



*Département de la Manche*

*Commune de*  
**Saussey**

***Deuxième  
carte communale***

*Rapport de présentation*

*Vu pour être annexé  
à la délibération  
du conseil municipal  
du 8 mars 2013*

*Maître d'ouvrage*

***Commune de  
Saussey***

*Le bourg,  
50200 Saussey  
tel : 02 33 19 09 99*

*Bureau d'études*

***Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste***

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

# Sommaire

## 1. Etat initial

Caractéristiques physiques  
Caractéristiques paysagères  
Caractéristiques urbaines  
Caractéristiques du bâti  
Trame des voiries  
La vie communale

## 2. Patrimoine, contraintes et servitudes

Réglementations supérieures  
- SDAGE  
- SCOT  
Servitudes d'utilité publique  
Patrimoine  
Risques  
Nuisances  
Contraintes agricoles  
Réseaux

## 3. Analyse socio-démographique

Population  
Logement  
Economie

## 4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité  
Mise en œuvre  
Le bourg  
La Brasardière  
Le Claquet

## 5. Evaluation des incidences de la carte communale

Justifications par rapport à l'article L.110 du code de l'urbanisme  
Justifications par rapport à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme

## 6. Les règles d'urbanisme

Sur l'ensemble du territoire  
Zone C du plan de zonage  
Zone N du plan de zonage

---

## Annexes

Services de l'Etat concernés par les servitudes d'utilité publique  
Avis de la chambre d'agriculture

# 1. État initial

## Etymologie<sup>1</sup> et origines

En normand, Saussey signifie « endroit où il pousse des Saules ». En effet, le radical est construit sur le mot latin *salix* « saule », et le suffixe latin de présence « *-etus* ». C'est un nom relativement courant, car on le retrouve dans le nom de plusieurs communes (Saussey, La Saussey...) ou de hameaux.

Le seigneur de Saussey combattit à Hastings en 1066.

## Localisation

La commune de Saussey se situe dans le canton et l'arrondissement de Coutances, dans la communauté de communes du canton de Coutances. La commune se trouve à 4 km au sud de Coutances, et 8 km de la mer. Le territoire communal occupe 889 hectares.

## Caractéristiques physiques

### Relief

Le territoire de Saussey est fortement marqué par le relief. Près de 100 mètres séparent le point le plus haut (entre la Siennerie et la Coliberdière) du point le plus bas (La Malfiance).

L'essentiel du territoire communal correspond à la vallée de la Malfiance, orientée de l'est vers l'ouest. Il s'agit d'une vallée très large à l'ouest, et qui se rétrécit et au fur et à mesure que l'on se dirige vers l'est, pour devenir encaissée à partir de la Quesnelière.

Ainsi, une grande partie de Saussey se trouve sur des coteaux exposés au sud, entaillés de petites vallées orientées nord-sud.

La rive gauche de la Malfiance est un coteau très raide, froid (exposé au nord) et peu propice au développement de l'habitat. De ce coteau on a des vues complètes sur les villages de Saussey et du Mont Rainfer et jusqu'à la mer.

Même s'il n'est pas le point culminant de la commune, le Mont Rainfer domine largement le paysage de la commune. Le bourg de Saussey est implanté sur une colline ; la petite vallée qui le sépare du Claquet scinde fortement la commune en secteurs habités.

Comme les cours d'eau, les lignes de points hauts dominantes sont orientées est-ouest et les lignes de points hauts secondaires sont orientées nord-sud. Il faut rappeler qu'une construction posée sur un point haut aura un fort impact sur le paysage.

La RD 7 traverse ce relief prononcé en ligne droite, ce qui implique des pentes importantes. Cette route renforce la séparation de la commune en deux parties : il n'y a pas de voirie ou de cheminement qui relie directement le secteur habité Claquet au bourg.

### Hydrographie

Les principaux cours d'eau qui coulent sur la commune sont :

- La Malfiance qui prend naissance à Ouville et se jette dans la Sienne au pont d'Hyenville ;
- Un ruisseau coule d'Argences à la Malfiance ;
- Un autre ruisseau coule de la Grande Lande à La Planche, séparant la commune en deux parties.

Ces deux ruisseaux prennent naissance à Saussey, ce qui montre bien que la commune est située sur un point culminant. Un plan d'eau se trouve devant le château ; un lavoir à la Caterie.

