriété.

3. Synthèse – Capacité d'accueil de la commune

La commune de Saint Sauveur Lendelin présente ainsi une dynamique de développement particulièrement marquée depuis le début des années 2000.

La volonté communale de poursuivre cette progression démographique s'appuie sur une ossature importante en terme d'équipements et de services existants sur la commune : commerces, artisanats, structures scolaires. La commune présente de plus un territoire remodelé par l'aménagement foncier : la nouvelle organisation des structures agricoles permet de déceler des secteurs pertinents pouvant recevoir de nouvelles habitations, hors de toute contrainte agricole.
La capacité du réseau d'eau potable a de plus été confortée par la création récente de l'usine des eaux. L'arrivée à saturation de la station de traitement des eaux usées entraîne toutefois la nécessité de restreindre l'urbanisation immédiate du bourg, tout en prévoyant une urbanisation différée pour les années à venir. Des études relatives aux eaux pluviales devront en outre accompagner toute ouverture à l'urbanisation importante, en application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Ces divers éléments, associés à la volonté forte des élus de consolider l'assise démographique de la commune et de valoriser son image de chef-lieu de canton rural et dynamique, permettent de traduire des objectifs en terme de surfaces à urbaniser.

Le calcul permettant d'évaluer les surfaces nécessaires pour atteindre un objectif de 1800 à 2000 habitants à l'horizon 2015 s'effectue de la façon suivante : la commune compte actuellement 1600 habitants ; sur la base de 2.4 personnes par ménage (source enquête annuelle 2006), la commune devra accueillir environ 165 nouvelles habitations. Avec une moyenne de 800m² par parcelle constructible, ainsi que 20% d'espace correspondant à la réalisation de voiries et d'espaces verts et 20% de rétention foncière, on obtient : 165 * 800 * 1.2 * 1.2 = 190 000 m² environ. Le développement devra s'inscrire d'une part essentiellement de façon différée autour du bourg, et d'autre part à travers l'urbanisation de quelques hameaux présentant peu de gène pour l'activité agricole.

II – Enjeux du PLU et choix retenus

1. ENJEUX DU PLU

1.1 Liaison ANALYSE - PADD-ZONAGE

Fort de ces éléments d'analyse et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable traduisant la volonté de la commune de consolider son positionnement démographique, les points suivants définissent les principaux enjeux du Plan Local d'Urbanisme et du zonage associé :

ELEMENTS DE L'ANALYSE OBJECTIFS DE LA COMMUNE	PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	ENJEUX DU PLU ZONAGE
Ces dernières années, reprise de la démographie	**1. Accueillir de nouveaux habitants au cœur d'un développement urbain maîtrisé** Développement multipolaire : bourg et hameaux	1AU : opérations d'ensemble, superficie limitée dans l'attente de l'extension de la station de traitement 2AU, ouverture des « pôles » selon les opportunités et disponibilités des terrains NH, nouvelles habitations permises dans certains hameaux N, rénovation et extension du bâti existant
Des structures existantes	**2. Pérenniser une bonne armature d'équipements et de services**	Poursuivre le développement de la Zone d'Activités (UX + 2AUx) Prévoir l'extension de la station de traitement des eaux usées Prévoir le développement d'infrastructures : salle de sport
Trafic sur la RD 971 Liaisons douces : liaison difficile entre les différents équipements	**3. Réguler et organiser les déplacements**	Traverse de bourg Itinéraire de randonnée, venant se greffer sur la voie verte Projet de cheminement entre le collège et les équipements sportifs
Activité agricole dynamique Richesses naturelles et patrimoniales	**4. Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles**	A, protection de l'activité agricole N, protection et mise en valeur des espaces naturels ; seules la rénovation, l'extension et la construction d'annexes du bâti existant sont autorisés UA, cœur du bourg, tissu urbain dense UB, extension du centre ancien, tissu urbain de densité moyenne 2AU, zonage privilégié dans l'attente du renforcement de la station de traitement des EU

Ces divers éléments marquent la volonté forte des élus pour consolider l'assise démographique de la commune et valoriser son image de chef-lieu de canton rural et dynamique.

Le calcul permettant d'évaluer les surfaces nécessaires pour atteindre cet objectif (1800 à 2000 habitants à l'horizon 2015) s'effectue de la façon suivante : la commune compte actuellement 1600 habitants ; sur la base de 2.4 personnes par ménage (source enquête annuelle 2006), la commune devra accueillir environ 165 nouvelles habitations. Avec une moyenne de 800m² par parcelle constructible, ainsi que 20% d'espace correspondant à la réalisation de voiries et d'espaces verts et 20% de rétention foncière, on obtient : 165 * 800 * 1.2 * 1.2 = 190 000 m² environ.

Différentes actions mises en place par la collectivité viennent appuyer cette démarche :
-En matière de préservation de l'activité agricole et d'économie de l'espace (article L121-10 du code de l'urbanisme relatif au principe d'équilibre) : réalisation de l'aménagement foncier ;
-En matière d'assainissement (loi sur l'eau du 3 janvier 1992) : prise en compte du schéma directeur d'assainissement, décision d'engager les études pour l'extension de l'usine de traitement des eaux usées (délibération du 11/07/2006), étude de sol spécifique concernant l'extension de hameaux.

Les éléments suivants sont également pris en compte dans la réflexion :

-La loi d'orientation pour la ville (L.O.V.)

Cette loi, publiée au journal officiel du 19 juillet 1991, pose les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire urbain. Elle vise, à long terme, à introduire dans la planification spatiale, les besoins relatifs à des politiques de contenu social.
Le Plan Local d'Urbanisme délimite ainsi les zones urbaines ou à urbaniser en prenant en compte les besoins en matière d'habitat, d'emploi, de service et de transport des populations.

-La loi paysage

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages fait obligation, pour les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme., de prendre en compte les territoires remarquables par leur intérêt paysager. L'article L.123-1 du code de l'urbanisme stipule ainsi les éléments à intégrer :
«Prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.»
«Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologique et définir les cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection».

-La loi Barnier

La loi Barnier (loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement) traduit les préoccupations à prendre en compte en matière d'urbanisme et d'environnement. L'article 1er de la loi stipule :
«Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et les paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent, font partie du patrimoine commun de la Nation. »
« Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'un intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs... »
Parmi ces mesures, on trouve notamment l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, qui stipule qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes express ou déviations, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation, sauf règles d'urbanismes justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

1.2 Zonage associé

Les choix retenus pour délimiter les zones s'inscrivent suivant le zonage développé ci-dessous :

Les zones d'habitat :

Zones UA :
Secteur central de la commune, correspondant au développement historique de la commune, la zone UA est caractérisée par un tissu urbain dense et continu : une densification conforme à la vocation centrale du bourg reste possible.

Zones UB :
Les zones UB sont les secteurs d'urbanisation périphérique, correspondant également à du bâti ancien (extensions du centre ancien) : d'une manière générale, la zone UB est caractérisée par un tissu urbain de densité moyenne.

Zones UC :
Les zones UC concernent les extensions résidentielles de la commune ;
On distingue le secteur UCs, destiné aux activités sportives et aux loisirs, et le secteur UCc, destiné aux activités touristiques (Terrain de Camping).

Les zones à vocation d'activité :
Il s'agit de secteurs UX qui regroupent les zones d'activités (établissements artisanaux, commerciaux, petites industries, etc.).

Les zones naturelles :

Zones 1AU :
Les zones 1AU sont des zones naturelles non équipées dites à règlement alternatif. Elles ont pour vocation la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (logements, commerces,...).

Zones 2AU :
Les zones 2AU sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future. Une modification du Plan Local d'Urbanisme sera nécessaire pour permettre l'urbanisation de ces secteurs, suivant le rythme de développement et les orientations de la commune.

Zones 2AUx :
Les zones 2AUx sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future, dédiées à l'activité. Une modification du Plan Local d'Urbanisme sera nécessaire pour permettre l'urbanisation de ces secteurs, suivant le rythme de développement et les orientations de la commune.

Zones NH :
Les zones NH sont des zones naturelles généralement peu équipées, appelées à conserver un caractère rural ; leur vocation principale est l'habitat regroupé autour du bâti existant. La construction de nouvelles habitations est autorisée, sous certaines conditions.

Zones N :
Il s'agit de zones de protection des sites, paysages et hameaux :

- zones situées autour des rivières (La Meule et La Taute)
- micro-zonage correspondant aux hameaux, permettant le changement d'affectation et de destination, ainsi que les extensions et annexes dans le bâti existant

Deux secteurs ajoutent des dispositions particulières :

- secteur Ns correspondant à la base de loisirs et au plan d'eau situés en périphérie du bourg.

- secteur Nc, correspondant au périmètres de captage des prises d'eau, soumis de plus aux dispositions particulières de l'arrêté préfectoral « autorisant et réglementant des installations, ouvrages, travaux et activités intéressant les milieux aquatiques et l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine et déclarant d'utilité publique les périmètres de protection du SIAEP de Saint Sauveur Lendelin, la dérivation et le prélèvement des eaux » en date du 19 août 2004.

Les zones agricoles :

Zones A :
Il s'agit de zones naturelles vouées à la protection de l'activité agricole (et à l'exploitation des richesses naturelles du sol et du sous-sol). On distingue le secteur Ap, réservé à l'activité piscicole et touristique.

Les emplacements réservés :

L'objectif des emplacements réservés est de garantir les possibilités de réalisation d'équipements publics en marquant la vocation des terrains et en indiquant la personne publique qui en est destinataire.

En contrepartie de la contrainte qui pèse sur la propriété, le propriétaire du terrain peut mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son bien dès que le Plan Local d'Urbanisme est opposable aux tiers.

Le Plan Local d'urbanisme intègre la prise en compte de 5 emplacements réservés (destinataire : commune de Saint Sauveur Lendelin) :

1 - Extension du cimetière
2 - Extension de la station de traitement des eaux usées
3 - Salle de sport & parkings pour le collège
4 - Equipements & parkings pour le collège – Liaison piétonne avec le plateau sportif
5 - Extension des équipements du plateau sportif

Les sentiers pédestres :

Les chemins ruraux existants à Saint Sauveur Lendelin constituent une véritable trame paysagère et touristique d'intérêt communal propre à valoriser le patrimoine du territoire. Ils permettent de pratiquer balades à pied ou en vélo de façon tranquille et agréable. Au delà de cet aspect touristique, ils participent à l'intégration globale du bâti dans le bocage. Les tracés portés au plan assurent le maintien à l'accès au public de certains sentiers ruraux et en particulier ceux figurant sur les itinéraires du plan départemental de randonnée ; ils intègrent également la mise en place d'une boucle autour du bourg, jumelé à la réalisation d'un cheminement piéton entre les établissements scolaires et le plateau sportif.

Les espaces boisés :

Les espaces boisés sont soumis aux dispositions prévues à l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Les espaces boisés qui étaient retenus dans le Plan d'Occupation des Sols sont conservés dans le Plan Local d'Urbanisme. Ils délimitent les bosquets existants dignes d'intérêt, situés dans des endroits stratégiques du paysage (principalement sur les terrains présentant une forte déclivité).

2. TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES ET GRAPHIQUES

2.1 Justification des choix retenus pour le règlement

Les vocations des zones (articles 1 et 2) :

Le règlement limite les types d'occupation des différentes zones. Si la mixité des fonctions est encouragée, dans la limite d'une compatibilité entre les activités et l'habitat, les zones à vocation agricoles sont désormais strictement réservées à l'agriculture.

Les critères nécessaires à la viabilisation (articles 3, 4 et 5) :

Seuls les secteurs viabilisés peuvent être ouverts à l'urbanisation, les réseaux d'adduction en eau potable, d'électricité et de téléphone étant nécessaires à l'obtention d'un permis de construire. Les secteurs où la construction est autorisée sont donc réputé viabilisés.
Pour les zones AU, leur ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'une fois réalisés les aménagements nécessaires à la viabilisation de la zone.
En matière d'assainissement, les secteurs situés en continuité du bourg devront être raccordés au réseau collectif ; dans les zones non raccordées, le terrain devra justifier des caractéristiques suffisantes pour la réalisation d'un assainissement autonome respectueux des normes en vigueur.

Les critères liés à l'instauration d'une trame urbaine cohérente (articles 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12) :

En fonction de la localisation des constructions de la commune, et dans le but d'assurer une trame urbaine cohérente au bourg, les règles régissant les constructions sont diversifiées.

Dans les secteurs situés dans les hameaux, ces règles concourent à une implantation homogène des constructions, et à une harmonie dans leur aspect.

Dans les zones d'activités, le règlement vise au respect de l'intégration paysagère, tout en permettant aux entreprises de répondre à des besoins diversifiés, notamment en terme de volume des bâtiments.

Les périmètres et protections spécifiques inscrites au plan de zonage :

Les espaces boisés classés : les obligations liées à la préservation de ces espaces sont détaillées dans les dispositions générales du règlement.
Les emplacements réservés présents sur la commune annoncent aussi une volonté d'acquisition par la collectivité, en vue de réaliser des aménagements à caractère d'intérêt public. Ils donnent aux propriétaires un « droit de délaissement », c'est à dire que la commune peut être sommée d'acquérir les terrains dans un délai de un an.

2.2 Justification du zonage

Le zonage du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit autour des éléments suivants :

DEVELOPPEMENT DU BOURG :

Le développement du bourg implique une évolution du zonage, à travers la mise à jour des zones urbaines et la redéfinition de secteurs d'extension pertinents :

U

Les zonages Ua (densité de bâti importante) et Ub (densité de bâti moyenne) sont conservés.

Le zonage Uc bénéficie d'un remodelage tenant compte du développement de la commune, notamment à travers des opérations de lotissement récentes :

-Viabilisation du lotissement de la voie romaine, à l'ouest ;
-Extension du lotissement de l'Avenir au sud-ouest ;
-Construction d'un EHPAD à l'est ;
-Les parcelles qui étaient en zonage U dans le POS au nord-est du bourg ('L'Erru') sont requalifiées en zonage N, en raison de la difficulté en terme de desserte, et de leur vocation à usage d'agrément.

1AU

Les secteurs inscrits en 1AU (zones juridiquement urbanisables, sous la forme d'opérations d'ensemble) sont au nombre de trois, représentant de faibles superficies. L'arrivée à saturation de la station de traitement des eaux usées explique la nécessité de ne pas ouvrir un nombre trop important de secteurs en 1AU, permettant ainsi à la commune d'anticiper et de contrôler son développement (coût des infrastructures voiries et réseaux,...). Un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone devra être proposé lors de l'aménagement de chacun de ces secteurs.

2AU

La volonté forte de développement de la commune se traduit à travers un zonage 2AU important, constituant l'évolution principale de la commune, vers l'ouest du bourg :

-Contraintes agricoles faibles
-Enjeux du développement ouest de la commune
-Phasage des ouvertures à l'urbanisation
-Optimisation foncière des infrastructures à réaliser
-Pression économique et spéculation moindre sur les terrains susceptibles d'être constructibles

Les schémas de principe présentés pages suivantes permettent de visualiser les enjeux liés au développement ouest du bourg, avec la possibilité de phaser les extensions au fur et à mesure des besoins de la commune, tout en conservant une ligne directrice homogène. L'importance de ce secteur ouest en zonage 2AU est à mettre en parallèle avec le lancement des études pour l'extension de la station d'épuration, et la volonté des élus de projeter et anticiper l'évolution possible de la commune à un horizon 15 ans.
Il sera en outre nécessaire d'effectuer une étude globale concernant l'écoulement et le traitement des eaux pluviales, en application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, en parallèle à l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs.

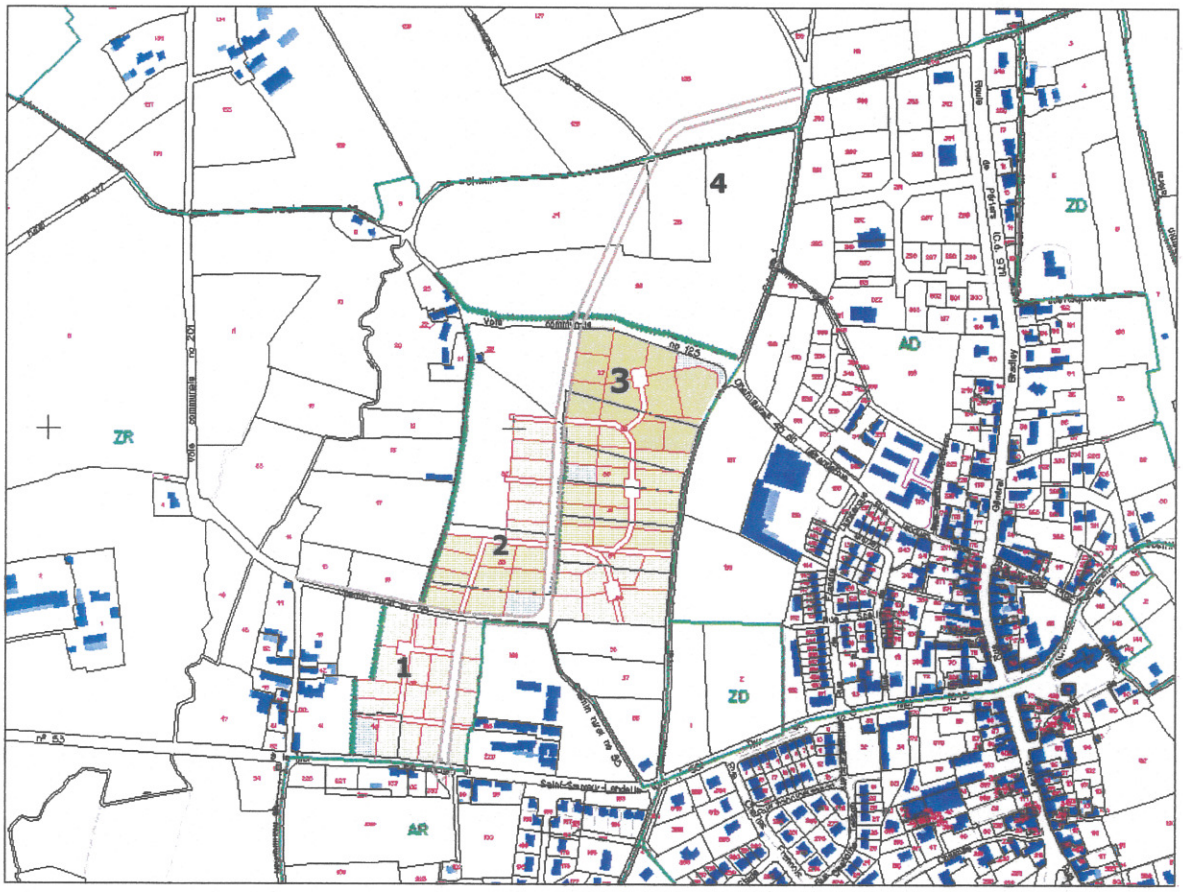
De plus, deux secteurs 2AU viennent compléter les perspectives de développement à moyen-long terme : un secteur à l'est du bourg (caractérisé par une rétention foncière dans le POS précédent), et un secteur au sud du bourg, en prévision de l'aménagement de l'entrée sud du bourg.

Ux
2AUx

S'ajoute, dans une approche liée au développement des activités sur la commune, trois secteurs Ux : l'un correspondant à une entreprise, l'autre à la station de traitement des eaux usées (+extension en emplacement réservé), et le dernier à la Zone Artisanale du Pont Vert, qui avait fait l'objet d'une étude d'urbanisme lors du POS précédent ; cette étude est annexée au rapport de présentation et sa traduction réglementaire intégrée dans le règlement ; enfin, une réserve d'urbanisation 2AUx dans le prolongement nord de ce secteur, est destinée à préparer l'évolution futur de la zone d'activités.

Schémas de principe
Exemple de développement à l'Ouest du Bourg
de SAINT SAUVEUR LENDELIN

Les schémas ci-dessous illustrent un exemple de ce que pourrait être le développement ouest du bourg. Ils n'ont d'autre objet que de simuler des perspectives d'aménagement, avec un phasage en quatre étapes.
Une étude exhaustive devra être réalisée lors de l'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur, tenant compte de la topographie des terrains, mais aussi des différents réseaux (assainissement, étude relative à la loi sur l'eau, etc.).



L'étude porte sur les secteurs de la Salmonnerie et de la Dadurerie ; le phasage proposé pourrait être le suivant :

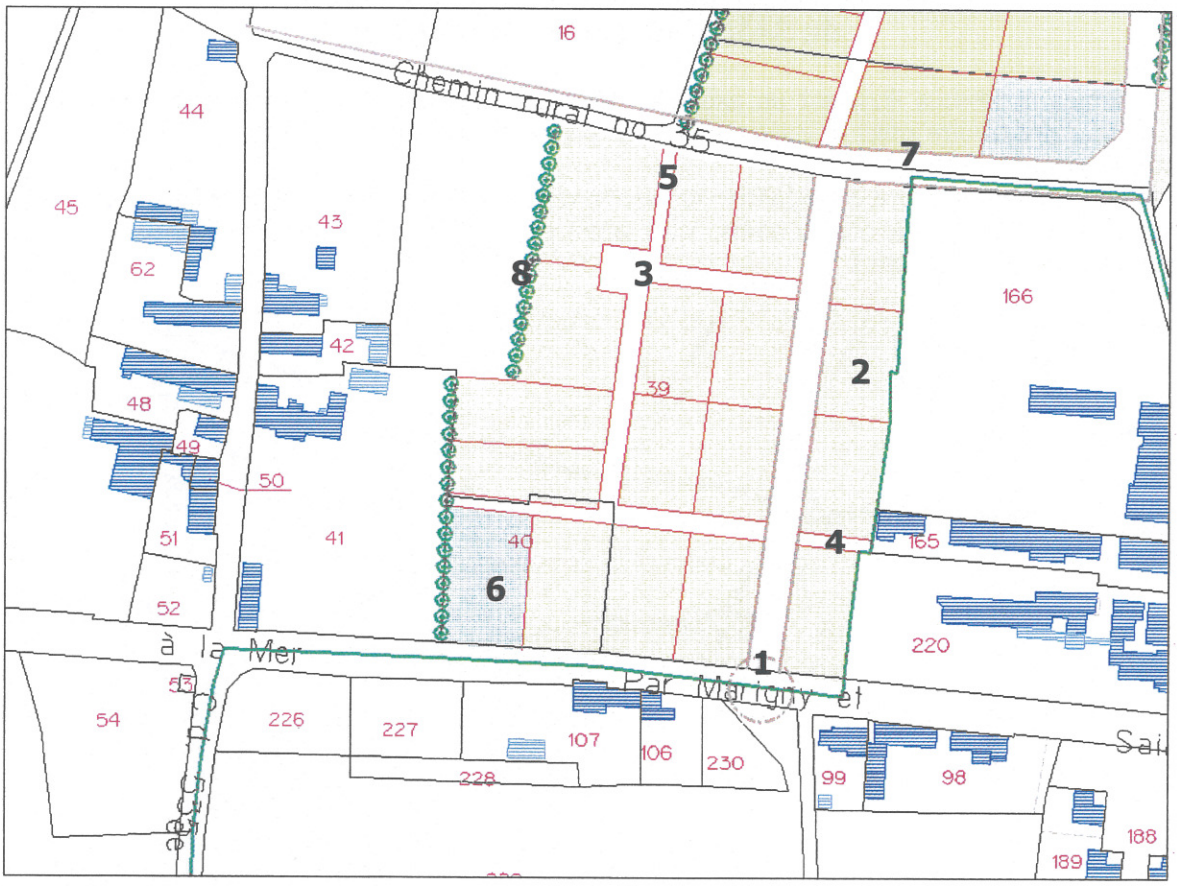
(1) Parcelles Ouest Salmonnerie
(2) Aménagement partie sud Dadurerie
(3) Poursuite de l'aménagement
(4) Jonction vers le nord du bourg

L'ensemble du secteur, en zonage 2AU, fera l'objet de modifications de PLU (→ zonage 1AU) au fur et à mesure des besoins de la commune.

En terme de trame viaire principale, le tracé pourrait s'organiser comme suit :

(1) Voirie avec aménagement du carrefour, dans la continuité du lotissement de l'Avenir.
(2) Elargissement du chemin rural
(3) Poursuite de l'extension vers le Nord.
(4) Jonction avec la rue de l'Epinay et la Voie Communale N°3

Secteur Ouest de la Salmonnerie :



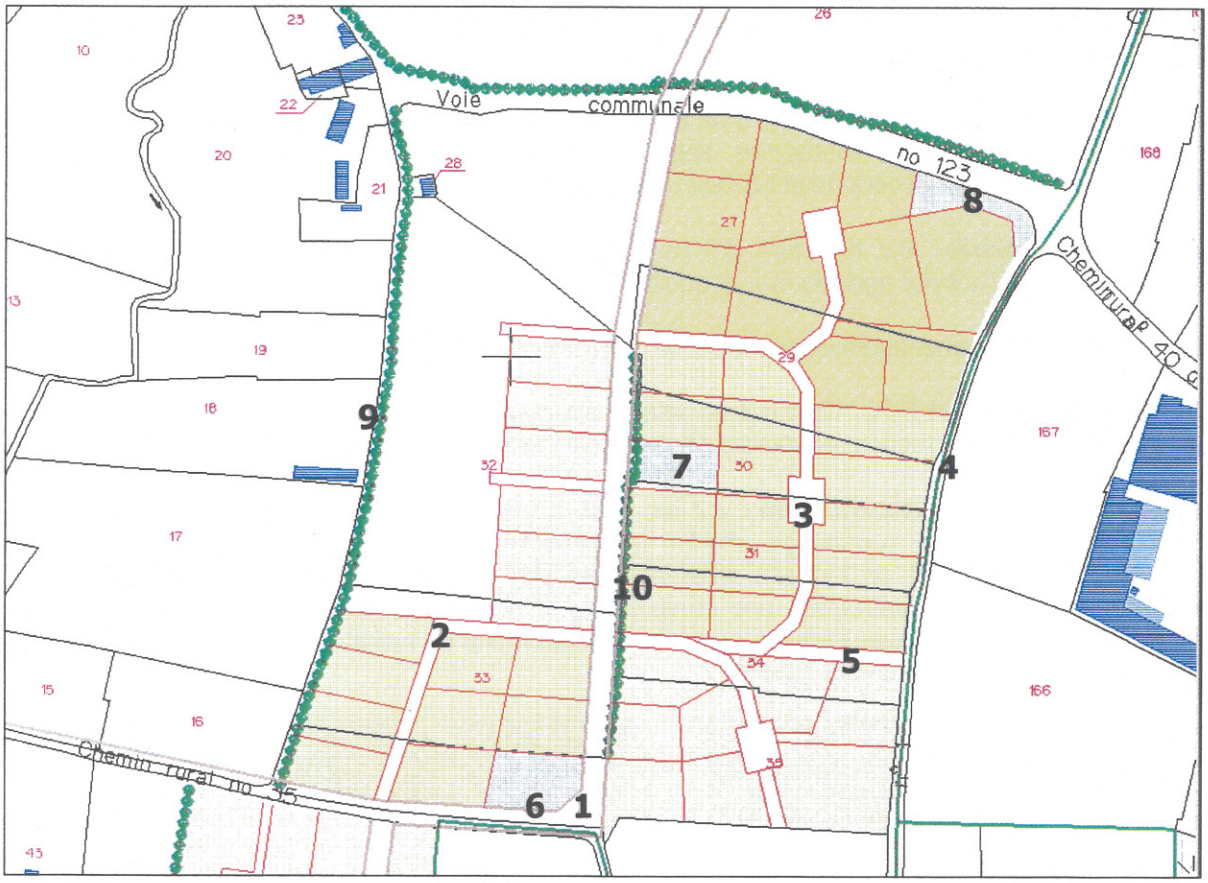
Superficie à aménager : 1.9 ha env.

<u>Principes d'aménagement :</u>

1-Création d'une voie nouvelle avec mise en place d'un giratoire sur la RD53 (interface avec l'extension du lotissement de l'Avenir)
2-Surlargeur le long de la Maison Familiale : extension de la Maison familiale ou lots destinés à l'habitation
3-Voirie de desserte interne avec placette
4-Raccordement de la Maison Familiale sur la voie nouvelle, suppression de l'accès existant sur la RD53
5-Liaison piétonne
6-Espace vert – régulation des eaux pluviales
7-Elargissement du chemin rural existant
8-Haie existante à conserver

Le parti d'aménagement proposé intègre 15 lots de 700 à 900 m² env., et 2 lots de plus de 1000 m².

Secteur de la Dadurerie :



Superficie à aménager : 7.5 ha env.

<u>Principes d'aménagement :</u>

1-Poursuite de la voie nouvelle vers la partie nord du secteur
2-3-Voiries de desserte interne avec placettes
4-Conservation du caractère piétonnier de la Voie Romaine
5-Liaisons piétonne Ouest-Est
6-7-8 Espaces verts – régulation des eaux pluviales
9-10-Haies existantes à conserver

Le parti proposé intègre des parcelles de 600 à 1800 m² : parcelles à vocation d'habitat et parcelles pouvant accueillir des commerces, selon les besoins de la commune.

DEVELOPPEMENT DES HAMEAUX :

Quatre secteurs sont proposés en zonage NH, parmi lesquelles deux s'inscrivent en continuité du Plan d'Occupation des Sols :

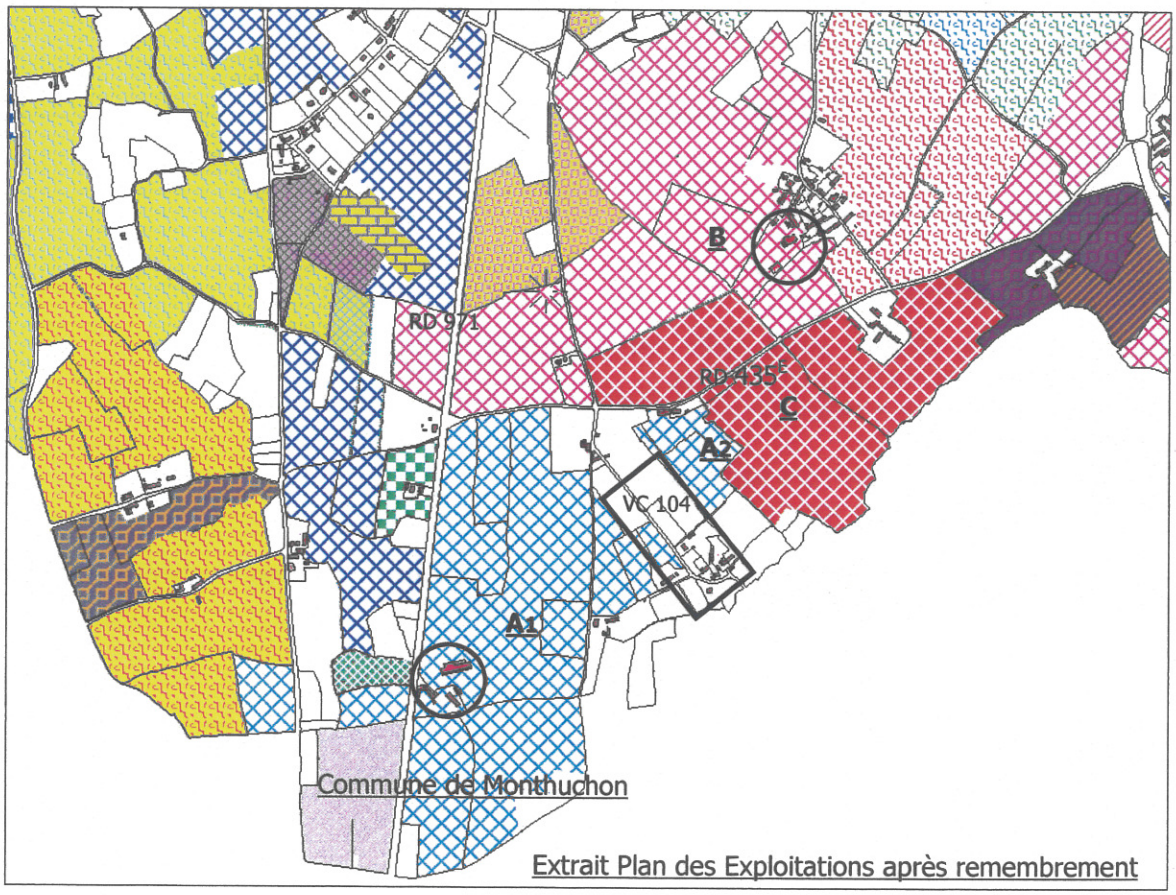
1. Le Pestis de Haut : 6.4 ha, dont 2.5 ha utiles ; un développement supplémentaire de ce hameaux est difficile en raison des contraintes liées au L111-1-4, et à la qualité des sols inaptes à l'assainissement individuel notamment à l'est du hameau ;

2. La Petite Colérie : 8.2 ha, dont 2.3 ha utiles ; l'extension de ce hameau est limité par les contraintes liées à l'activité agricole et à la qualité des sols.

Deux secteurs complémentaires viennent élargir l'offre dans les hameaux :

3. L'Hôtel au Sage : 1.9 ha, dont 0.3 ha utiles ; situé en bordure nord du bourg, ce secteur offre des possibilités de construction, en dehors de la bande d'inconstructibilité liée au L111-1-4.

4. La Colérie près de Monthuchon : 2.2 ha, dont 1.6 ha utiles ; le développement de ce secteur s'inscrit dans la volonté communale d'offrir de nouvelles possibilités de constructions dans les hameaux ; les atouts de ce hameau résident dans son positionnement géographique, hors des secteurs présentant des contraintes, une étude de sol favorable à un assainissement autonome (voir annexe), et une interface avec l'activité agricole présentant peu de nuisances ; en effet, le hameau de la Colérie se présente de la façon suivante :



Extrait Plan des Exploitations après remembrement

La Colérie est un petit hameau déjà constitué de plusieurs habitations principales et secondaires (au moins huit). Il est situé de part et d'autre de la voie communale n°104 qui se prolonge sur le territoire de la commune de Monthuchon.

Aucun siège d'exploitation n'est implanté au sein même du hameau, les sièges les plus proches sont au lieu dit La Perque (A) vers l'ouest, et au hameau La Rachinière (B) vers le nord-est.