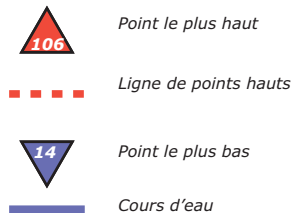
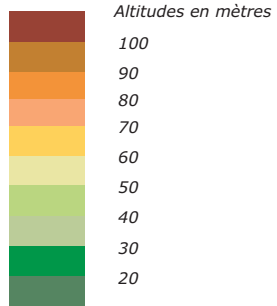
---

<sup>1</sup> Dictionnaire étymologique des noms de communes de Normandie, René Lepelley, éditions Charles Corlet, 2003.

# SAUSSEY

Deuxième  
carte communale

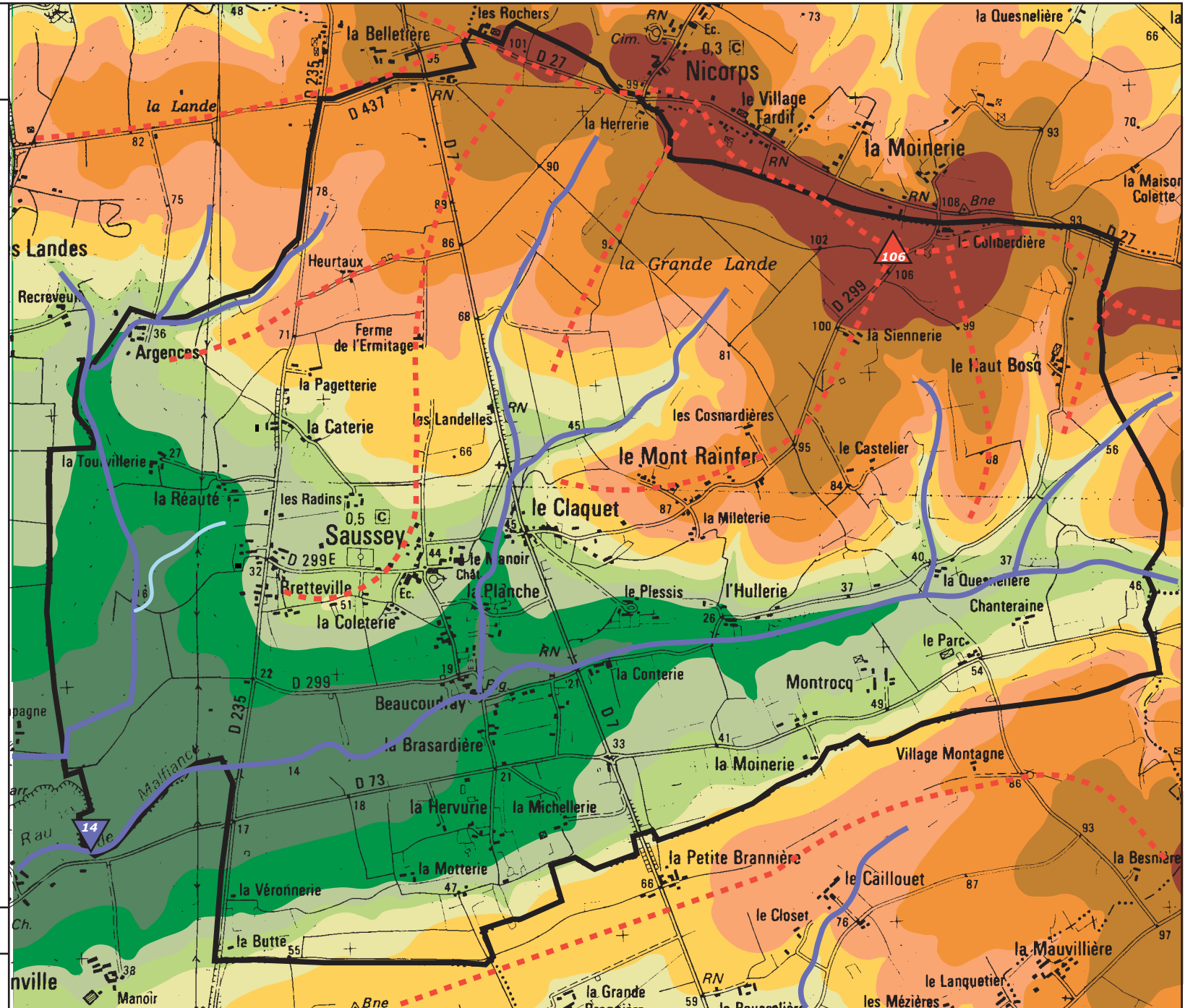
## Relief



0 Echelle : 1/20 000 1 km

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste







Septembre  
2011



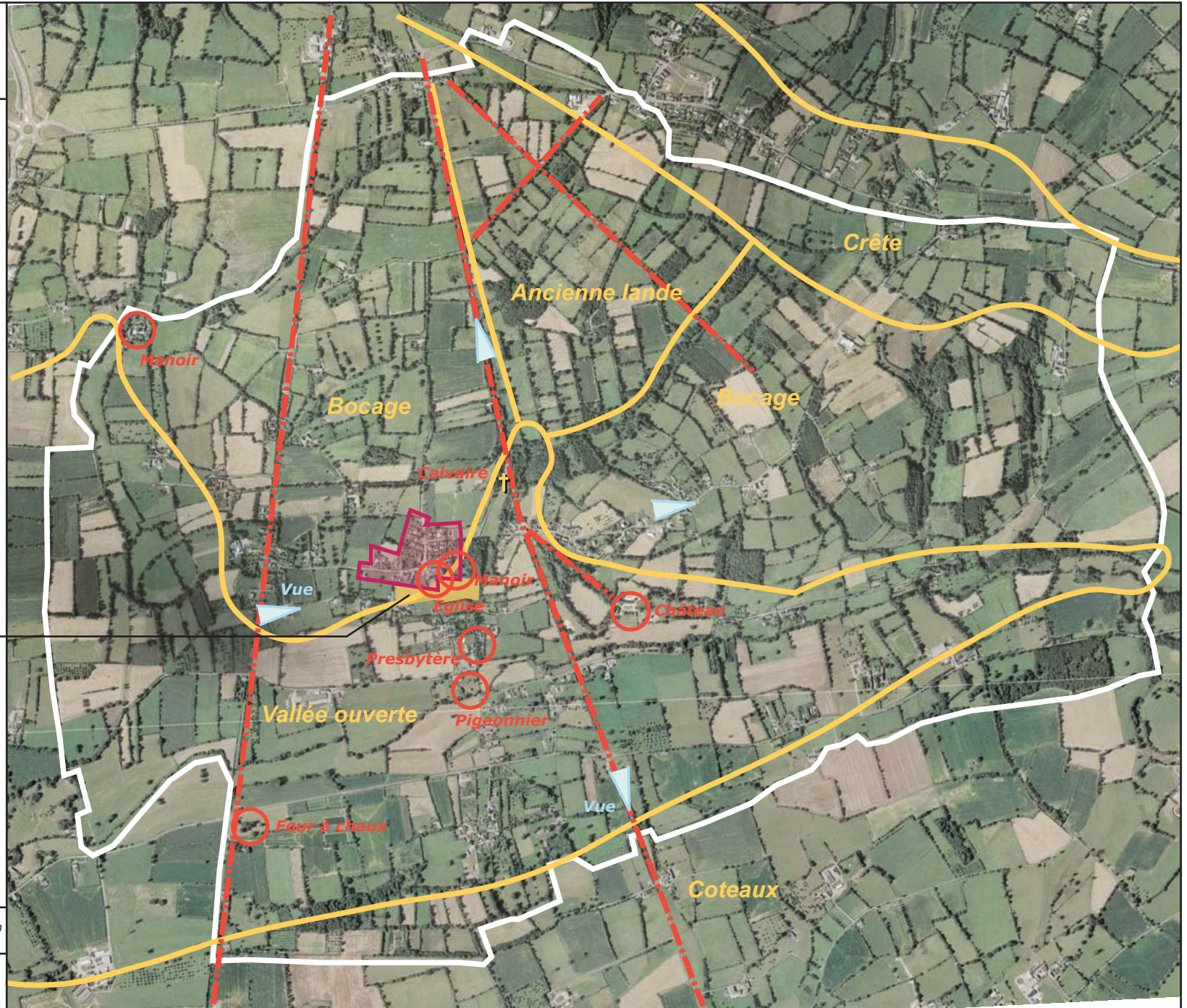
# SAUSSEY

Deuxième  
carte communale

## Paysage

-  Unité paysagère
-  Limite d'unité paysagère
-  Limite de zone urbanisée
-  Axe de composition
-  Point d'appel
-  Point de vue remarquable

Premier plan dégagé  
devant l'église



0 Echelle : 1/20 000 1 km

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Juillet 2011



## Caractéristiques paysagères

### **Unité paysagères**

Saussey est une commune rurale, son paysage se caractérise par la présence de haies bocagères, d'étendues en herbe, de bâtiments agricoles et de nombreux corps de fermes. C'est un paysage où la présence de l'homme est visible : beaucoup de constructions, de clôtures...