L'aménagement foncier aujourd'hui effectif a entièrement modifié l'organisation parcellaire autour de ces trois hameaux et parfaitement restructuré chaque exploitation autour des bâtiments préexistants limitant au strict minimum les déplacements d'îlots à îlots nécessitant d'utiliser des voies structurantes ; ainsi hormis une circulation ordinaire, le trafic agricole sur la voie communale n°104 sera très réduit ainsi que sur la RD 435^{E} (comparativement au trafic qui était généré avant par les exploitations A et B).

Cet élément pourrait être conforté dans les années à venir concernant la ferme de la Perque (A) puisqu'elle pourrait faire l'objet d'une reprise par un exploitant dont le siège est sur la commune de Monthuchon, au sud des bâtiments existants ; le lot A2 serait en outre détaché de l'entité A, et exclusivement exploité à partir de la RD 435^{E}.

Enfin, le lot C est exploité par un agriculteur dont le siège est situé sur la commune de Hauteville la Guichard ; ces terres sont labourées et le trafic généré sur la RD 435^{E} est donc très saisonnier, et de toute façon très réduit en raison de la densité des îlots qui permet des accès groupés et en vis à vis.

Ainsi, grâce à la refonte foncière environnante, les parcelles situées de part et d'autre de la VC 104 sont devenues sans intérêt pour l'agriculture et n'auraient aucun intérêt à être rattachée au fermes environnantes si ce n'est à créer des écarts en antagonisme avec le projet de remembrement établi.

PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE :

Une grande partie de la commune (75%) est inscrite en zonage A, réservé à l'activité agricole (ainsi qu'en zonage Ap, réservé à l'activité Piscicole ('La Champagne')); ce zonage intègre les parcelles destinées à l'activité agricole, ainsi que les bâtiments et sièges d'exploitation.
L'importance de ce zonage traduit la fonction primordiale de l'activité agricole sur le territoire communale, en terme d'économie et d'aménagement du territoire. De plus, dans le cadre de l'aménagement foncier, la structure des exploitations est organisée de façon plus rationnelle, ce qui permet une optimisation de l'espace utilisé et des déplacements (temps de trajets sur route et aspects liés à la sécurité).

PROTECTION DES ZONES NATURELLES :

La préservation des paysages et du patrimoine s'inscrit également à travers le zonage N :

- Bords de Taute et de Meule (en continuité de l'ancien POS) ; la préservation de ces fonds de vallée est un atout pour la commune, non seulement par leur fonction paysagère et environnementale, mais aussi par les possibilités d'expansion qu'elles permettent lors de crues.
- Micro-zonage, correspondant aux groupes de hameaux et habitations existantes, pour lesquelles seules le changement d'affectation, le changement de destination, l'extension des habitations, ainsi que la construction d'annexes non contiguës sont autorisées (interdiction de construire de nouvelles habitations) ; ce zonage permet un équilibre entre la préservation des hameaux existants, et notamment leur aspect traditionnel, et la possibilité de rénover et d'étendre les constructions existantes.

On distingue en outre le zonage Nc, correspondant au périmètre de captage, qui implique des contraintes supplémentaires justifiées par la prise d'eau et l'alimentation en eau potable de la commune, ainsi que le zonage Ns, zone naturelle de loisir située au sud-est du bourg.

Synthèse des superficies du PLU

Le récapitulatif des surfaces affectées aux différentes zones, du POS vers le PLU, est le suivant :

Détail des superficies **POS**	
Zones Urbaines	**44 ha**
dont	
UA	4.5 ha
UB	7 ha
UC	31.5 ha
UX	1 ha
Zones Naturelles	**1 595 ha**
dont	
1 NA	7.5 ha
2 NA	6.5 ha
3 NA	6 ha
NB	15 ha
NC	1 436.5 ha
ND	123.5 ha
TOTAL	1 639 ha

Terrains boisés classés : 20.5 ha

Détail des superficies **PLU**	
Zones Urbaines	**63.5 ha**
dont	
UA	4.5 ha
UB	7 ha
UC	45.9 ha
UX	6.1 ha
Zones Naturelles	**1575.5**
dont	
1AU	3.1 ha
2AU	19.4 ha
2AUX	2.1 ha
A (dont Ap)	1 242.2 ha
N	166 ha
Ns	3.8 ha
Nc	120.0 ha
NH	18.9 ha
TOTAL	1639 ha

Terrains boisés classés : 20.5 ha

Le détail concernant le zonage du Plan Local d'Urbanisme s'établi de la façon suivante :

Zonage	Superficie (ha)	%
Ua+Ub+Uc	57.4	3.5%
Ux	6.1	0.4%
1AU	3.1	0.2%
2AU	19.4	1.2%
2AUx	2.1	0.1%
A	1 236.2	75.4%
Ap	6.0	0.4%
N	166.0	10.1%
Ns	3.8	0.2%
Nc	120.0	7.3%
NH	18.9	1.2%
TOTAL	1639	100%

Nota : superficies graphiques établies sur assemblage des planches du fond de plan cadastral remembré et des planches exclues de l'aménagement foncier (bourg).

Le PLU intègre les opérations récentes ou en cours sur la commune, notamment par une adaptation du secteur Uc (prise en compte de l'extension du lotissement de l'Avenir et de la construction d'une EHPAD). Il prévoit également 3.1 ha en 1AU, urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble, et 18.9 ha en NH, dont 6.7 ha disponibles, soit 9.8 ha pouvant recevoir de nouvelles constructions.

De plus, 19.4 ha bénéficient d'un zonage 2AU (réserve foncière), afin de répondre aux souhaits de la commune d'anticiper son développement. Ces secteurs 2AU devront faire l'objet d'une modification du

document pour être urbanisable, notamment lorsque la commune bénéficiera de nouvelles capacités en terme d'assainissement collectif.

→ Ainsi, pour tenir compte des objectifs de la commune (1800 à 2000 habitants à l'horizon 2015, environ 19 ha à ouvrir à l'urbanisation), mais aussi en intégrant les problématiques liées à l'assainissement, le zonage du PLU s'exprime de la façon suivante :

- **3.1 ha** sont en 1AU, urbanisables sous formes d'opération d'ensemble
- 19.4 ha sont en 2AU : la moitié de cette surface, soit **9.7 ha** pourrait être ouverte à l'urbanisation dans les 10 années à venir, l'autre moitié correspondant d'une part à la volonté de la commune de conserver deux « points d'entrée » possibles pour aménager le secteur ouest, et d'autre part de se projeter au delà de 10 ans.
- **6.7 ha** « utiles » (sur les 18.9 ha en NH) correspondent à des secteurs pouvant recevoir de nouvelles constructions dans quatre hameaux existants (volonté de la commune de la commune de maintenir une offre en campagne).

Au total, ce sont ainsi 19.5 ha qui pourraient être urbanisés dans la décennie à venir, répondant ainsi aux objectifs de la commune.

En outre, le secteur d'activités du Pont Vert est en zonage Ux, tenant compte de son développement actuel ; s'ajoute un secteur 2AUx, dans le prolongement nord de cette zone d'activités, pour préparer l'évolution future de la commune. Une modification du document sera nécessaire pour le rendre urbanisable, ainsi qu'une étude d'urbanisme concernant la levée de la bande des 75 mètres (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme).
L'objet de ce secteur 2AUx, d'une superficie de 2.1 ha, s'inscrit dans la volonté de la commune de prévoir un espace pouvant recevoir dans le futur de nouvelles activités ; il correspond à la démarche de développement de la commune, en prévoyant, parallèlement aux zones 2AU, un espace 2AUx dédié aux activités ; il s'inscrit en outre dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune (« Pérenniser un bonne armature d'équipements et de services »), et son orientation liée à la poursuite du développement de la zone d'activités. La stratégie de développement de ce secteur et son organisation seront à mener dans le cadre des missions du syndicat mixte du Pays de Coutances, notamment à travers sa mission liée au développement économique équilibré du territoire du Pays de Coutances.

Enfin, le micro-zonage N, enserrant les espaces naturels, mais aussi les hameaux (complété par un zonage Ns relatif à la base de loisir, et un zonage Nc lié aux périmètres de captage), ainsi qu'un zonage agricole important (zonage A, auquel s'ajoute un zonage Ap réservé à l'activité piscicole) viennent compléter l'ensemble du zonage.

III – Les incidences des orientations du PLU sur l'environnement

1. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL

L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme mentionne :
« La protection des espaces naturels et des paysages »
« La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des milieux, sites et paysages naturels »
« La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature »

« La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des milieux, sites et paysages naturels » est prise en compte à travers les points suivants :

-Préservation de la qualité de l'eau :
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie s'articule autour des points suivants :

*préservation des écosystèmes aquatiques et des zones humides : cette prescription transparaît dans le PLU à travers les zonages de protection N établis autour des rivières « La Taute » et « La Meule », ainsi que la préservation de l'activité piscicole sous un zonage spécifique Ap.

*protection contre toute pollution et restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines : le PLU intègre le périmètre de captage Nc, ainsi que les contraintes associées.

*développement et protection de la ressource en eau : la commune s'est dotée d'une nouvelle usine de traitement des eaux (Adduction en eau potable).

*valorisation de l'eau comme ressource économique et répartition de cette ressource entre les différents usages : ce thème est également pris en compte à travers la nouvelle installation de traitement des eaux, et les actions menées par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Saint Sauveur Lendelin.

-Préservation des écosystèmes, des milieux, sites et des paysages naturels :
Le Plan Local d'Urbanisme intègre plus de 20 ha d'espace boisé classé ; en outre, 45 km de haies sont protégées sur la commune au titre de l'article L126-6 du code rural, suite à l'aménagement foncier (voir cartographie page suivante).
Concernant l'insertion des futures constructions dans l'environnement, deux principes ont été retenu : l'extension de l'urbanisation en continuité avec le bâti existant, et le maintien de l'homogénéité (pas de création de « pôle important » dans les hameaux, tout en offrant quatre secteurs (dont l'un à proximité immédiate du bourg) permettant de recevoir quelques nouvelles constructions) ; une étude de sol complémentaire a en outre permis de s'assurer de l'aptitude des sols à recevoir un assainissement individuel au hameau « La Colérie près de Monthuchon ».

-Prévention des risques :
« La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature » est prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme à travers les points suivants :
-Absence de nouvelles constructions en bordure de la Taute (objectif de qualité 1A) et de la Meule (zonage N autour de ces cours d'eaux)
-Mise en place d'un emplacement réservé pour l'extension de l'usine de traitement des eaux usées

-Préservation des haies naturelles :

Localisation des 45 km de haies protégées au titre de l'article L126-6 du code rural

2. PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme mentionne :
« La préservation des espaces affectés aux activités agricoles »
« La sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti »
« Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et ruraux »

Ces éléments sont pris en compte à travers les points suivants :

-Favoriser une agriculture durable, dans la continuité de l'aménagement foncier, avec le repérage des sièges d'exploitation et un zonage A exclusivement réservé à l'activité agricole ;
-Mise en place de zones d'extension urbaines sur des parcelles non utilisées par des agriculteurs (notamment le secteur ouest du bourg) ;
-Prise en compte de l'aménagement foncier : un nombre important de terrains inexploités (friches, terrains à l'abandon,...) ont été valorisés dans le cadre de l'aménagement foncier mené conjointement au Plan Local d'Urbanisme, ce qui participe à une gestion cohérente et économe des sols sur la commune : la rationalisation de la mise en valeur des sols réservés à l'agriculture peut ainsi être vue comme une forme de compensation de la perte de terrains agricoles, conséquence directe du développement des constructions et des grands équipements publics.
-Zonage N pour les secteurs situés à proximité du bourg et utilisés dans le cadre d'activités rurales de loisir (chevaux d'agrément,...).
-Gestion économe des sols, par la mise en place de secteurs 2AU permettant à la commune d'ouvrir les zones à la constructibilité au fur et à mesure des besoins et des opportunités de développement.

Dans le cadre des recommandations relatives au Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier, les points suivants caractérisent les choix opérés :
-Les besoins en surface de la commune ont été calculés en intégrant une faible rétention foncière ; les secteurs en zonage 2AU à l'ouest du bourg correspondent à des parcelles sans enjeux pour l'activité agricole existante.
-Le développement est essentiellement organisé autour du bourg ; quatre hameaux (dont l'un en bordure immédiate du bourg) , dépourvus d'exploitation agricole, peuvent recevoir quelques nouvelles constructions.
-Les structures parcellaires issues de l'aménagement foncier ont été prises en compte, notamment pour limiter l'imbrication d'espaces agricoles à l'intérieur d'îlots d'exploitation (cf. secteur de la Colérie – p52-53).
-Les secteurs pouvant recevoir de nouvelles constructions sont situés à plus de 100 mètres des stabulations recensées.
-Les périmètres de captage sont pris en compte et annexés au document.
-L'activité liée à la pisciculture bénéficie d'un zonage spécifique (Ap).
-Le règlement permet l'exercice des activités complémentaire à l'activité agricole (gîte,...)

3. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN

L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme mentionne :
« Une utilisation économe et équilibrée des espaces urbains et périurbain » et « Le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé »
« La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciale, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux »
« La maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la réduction des nuisances sonores »

Ces éléments sont pris en compte notamment à travers les points suivants :

-Gestion économe des sols, par la mise en place de secteurs 2AU permettant à la commune d'ouvrir les zones à la constructibilité au fur et à mesure des besoins et des opportunités de développement.
-Prise en compte des liaisons douces, avec le raccordement sur la voie verte de sentiers piétons.
-Aménagement - traverse de bourg (secteur 2AU au sud-ouest du bourg).
-Mise en place de secteurs 2AU permettant à la commune d'attendre et de prévoir le renforcement de son usine de traitement des eaux usées, et de poursuivre son développement urbain dans de bonnes conditions.
-Pas de possibilité de nouvelles constructions d'habitations à proximité du plateau sportif et de la salle socioculturelle, pour éviter notamment les problèmes liés aux nuisances sonores.

ANNEXE

PARC D'ACTIVITES DU PONT VERT
ETUDE D'URBANISME

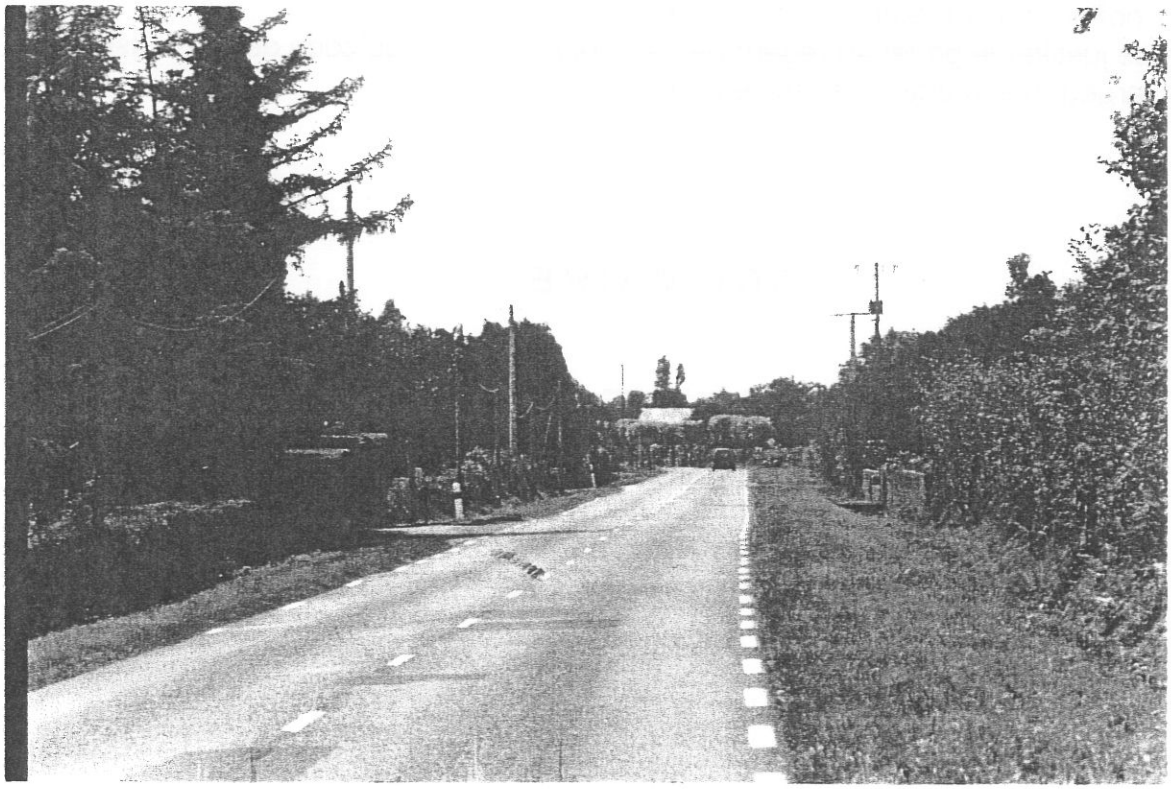
Le document ci-après annexé a été réalisé dans le cadre du POS précédent, afin de mieux appréhender le développement urbain de l'entrée d'agglomération nord de la commune.

L'essentiel des règles du projet de règlement ont été reprises dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE ST SAUVEUR LENDELIN

PARC D'ACTIVITES DU PONT VERT

ETUDE D'URBANISME



PAPPORT DE PRESENTATION
DOCUMENTS GRAPHIQUES
REGLEMENT D'URBANISME

Bertrand LESTELLE ARCHITECTE DPLG Cidex 34 14400 MAISONS TEL 0231925365FAX 02 31 21 42 21

La Communauté de communes de St Sauveur Lendelin a confié à M Bertrand LESTELLE ARCHITECTE DPLG une mission d'urbanisme concernant l'aménagement d'une zone artisanale située en bordure de la route départementale à l'entrée du bourg route de PERIERS (CD 971).

Le présent rapport de présentation propose :

- d'établir un diagnostic paysager du site.
- de proposer une approche de la problématique du développement économique de la zone, en soulignant en particulier les problèmes du traitement urbain de la porte d'entrée de ville, et des contraintes liées à l'application de l'article L 111 1.4 du code de l'Urbanisme.

La présente étude d'urbanisme aura pour objet :

- de proposer un plan d'aménagement global, susceptible de promouvoir un urbanisme de qualité.
- de traduire ce projet au travers d'un document graphique et d'un cahier des charges définissant les règles d'urbanisme.
- de justifier le projet au regard de l'Article L. 111. 1.4 du code de l'urbanisme, et de la largeur des marges de reculement.

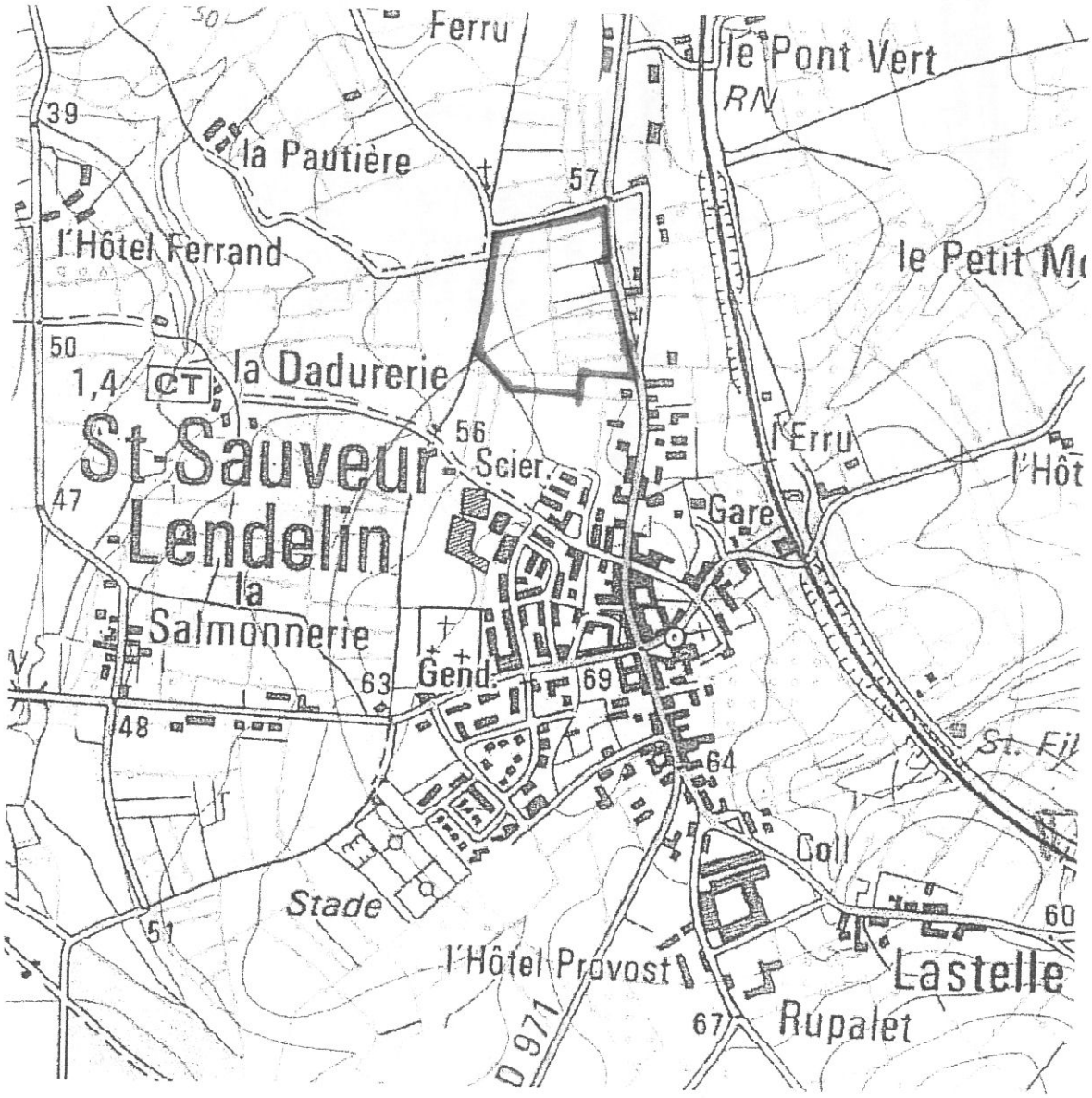
SOMMAIRE

❑ DIAGNOSTIC DU SITE

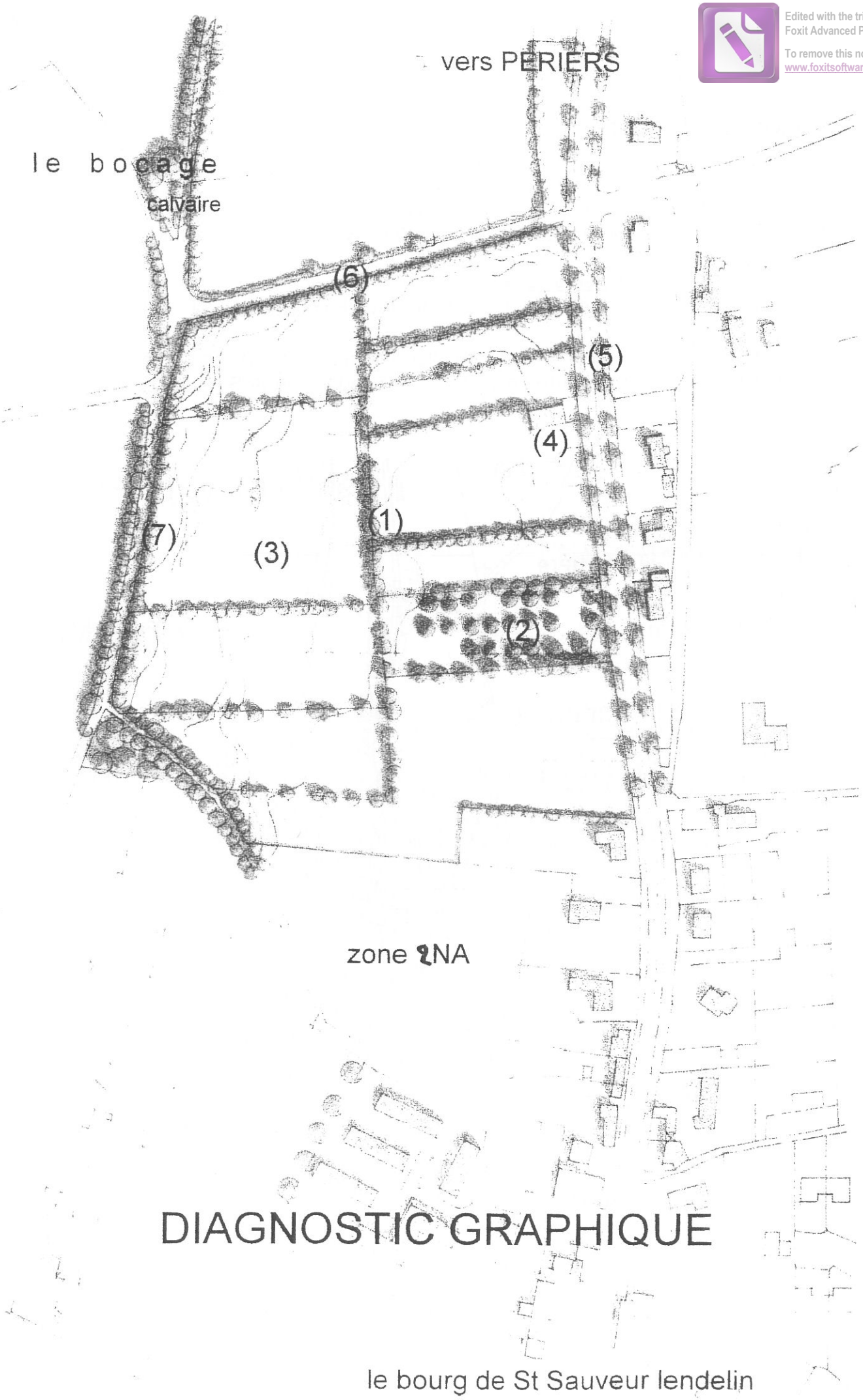
Situation :
Le site est situé en limite Nord du bourg de St Sauveur Lendelin à la sortie route de Periers, entre le panneau d'entrée d'agglomération et le début du bâti du bourg.

Cadre administratif et réglementaire :
Le site est classé en Zone **IIINA** au POS de St SAUVEUR LENDELIN.

La moitié sud de la zone à aménager est située dans un site classé par les bâtiments de France, (périmètre de protection de l'église de St Sauveur Lendelin.



PLAN DE SITUATION



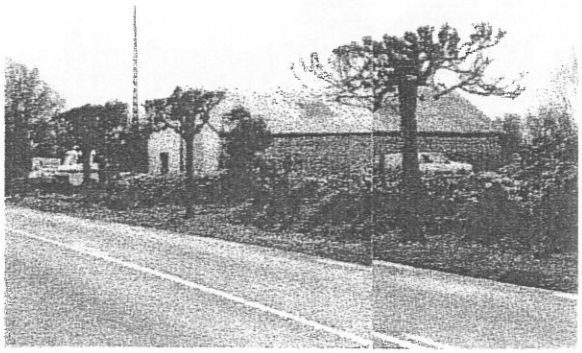
DIAGNOSTIC GRAPHIQUE

le bourg de St Sauveur lendelin

Description du site :

Vocation actuelle :
Le site est constitué par un ensemble homogène de parcelles agricoles inscrites entre un paysage de bocage et l'entrée du bourg de St sauveur Lendelin.
Les parcelles sont délimitées par des haies vives plantées sur talus, la trame bocagère est perpendiculaire à la route de PERIERS, cette trame est recoupée par une haie parallèle à la route ①.
Les parcelles bordant la route départementale sont des herbages, l'une d'elle est plantée de pommiers ②.
Les parcelles situées en arrière côté Ouest sont cultivées ③.

Le bâti :
Il n'existe qu'une construction sur la zone, elle est implantée le long de la route de Periers. Cette construction sans caractère (ancien garage) est destinée à être démolie ④.



Limites :
Le terrain disponible est un rectangle de 250m par 200m environ délimité sur trois côtés par des voies publiques d'importance différentes :
- à l'Est : la route de Periers, (rue du gal Bradley - CD 971) ⑤
- Au Nord par la voie communale N°3 ⑥
- à l'Ouest par un chemin creux (chemin rural N°1, dit de Coutances à St Martin d'A.) ⑦

Topographie :
Le relief est presque plat, la faible pente s'incline vers le Nord-Ouest, et s'accentue en limite Ouest, les voies communales sont en dessous du niveau du terrain.

Paysage :

La zone se trouve dans un paysage fermé, sans perspective, ceci est dû :

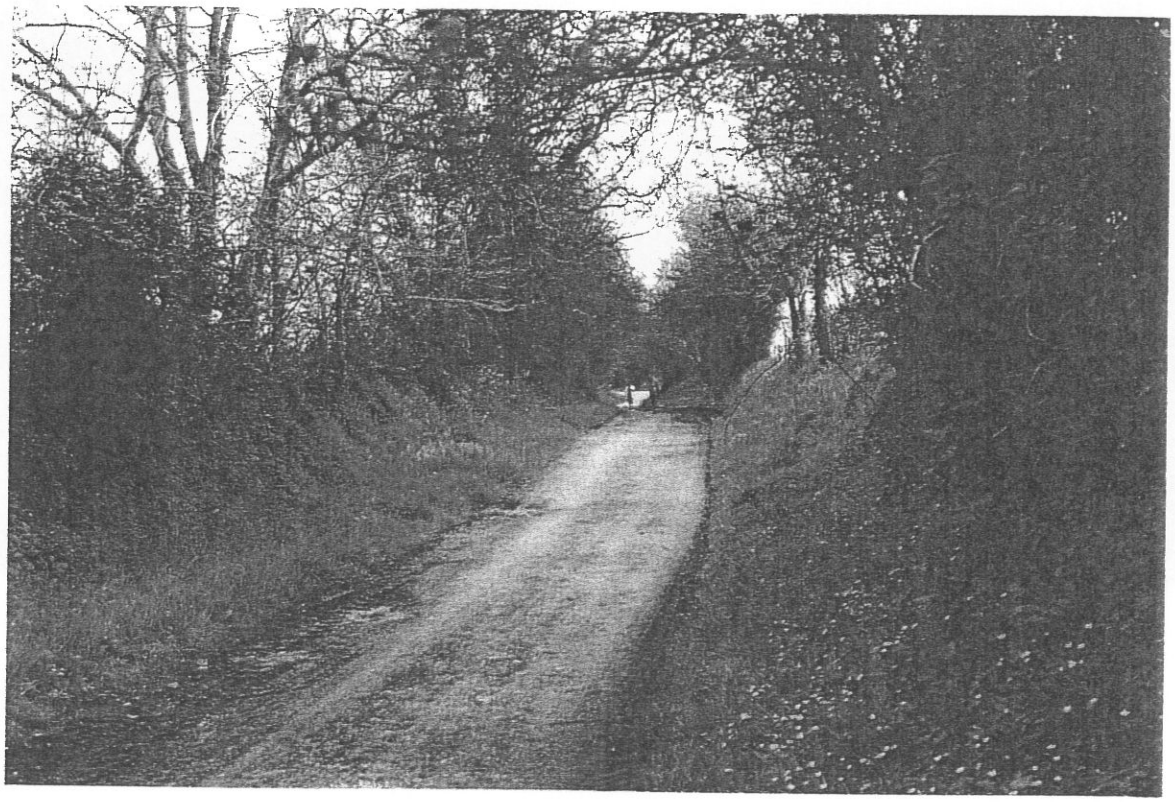
- au maillage serré du bocage (Haies sur talus)
- à l'encaissement des voiries par rapport au niveau du terrain.
- à l'absence de relief

Les seules perspectives ouvertes sont celles des axes routiers, et en particulier celle de la route de Periers qui constitue l'axe principal de lecture du site.

L'environnement proche :

A l'Ouest et au Nord :

L'environnement est rural essentiellement composé par un paysage de bocage.
Le chemin rural à l'Ouest est un chemin creux utilisé pour l'exploitation des parcelles agricoles et par les randonneurs, il emprunte le tracé d'une ancienne voie romaine.
C'est un élément du patrimoine de la commune.

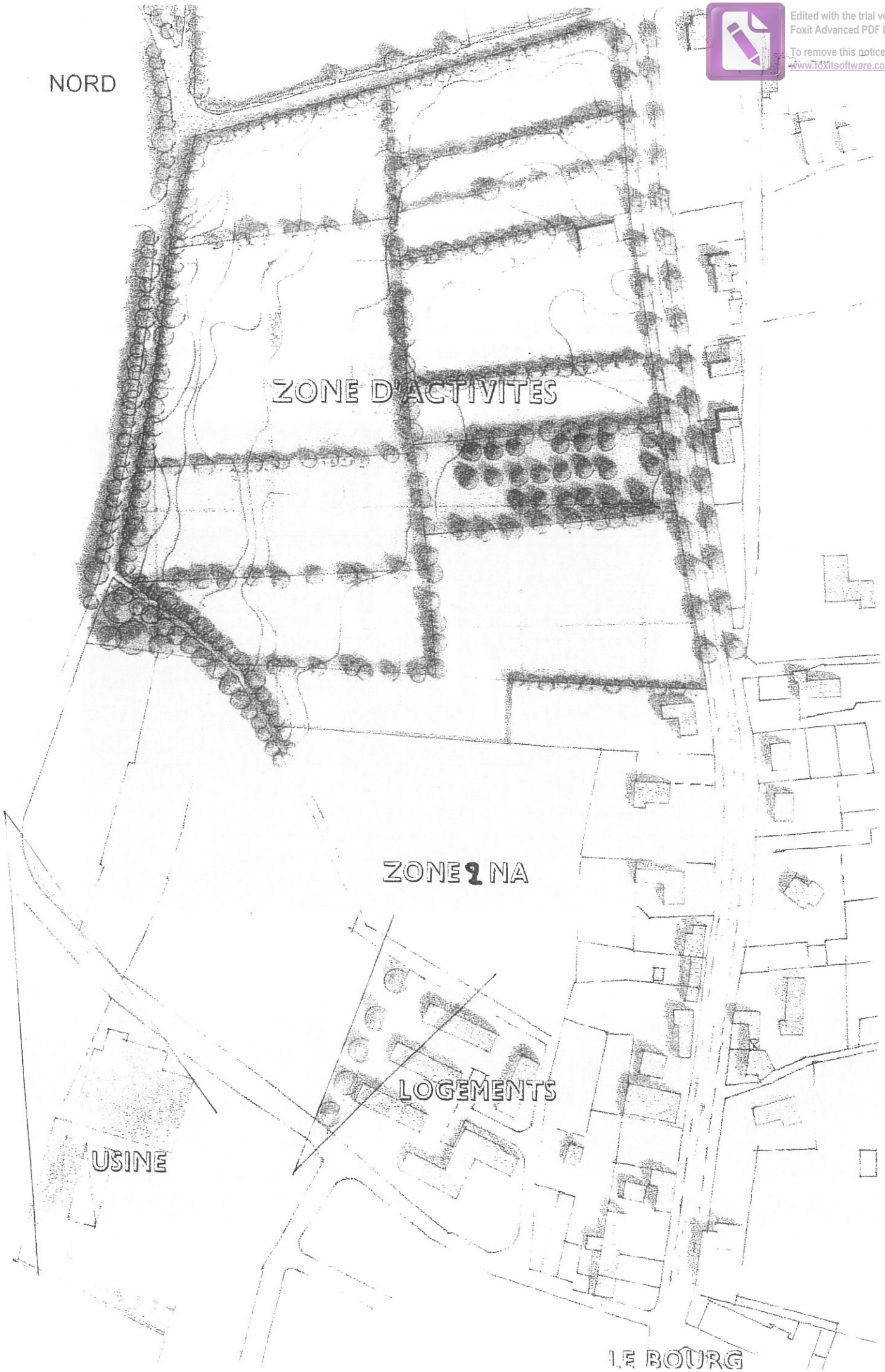


A l'Est :
La route de Periers est bordée, sur ces deux côtés par une rangée de tilleuls.
Ce double alignement marque l'entrée du bourg, le léger virage met en valeur la perspective et renforce l'image de "porte".

Le côté Est de la route départementale en face de la future zone artisanale est bâti, (constructions de type pavillonnaire récent.)

Vue vers PERIERS

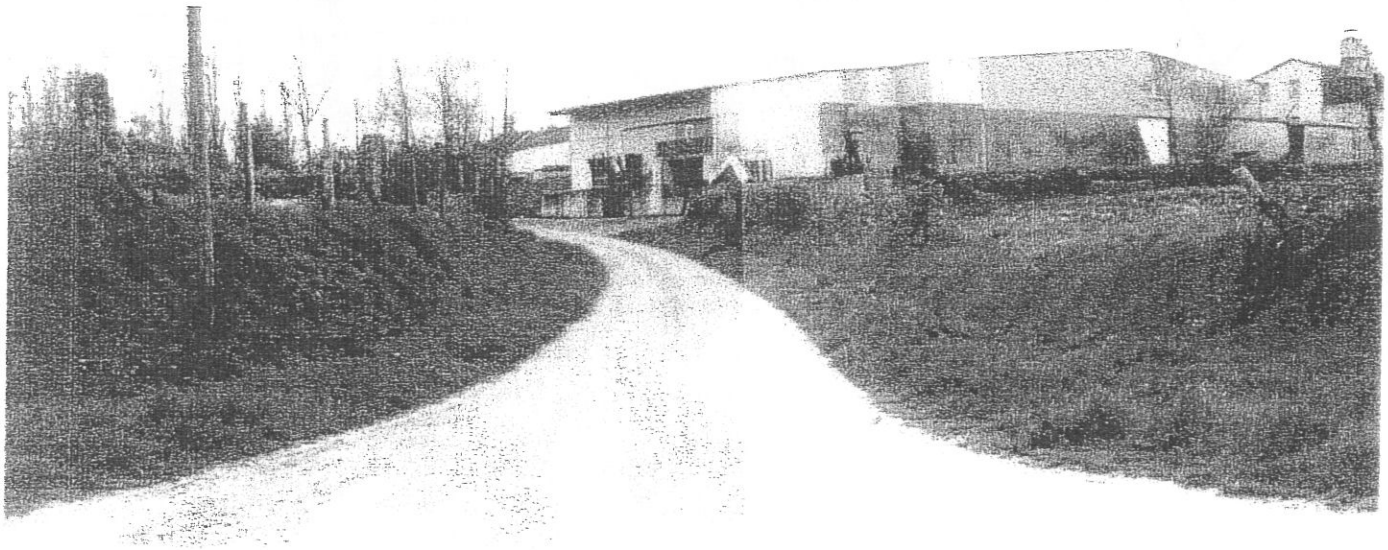
VUE VERS LE BOURG DE ST SAUVEUR LENDELIN



Au Sud :

La limite Nord Ouest du bourg de St Sauveur s'est urbanisée ces dernières années d'une façon moins dense que le centre bourg :
- ensembles de logements semi-collectifs
- des bâtiments industriels.

Il subsistera quelques parcelles agricoles, entre le bourg et la limite Sud de la zone , ces parcelles sont inscrites en zone **2NA** au nouveau POS, et sont réservées pour des équipements publics.(maison de retraite)



Le site dans son environnement: :

Compte tenu des caractéristiques physiques du site, les relations visuelles de la zone avec son environnement s'établissent essentiellement à partir des lisières

Lisières urbaines :
La limite Est du site est en façade directe sur la route de Periers, ce secteur constitue la porte d'entrée Nord du bourg de St Sauveur Lendelin, le traitement de cette lisière aura un impact déterminant sur le paysage urbain de l'entrée du bourg.

Lisières rurales :
Le site s'intègre par son maillage de haies dans le bocage environnant. Toute modification de la trame végétale aura pour effet remettre en cause cette intégration.

❑ LA PROBLEMATIQUE D'AMENAGEMENT

Le développement urbain:

L'application de l'§ L 111 1 4 impose une réflexion préalable globale pour un développement harmonieux du paysage urbain le long de la route de Periers.
Ceci afin

❑ d'éviter l'implantation non contrôlée des bâtiments sans recherche d'unité architecturale, ni d'intégration, avec pour souci unique de vendre l'effet de vitrine sur la route départementale.

❑ de permettre d'intégrer la zone artisanale au tissu urbain existant

Accès sur la rue gal Bradley, accès sur la zone NA1,...

❑ de traiter l'effet de "porte d'entrée de bourg" la future zone se trouvant précisément à l'entrée Nord du bourg.

❑ de traiter l'intégration de la zone artisanale dans le paysage agricole des environs de St Sauveur.

Interface entre la campagne et le bourg.

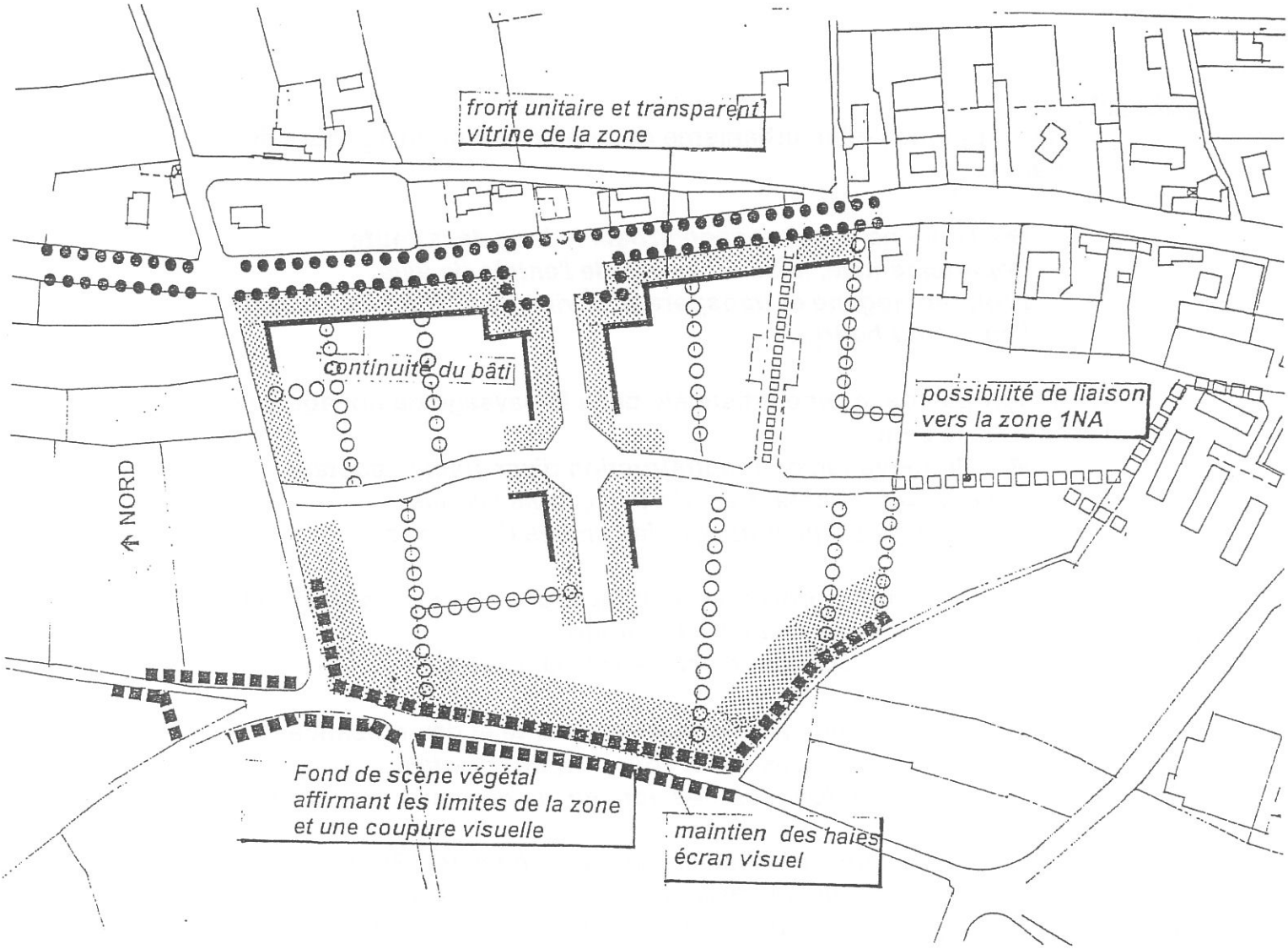
❑ de prendre en compte les problèmes de sécurité routière

entrées et sortie de la zone sur la route départementale.

❑ de prendre en compte les problèmes de nuisances liés aux activités des entreprises.

division de la zone en secteurs différents selon les activités.

En l'absence d'une telle étude, les marges de recul de 75m devraient être appliquées ce qui empêcherait l'exploitation de plus de la moitié des terrains disponibles et enlèverait à la nouvelle zone son caractère attractif.



SCHEMA D'INTENTION

☐ 1ère tranche

❑ *NOTICE D'INTENTION*

L'analyse précédente permet de dégager les objectifs principaux à prendre en compte pour l'aménagement de la zone artisanale, et de définir un schéma d'intention.

Objectifs :

- **Développement d'un urbanisme de qualité le long de la route de Periers.**

  ➔ - *Traitement du paysage urbain le long de la route départementale, mise en valeur de l'entrée de ville.*
  Front homogène et transparent, vitrine de la zone, marquant l'entrée du bourg.

- **- Intégration de la zone artisanale dans le paysage de bocage vu de l'arrière de la zone.**

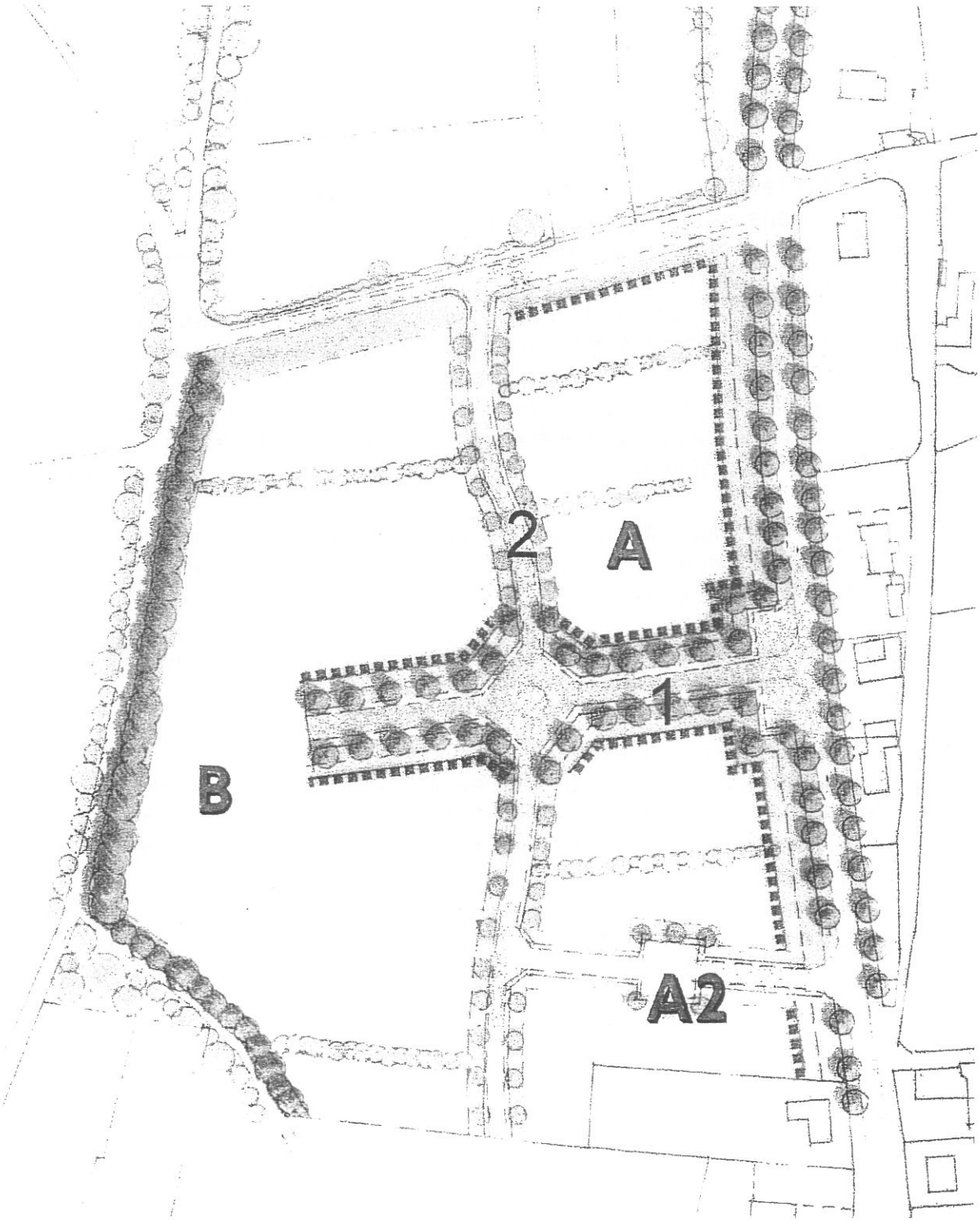
  ➔ - Préservation ou *reconstruction d'une trame végétale susceptible de créer des effets d'écrans visuels.*
  ➔ - *Fond de scène affirmant les limites de la zone.*

- **- dessiner un tracé urbain permettant la greffe sur le tissu existant.**

  ➔ - *Liaison vers maison de retraite*
  ➔ - *Liaison secondaire vers la rue gal Bradley*

- **- Prise en compte des problèmes de sécurité et des nuisances.**

  ➔ - *Limiter les accès sur la route départementale*
  ➔ - *Zonage en fonction des activités et des caractéristiques des bâtiments.*
  - Activités commerciales et tertiaires en façade RD 971
  - Activités mixtes (habitat-artisanat-tertiaire) côté bourg
  - Activités susceptibles de créer des nuisances en façade arrière.



▪▪▪▪▪▪▪▪ axes d'implantation des façades

PLAN DE COMPOSITION

☐ 1ère tranche

❑ LE PROJET :

Organisation :

La zone artisanale est distribuée à partir de deux accès l'un sur la route départementale, l'autre sur le chemin rural N°3, elle est desservie par deux voies principales :

❍- une voie pénétrante, N°1, perpendiculaire à la route départementale.

- Cette voie intérieure ouvrira une perspective depuis la route départementale vers l'intérieur de la zone d'activité créant ainsi un plus grand linéaire de façade, et un potentiel commercial plus important.

- La jonction entre cette voie et la route départementale, sera traitée sous forme de place, marquant à la fois l'entrée du bourg et de la zone artisanale.

❍ - une voie intérieure N°2, parallèle à la route départementale, cette voie partira au Nord du chemin rural N°3 élargi pour l'opération, et pourra rejoindre à son extrémité Sud la zone NA1 pour se greffer au réseau urbain à créer.

l'Angle de ces deux nouvelles voies constituera le centre de la zone, il permettra l'orientation des visiteurs, et sera aménagé pour permettre les manoeuvres des poids lords.

La délimitation des parcelles sera déterminée au fur et à mesure des ventes.

Secteurs :

Les nouvelles voies délimiteront deux secteurs principaux :

❍- Le Secteur A, entre la voie la voie transversale N°2 et la route départementale.

Ce secteur sera réservé en priorité aux entreprises susceptibles de construire des bâtiments de qualité (activités tertiaires, ou commerciales), et d'offrir une "vitrine" valorisante pour la zone et le bourg.

Le sous secteur A2 pourra accueillir des habitations associées à des activités commerciales, artisanales ou tertiaires, ou des programmes de logements groupés.

la hauteur des bâtiments sera limitée.

❍- Le secteur B à l'ouest de la voie intérieure

Ce secteur pourra accueillir des activités susceptibles de créer certaines nuisances (sonores ou visuelles).

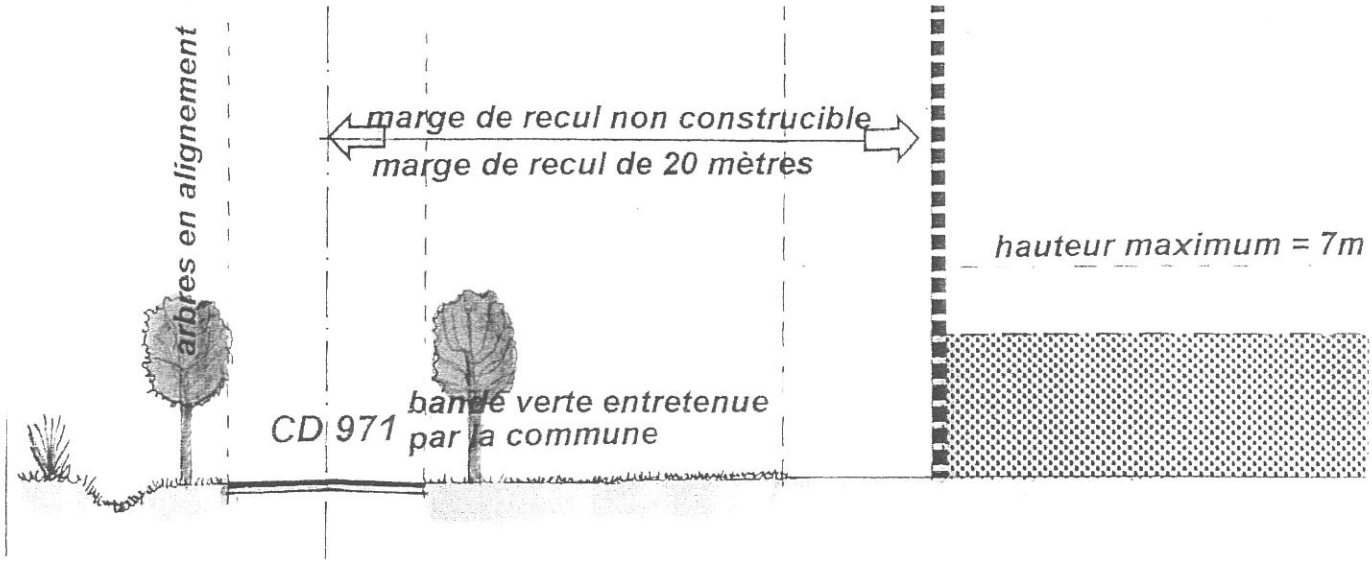
Le traitement des abords de la route départementale :

Le traitement prendra en compte :

- les accotements.
- l'implantation des bâtiments.

Le traitement de la RD sur la longueur de la zone d'activité constituera une séquence de transition entre le paysage bocager et le bourg, il déterminera le paysage de l'entrée de ville.

Les plantations de tilleuls en alignement seront conservées, le fossé sera comblé et une marge d'espace vert traité en pelouse, de 12mètres de large environ, sera réservé entre la voirie et la limite de propriété.



COUPE DE PRINCIPE

Ces espaces seront entretenus par la commune garantissant ainsi sa pérennité.
La création d'accès directs des parcelles sur la route départementale est interdite.

La continuité de cette bande verte assurera un front homogène et transparent en vitrine de la zone commerciale.

L'implantation des façades des bâtiments parallèlement à l'axe de la voie.et le recul des bâtiments imposé à 20 mètres par rapport à l'axe assureront à la fois :

- un recul suffisant pour la visibilité des façades.
- une lecture de la continuité du bâti avec effet de rue et de continuité du paysage urbain.

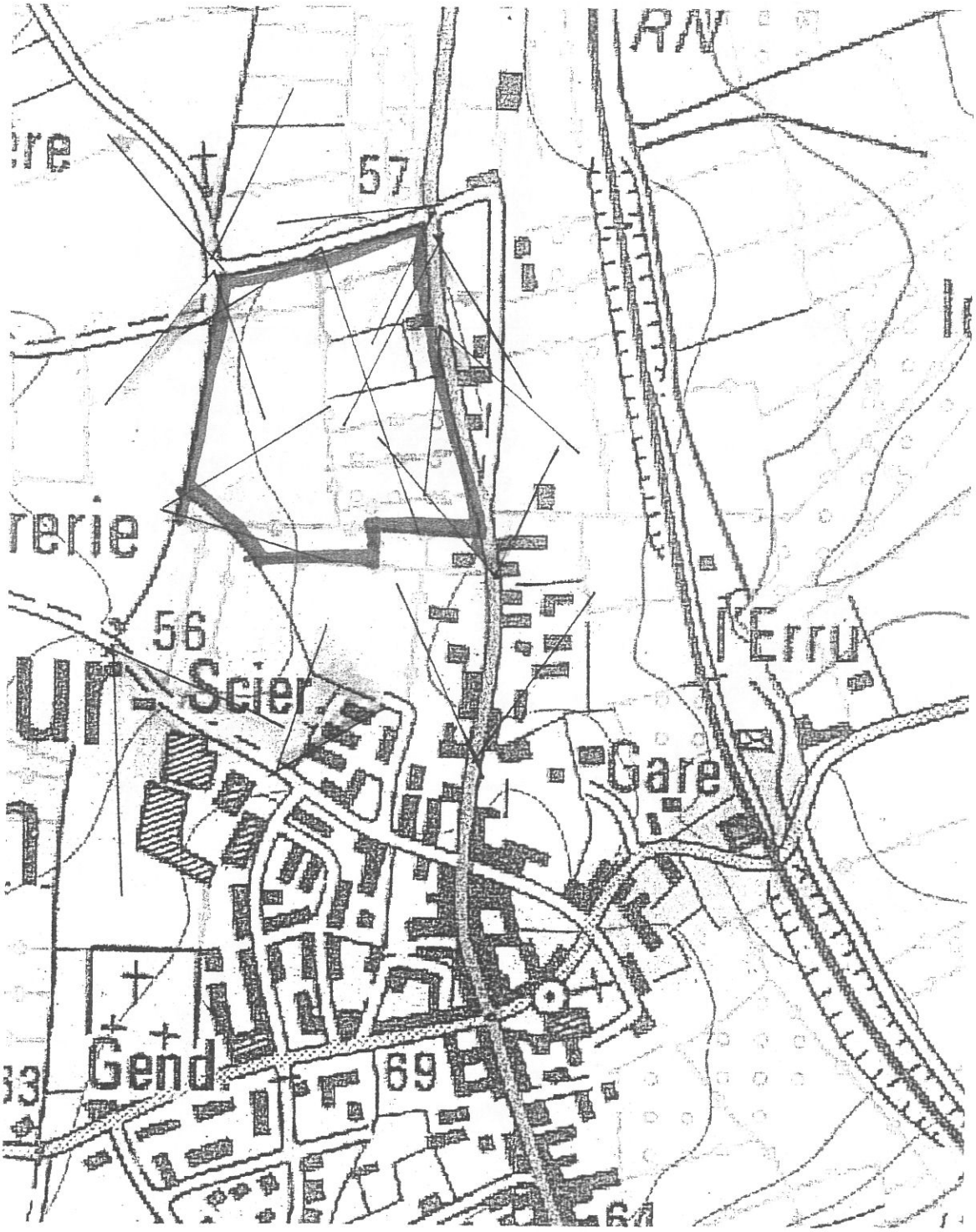
La limite Ouest :

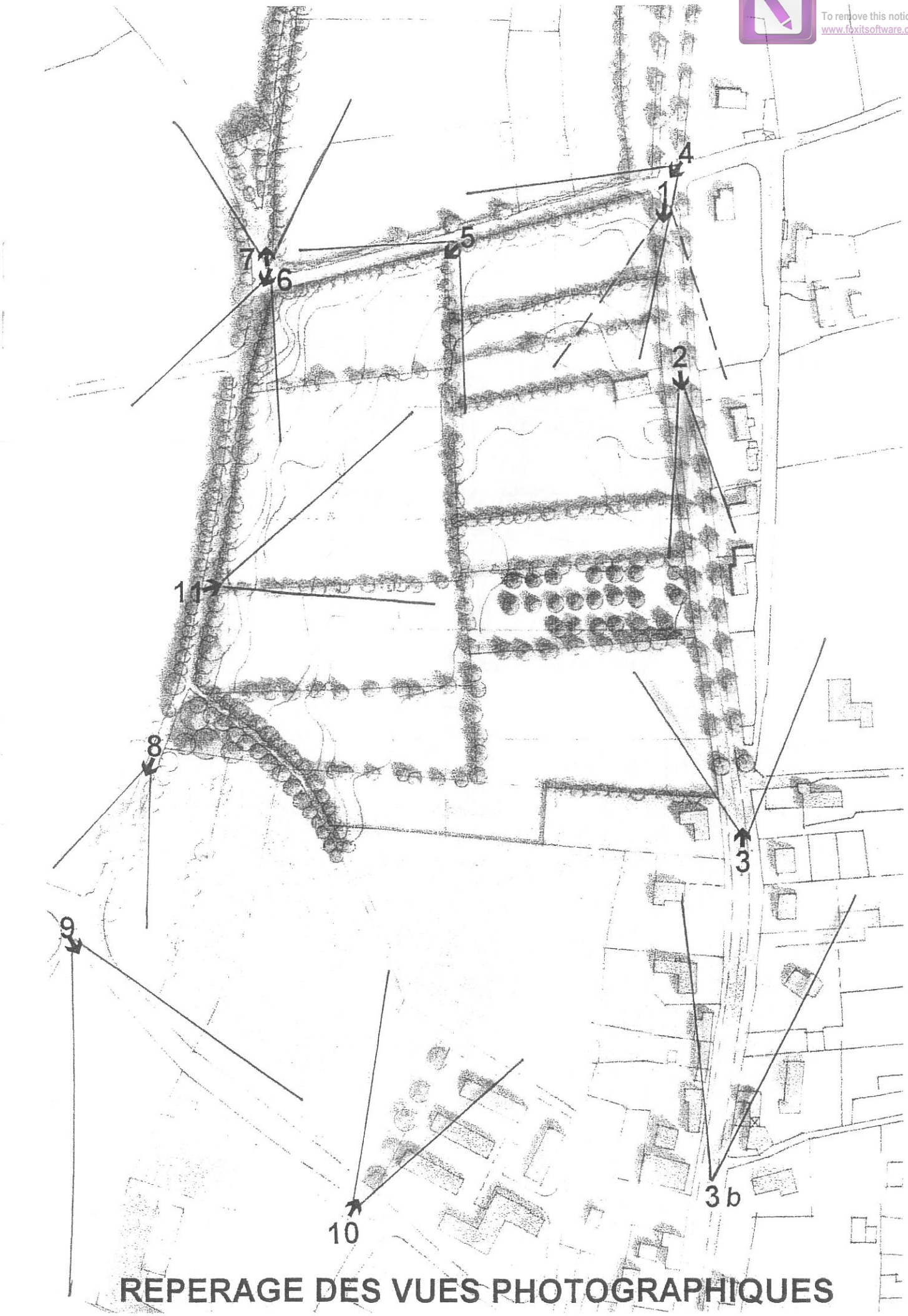
Le traitement de la limite Ouest prend en compte :

- l'intégration de la zone d'activité dans l'environnement végétal
- la préservation du caractère du chemin communal.

La haie existante le long du chemin rural est préservée, elle sera rénovée, et entretenue par la commune.
Une marge de 10 mètres non constructible et à traiter obligatoirement en espace vert sera imposée à l'intérieur des parcelles le long du chemin communal.
Le maintien de cette écran végétal en lisière de la zone atténuera l'impact de la zone dans le paysage de bocage, et préservera le caractère du chemin rural (chemin creux bordé de haies)
Ce principe de traitement sera poursuivi partiellement le long des limites Nord et Sud.

❑ *VUES PHOTOGRAPHIQUES*





REPERAGE DES VUES PHOTOGRAPHIQUES

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE ST SAUVEUR LENDELIN

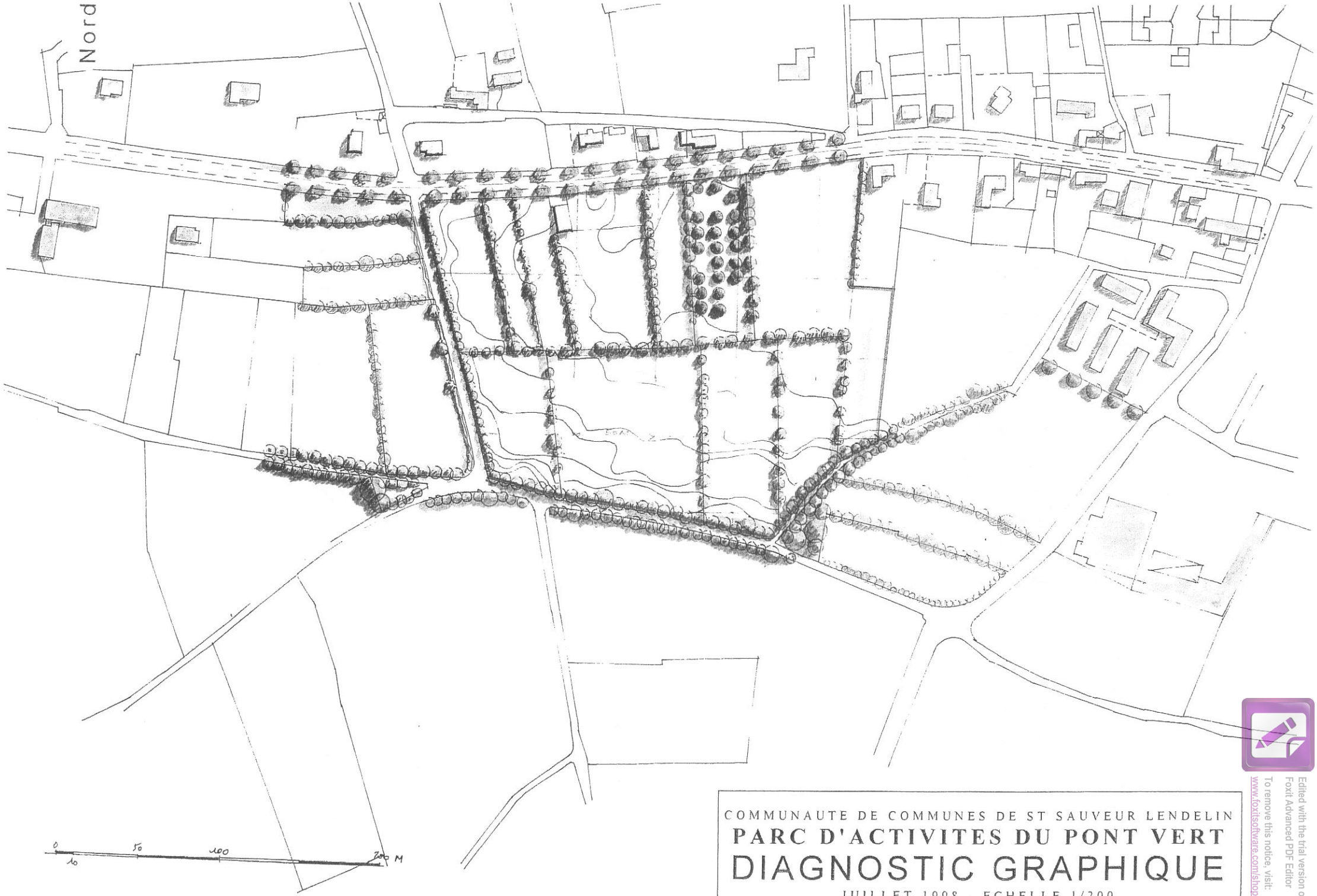
PARC D'ACTIVITES DU PONT VERT

ETUDE D'URBANISME

DOCUMENTS GRAPHIQUES

DIAGNOSTIC GRAPHIQUE
SHEMA D'INTENTION
PLAN D'AMENAGEMENT

Bertrand LESTELLE ARCHITECTE DPLG Cidex 34 14400 MAISONS TEL 0231925365 FAX 02 31 21 42 21



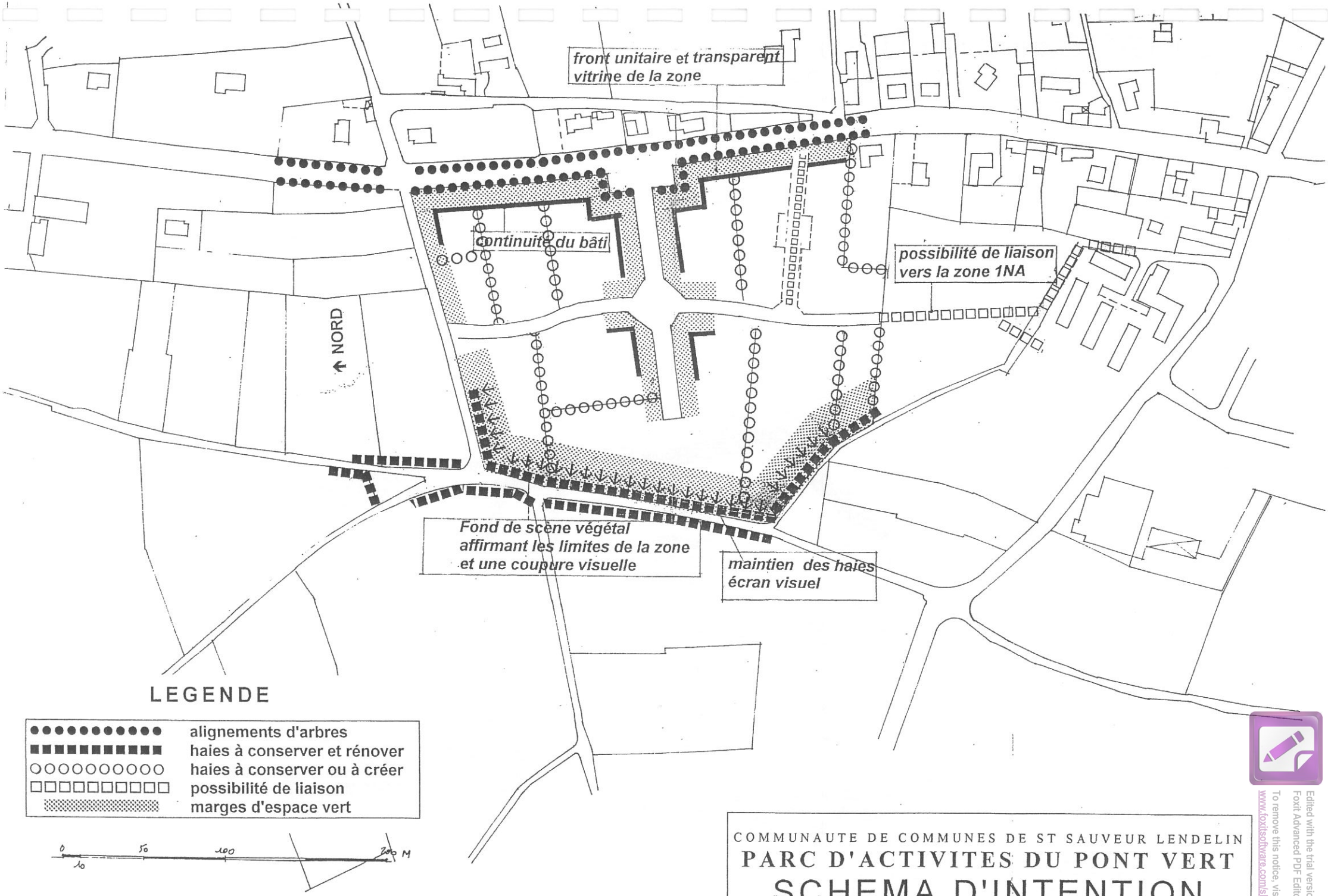
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE ST SAUVEUR LENDELIN

PARC D'ACTIVITES DU PONT VERT

DIAGNOSTIC GRAPHIQUE

JUILLET 1998 - ECHELLE 1/200

Bertrand LESTELLE ARCHITECTE DPLG - 14400 MAISONS - ☎ 02 31 [illegible] 65 Fax 02 31 21 42 [illegible]

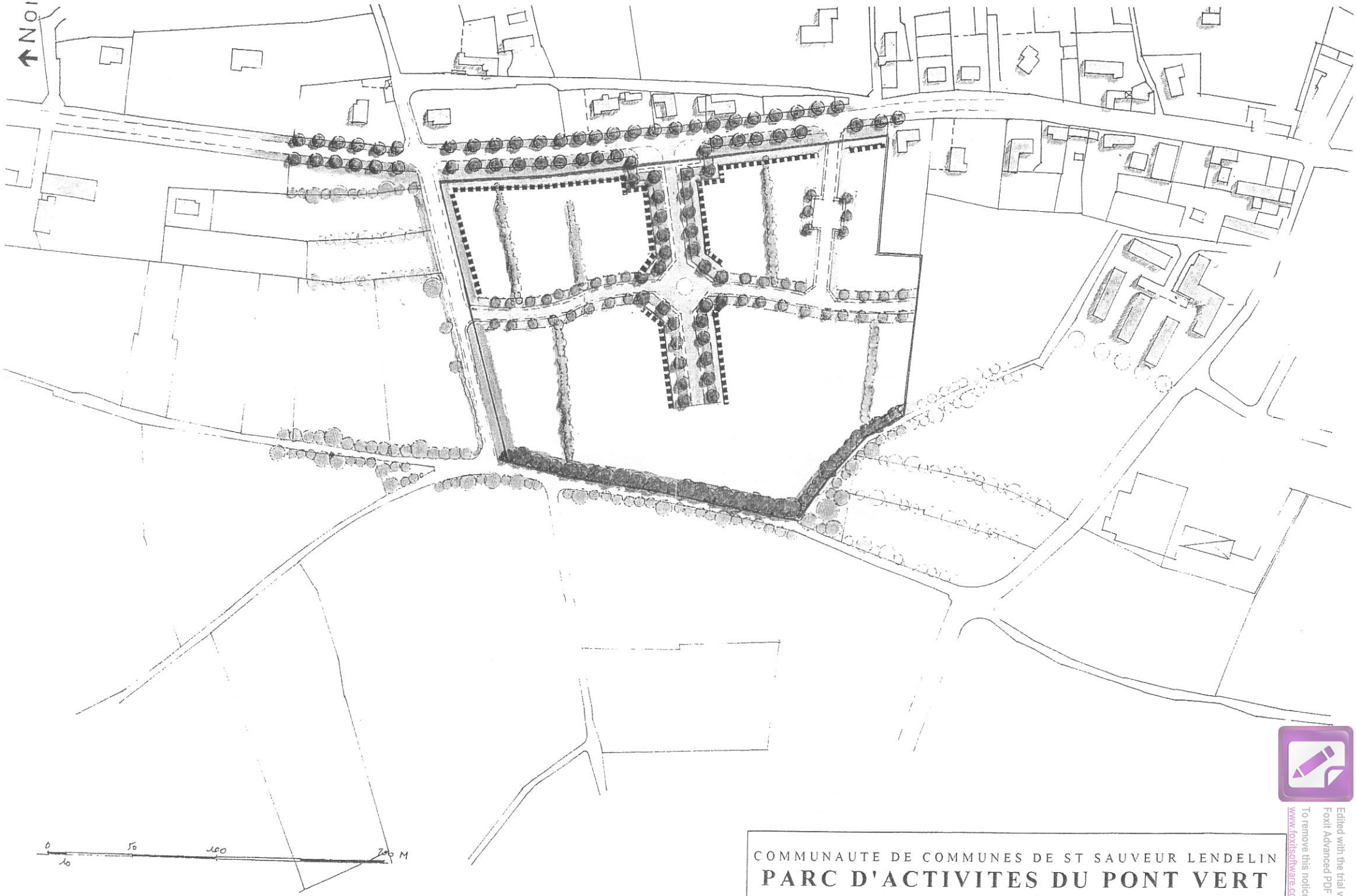


COMMUNAUTE DE COMMUNES DE ST SAUVEUR LENDELIN

PARC D'ACTIVITES DU PONT VERT

SCHEMA D'INTENTION

JUILLET 1998 - ECHELLE 1/200



COMMUNAUTE DE COMMUNES DE ST SAUVEUR LENDELIN

PARC D'ACTIVITES DU PONT VERT

PLAN D'AMENAGEMENT

JUILLET 1998 ECHELLE 1/

Bertrand LESTELLE ARCHITECTE DPLG - 14400 MAISONS - ☎ 02.31.92.53.65 Fax 02.31.21.42.21

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE ST SAUVEUR LENDELIN

PARC D'ACTIVITES DU PONT VERT

ETUDE D'URBANISME

REGLEMENT D'URBANISME

Bertrand LESTELLE ARCHITECTE DPLG Cidex 34 14400 MAISONS TEL 0231925365 FAX 02 31 21 42 21

ARTICLE 1. - DEFINITION DU REGLEMENT D'AMENAGEMENT -

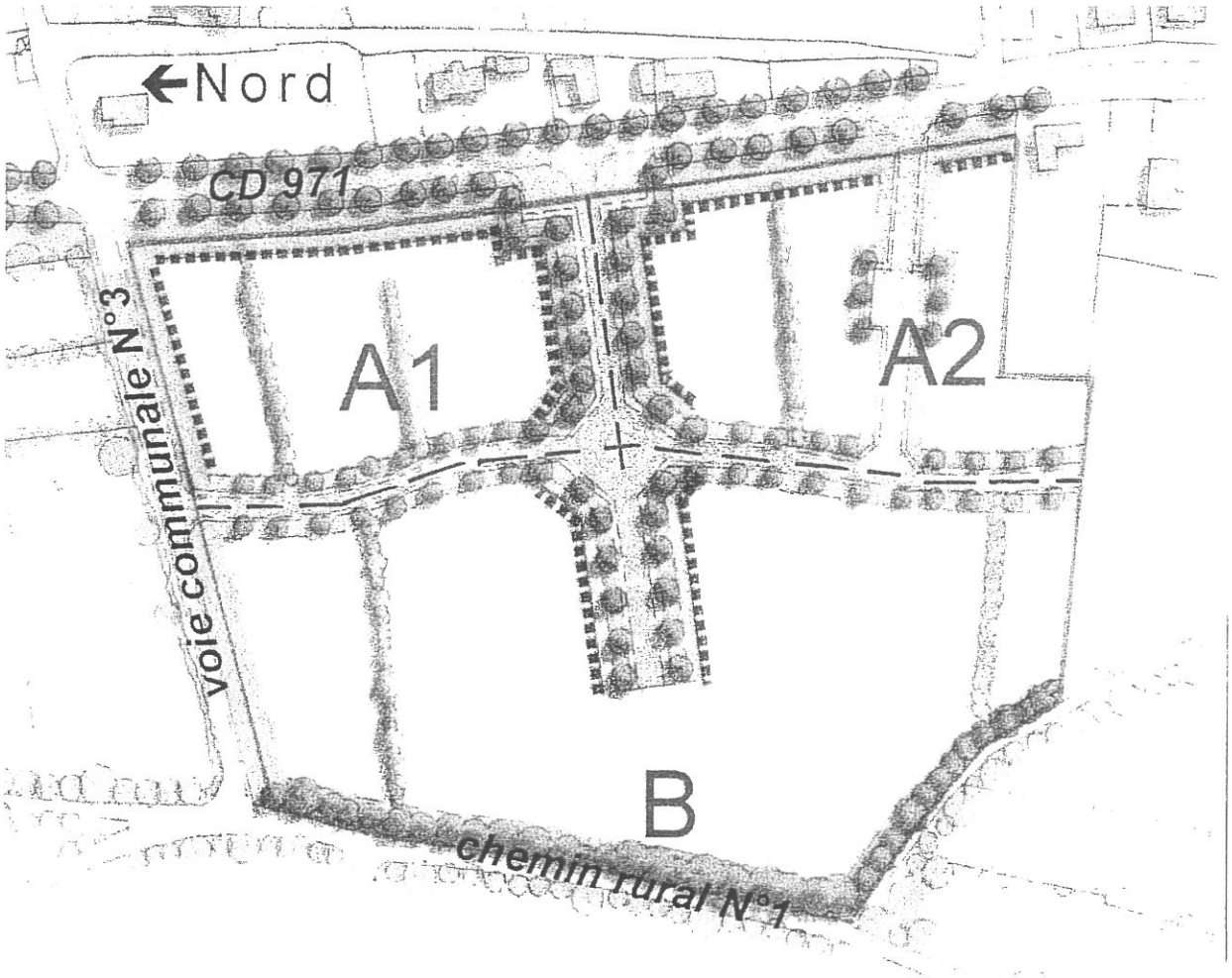
Le présent règlement fixe les règles générales applicables au lotissement industriel dit **"ZONE D'ACTIVITES ....."** réalisé par la Communauté de ST SAUVEUR LENDELIN.
La zone est située sur la commune de ST SAUVEUR LENDELIN route de Periers côté OUEST.

ARTICLE 2. - DISPOSITIONS GÉNERALES -

Cette zone est destinée à accueillir les installations industrielles, commerciales ou artisanales ainsi que les installations publiques ou privées non souhaitables en zone d'habitat.

La zone est divisée en deux secteurs principaux :
- le secteur **A** situé en bordure de la route départementale
- le secteur **B** situé en arrière du secteur A.

Le secteur **A** sera divisé deux en sous secteurs : **A1** et **A2**.



ZONE D'ACTIVITE DU PONT VERT
PLAN D'ENSEMBLE

- Les secteur **A1** et **A2** sont plus particulièrement destinés à accueillir les entreprises des secteurs, tertiaires et commerciaux .
- Le secteur **B** est plus particulièrement destiné à recevoir les entreprises industrielles et artisanales, ainsi que les équipements publics.
- Le secteur **A2** pourra accueillir des habitations, des locaux professionnels et des commerces.

Les installations classées seront autorisées sous réserve qu'elles ne soient ni dangereuses ni insalubres ni gênantes pour le voisinage, elles devront faire l'objet d'un accord préalable du lotisseur avant la vente du terrain.

La répartition et le partage des lots seront faits compte tenu de la nature et des besoins des entreprises, ainsi que de la catégorie où elles sont classées.
En secteur A il sera prévu au maximum 10 Lots.
En secteur A il sera prévu au maximum 10 Lots.
En secteur B il sera prévu au maximum 15 Lots.

Il sera joint au présent règlement une annexe présentant un certain nombre de recommandations concernant l'aspect des constructions, les plantations et les clôtures. Les acquéreurs devront à chaque fois que possible se conformer à ces prescriptions.

ARTICLE 3 - DENSITE DES CONSTRUCTIONS -

3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas être supérieure à **75%** de la surface de la parcelle.

3.2. Coefficient d'occupation au sol (COS)

Néant

ARTICLE 4 - DIMENSIONS MINIMUMS DES LOTS -

Néant

ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS INTERDITES -

Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles affectées au personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la sécurité de l'établissement, ou la bonne marche de l'Entreprise (Logement de gardien, logement de fonction).
Ces habitations seront intégrées dans le volume général des bâtiments.

Toutefois en secteur A2 la construction des habitations sera autorisée; ces habitations pourront être associées à des locaux professionnels ou des commerces.

ARTICLE 6 - MARGES DE RECUL EN BORDURE DES VOIES PUBLIOUES - IMPLANTATION -

6.1 - Marges de recul des constructions :

Les constructions seront édifiées en bordure des voies publiques, selon les indications du SCHEMA DIRECTEUR et selon les distances minimum indiquées ci-dessous :

- 20 mètres de l'axe de la route départementale
- 5 mètres de l'alignement des voies intérieures.
- 5 mètres de l'alignement de la voie communale N°3
- 10 mètres de l'alignement du chemin rural N°2

Ces marges de recul ne s'appliquent pas pour les transformateurs EDF.

6.2 - Implantation des constructions

En bordure de la route départementale, et de la voie principale, les façades principales devront être implantées parallèlement aux axes des voies selon indication du schéma directeur.

ARTICLE 7 - MARGES DE RECUL EN BORDURE DES LIMITES SEPARATIVES -

La distance horizontale de tous points d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à ce point, avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, sont autorisés en limites séparatives :

- des constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres.
- Des bâtiments jumelés faisant l'objet de deux demandes de permis de construire simultanées.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SITUEES SUR UN TERRAIN APPARTENANT A UN MEME PROPRIETAIRE -

Entre deux constructions non jointives, qu'elle qu'en soit la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions elles-mêmes, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie ainsi que pour éviter la propagation du feu d'un bâtiment à l'autre.

Cet espace sera au minimum égal à 3 mètres.

ARTICLE 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

En aucun point la hauteur des bâtiments ne pourra excéder :

- 10 mètres en secteurs B
- 7 mètres en secteur A

Hauteur prise entre le niveau du terrain naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.

A l'exception des ouvrages techniques (antennes, machineries, cheminées, silos, tours de séchage.) qui pourront dépasser cette hauteur maximum sur une surface n'excédant pas 5% de la Surface Hors Oeuvre Nette du bâtiment.

ARTICLE 10 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS -

10.1 Principes généraux

- Les constructions devront présenter une unité de volume, de structure, d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction et l'intégration du bâti dans le paysage.

- Les façades latérales et arrières seront traitées avec le même soin que les façades principales.

10.2 Matériaux de façade

L'usage et la mise en oeuvre des matériaux sera conforme à leur destination, et aux règles de l'art.(DTU)

a) En secteur A (Bordure de la route départementale).
Dans ces secteurs les matériaux de façade seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien et de préférence auto-lavable.
Les bâtiments devront faire l'objet d'une architecture particulièrement soignée.

b) En secteur B:
Dans ce secteur, les silhouettes, les volumes, les matériaux, les couleurs, devront rechercher en priorité l'intégration du bâtiment au paysage; à l'exclusion de toute recherche d'accroche commerciale des bâtiments depuis la route départementale.
Les couleurs vives sont proscrites .

10.3 - Toitures

En secteur A :
A l'exception de bâtiments justifiant d'une recherche architecturale, les toitures à faible pente(- de 30%), ou en plaques ondulées en fibres teinte naturelle, devront être dissimulées par les façades,
(la hauteur de l'acrotère étant égale ou supérieure à celle du faîtage.)

10.4 - Publicité - Enseignes

a) Panneaux publicitaires
L'installation de panneaux publicitaires est interdite sur les parcelles industrielles.
Ne seront autorisées que les enseignes avec nom, raison sociale et sigle de l'activité exercée sur la parcelle.

b) Enseignes fixées sur les immeubles

Les enseignes fixées sur les immeubles ne pourront dépasser les hauteurs maximum autorisées pour les constructions.

En secteur A l'importance des enseignes sera limitée à une surface ne pouvant excéder 10% de la surface de la façade sur laquelle est fixée cette enseigne.

c) Enseignes sur pied :
Les enseignes sur pied sont autorisées.
Le nombre des enseigne est limité à 1 enseigne par parcelle.
Les dimensions maximum de ces enseignes seront :

- Surface : **6 M2**
- Hauteur : **4 mètres**

Elles pourront être implantées dans les marges de recul des bâtiments par rapport aux voiries, avec un recul minimum :

- de **15 mètres** par rapport à l'alignement de la RD971
- de **5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies.

La distance horizontale de tous points d'une enseigne au point le plus proche de la limite parcellaire, doit au moins égale à la moitié de la hauteur de cette enseigne à ce point, avec un minimum de 4 mètres.

c) Pré-enseignes
Des panneaux directionnels et des pré-enseignes pourront être installés sur les supports prévus à cet effet par le lotisseur et selon les modèles imposés.

ARTICLE 11 - CLOTURES -

11.1 - Aspect
Sont autorisées les clôtures constituées de :
- grillages galvanisés ou plastifiés fixés sur poteaux béton, poteaux bois ou profilés métalliques.
- lices et poteaux en bois naturel traité
- maçonneries.

Sont interdites les autres types de clôture.

11.2 - Hauteur
- La hauteur maximum des clôtures sera de 1,5 mètre en façade sur voirie et 2 mètres entre lots.

Par dérogation, dans le secteur B, des clôtures de hauteur supérieures seront autorisées, si elles sont rendues nécessaires pour des impératifs de sécurité (Ces motifs devront être justifiés lors de la demande de permis de construire)

11.3 - Prescriptions particulières

Les clôtures à proximité immédiate des accès, et des carrefours doivent être établies de telle sorte qu'elles ne puissent créer de gêne pour la circulation publique, notamment diminuant la visibilité aux sorties des établissements.

Les haies, talus, plantations diverses aménagés par le lotisseur seront obligatoirement conservés et entretenus.

Les clôtures devront figurer sur le dossier de Demande de Permis de Construire.

ARTICLE: 12 - AIRES DE STATIONNEMENT ET MANOEUVRE -

En dehors des cours de services, des aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules de service seront prévues sur les parcelles, les manoeuvres ne devant pas gêner la circulation.

Le stationnement sur les voies publiques étant interdit, en dehors des zones prévues à cet effet, des emplacements seront réservés sur les parcelles pour le stationnement du personnel, et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules dans les marges de recul réservées aux espaces vert est interdit.

Le nombre des emplacements sera conforme aux prescriptions du POS.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES -

Tous les espaces libres, situés entre les bâtiments et les voies seront aménagés et entretenus en espaces verts.

Les espaces prévus plantés par le lotisseur et indiqués sur le plan masse en "ZONE RESERVEE AUX PLANTATIONS" seront obligatoirement entretenus et maintenus en état par l'acquéreur.

Il n'est pas prévu de marges d'espaces vert le long des limites séparatives, toutefois les haies plantées ou existantes en limite séparatives seront impérativement conservées et entretenues.

13.1 - Marges réservées aux espaces verts -

Outre les marges de recul des constructions par rapport aux voiries , il sera prévu des marges non constructibles réservées aux espaces verts.
Ces marges figurent sur le schéma directeur, et seront au minimum :

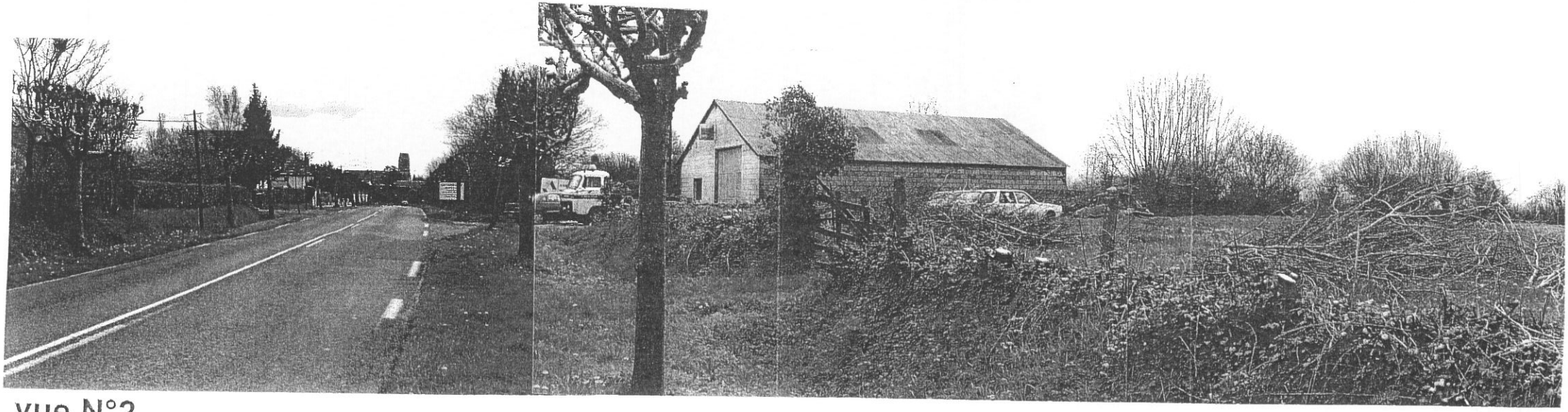
- 5 mètres par rapport l'alignement de la voie principale et la placette.
Ces marges seront traitées en pelouse, à l'exception des voiries d'accès.
elles pourront être plantées.
- 10 mètres par rapport à l'alignement du chemin rural N°1.

ARTICLE 14 - DESSERTE -

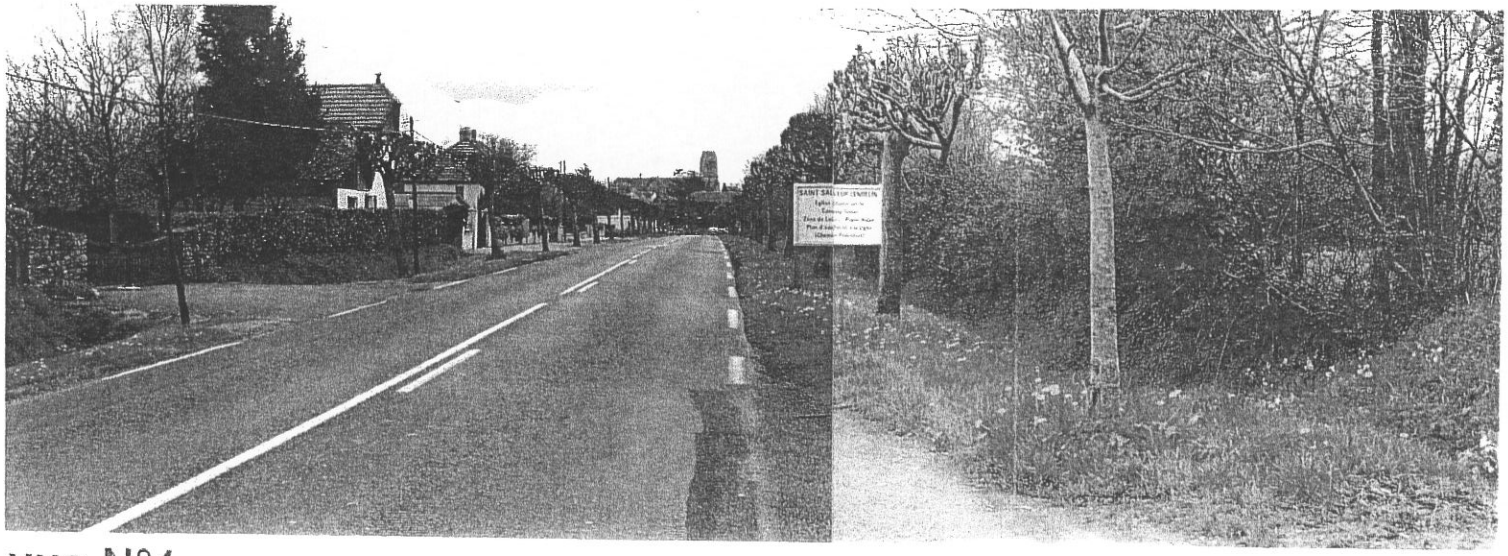
Des voies de dessertes complémentaires pourront être dessinées en fonction du parcellaire.

Les entrées ou sorties directes sur le chemin rural N°1 sont interdites.

Les largeurs des emprises et voiries seront adaptées au bon fonctionnement de la zone d'activités.



vue N°2



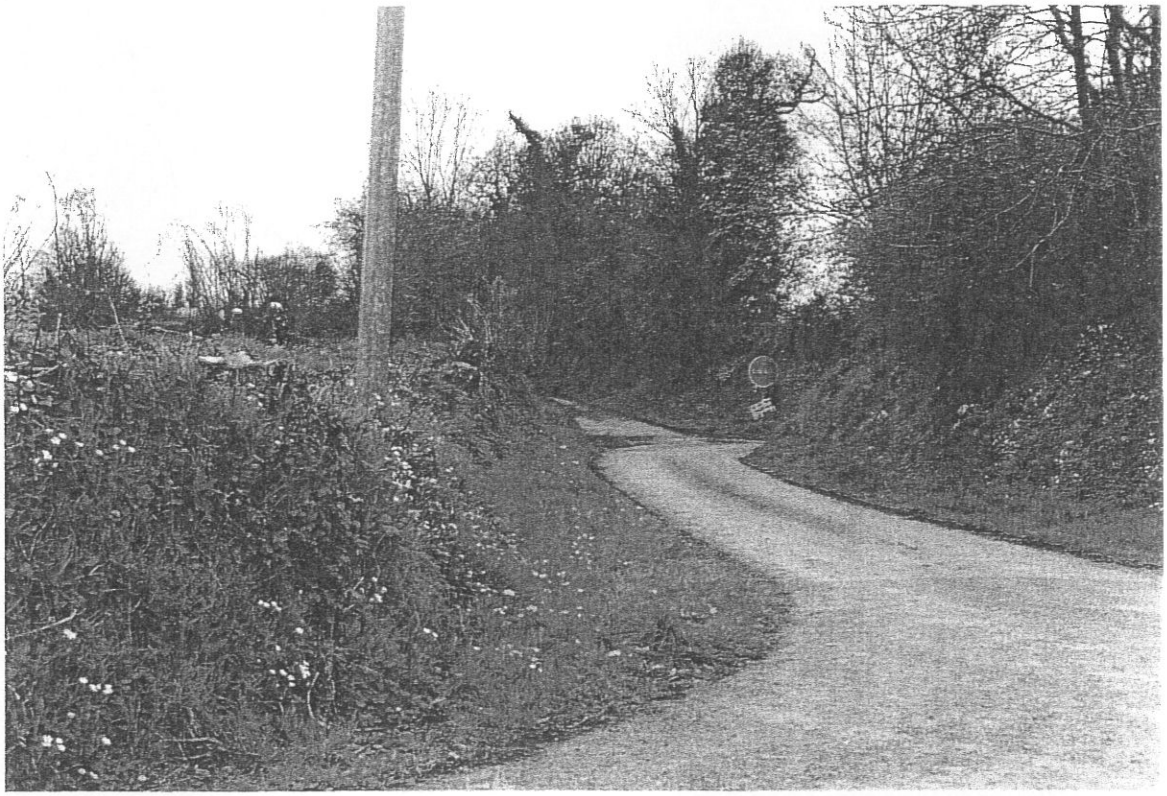
vue N°1

vue N°3b

vue N°3

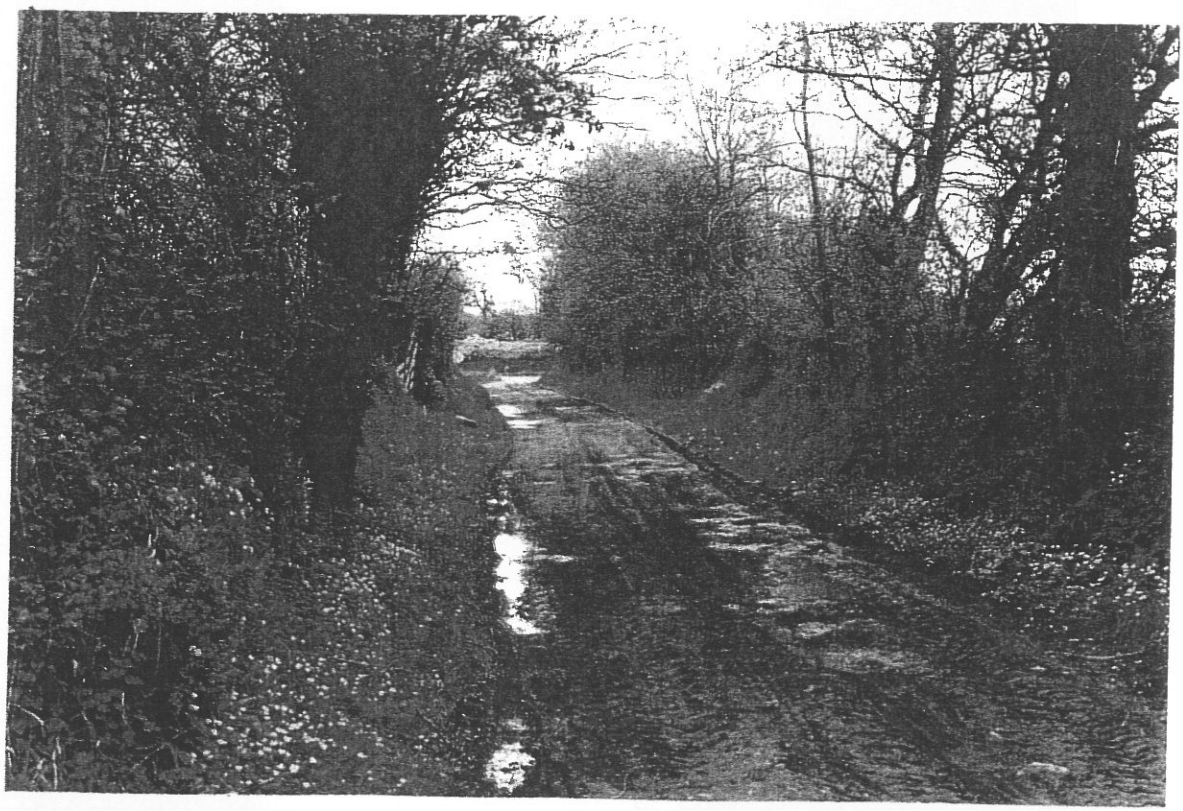
vue N°4

vue N°5

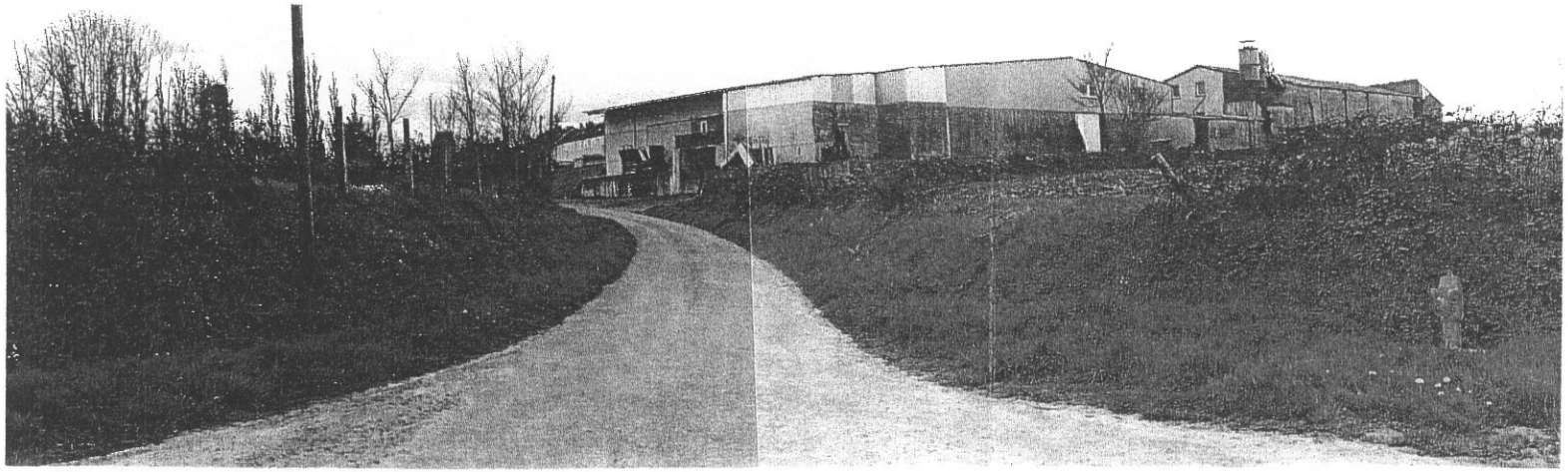


vue N°6

vue N°7



vue N°8



vue N°9

vue N°11