Toutefois l'enchaînement de points hauts et de points bas, la dispersion des zones habitées donne un sentiment de morcellement du territoire. La commune est située en hauteur, les vues lointaines sont nombreuses, on a souvent une vision d'ensemble du territoire.

### **Forêts et boisements**

Les zones boisées se limitent à quelques parcelles boisées, principalement situées sur les crêtes et les coteaux nord les plus prononcés. En revanche, la densité d'arbres est élevée, car presque toutes les parcelles sont cernées de haies bocagères.

La plupart des vergers repérés sur la carte IGN de 1991 ont disparu au cours des tempêtes de la dernière décennie.



### **Les points d'appel**



L'église paroissiale, le cimetière et l'if forment un ensemble majestueux. Les terrains libres au sud de l'enclos paroissial permettent de mettre en valeur cet ensemble typique des villages de la Manche.



Le château du Plessis (XVIIIe ?) est difficile à apercevoir. Du Claquet, on ne voit que la grille d'entrée de la propriété ; sur la route de la Conterie, on peut apercevoir cette construction magnifique entre les arbres plantés le long du cours d'eau. Il y avait autrefois une retenue d'eau entre le Plessis et le Pigeonnier et il subsiste quelques ouvrages.



Le hameau de Beaucoudray comprend un pigeonnier bien réhabilité et mis en valeur, des écuries intéressantes et le presbytère dont le jardin est remarquable.



Un four à chaux en ruine, situé dans un creux se laisse remarquer au carrefour des RD 235 et 73. Il y en a plusieurs sur la commune.



L'ouest de la commune recèle de très belles fermes anciennes (ici la Réauté), à préserver.



Le hameau de Bretteville comprend des constructions importantes et les traces d'une composition difficiles à percevoir aujourd'hui.



Le Claquet (premier plan) et le bourg (deuxième plan) sont proches, mais séparés par une vallée encaissée et une route passante. Le manoir de Saussey est complètement invisible, noyé sous la végétation.



D'une manière générale, le patrimoine architectural est riche, de qualité, bien conservé (ci-dessus le manoir et une des nombreuses maisonnettes en mâsse, à l'abandon le plus souvent).

### Points négatifs du paysage





Le Claquet est un village peu accueillant car il est traversé par la RD7. Un garage en tôles, des publicités, un espace public mal entretenu, des containers...



Plus on monte sur le Mont Rainfer, moins le bâti est intéressant. La visite se termine par cette batterie de garages.



Les rares maisons mal entretenues se trouvent au Mont Rainfer.



La salle des fêtes devra être reconstruite, probablement au même emplacement.

## Caractéristiques urbaines

### **Mode d'occupation des sols**

La commune se caractérise par la dispersion des constructions sur tout le territoire, avec une faible densité bâtie. Toutefois on peut discerner cinq groupes de constructions plus importants qui forment des villages :

- le bourg (qui s'organise en amont de l'église et du manoir. On y trouve aussi l'école et le terrain de sports.
- Bretteville, qui regroupe d'anciennes fermes
- Beaucoudray, situé en aval de l'église, regroupe des constructions anciennes serrées et implantées à l'alignement.
- Le Claquet qui est un ancien hameau commerçant, où le bâti est la aussi serré le long du chemin.
- Le Mont Rainfer, où le bâti ancien de moindre qualité est situé en cul-de-sac.

Entre le Claquet et le Mont Rainfer, le nombre de constructions récentes est tel que les deux hameaux sont sur le point de se rejoindre et former un village nettement plus important que Saussey.



Les vues d'ensemble du village depuis le coteau permettent de constater que les constructions neuves, par leurs couleurs trop claires, se remarquent beaucoup dans le paysage.

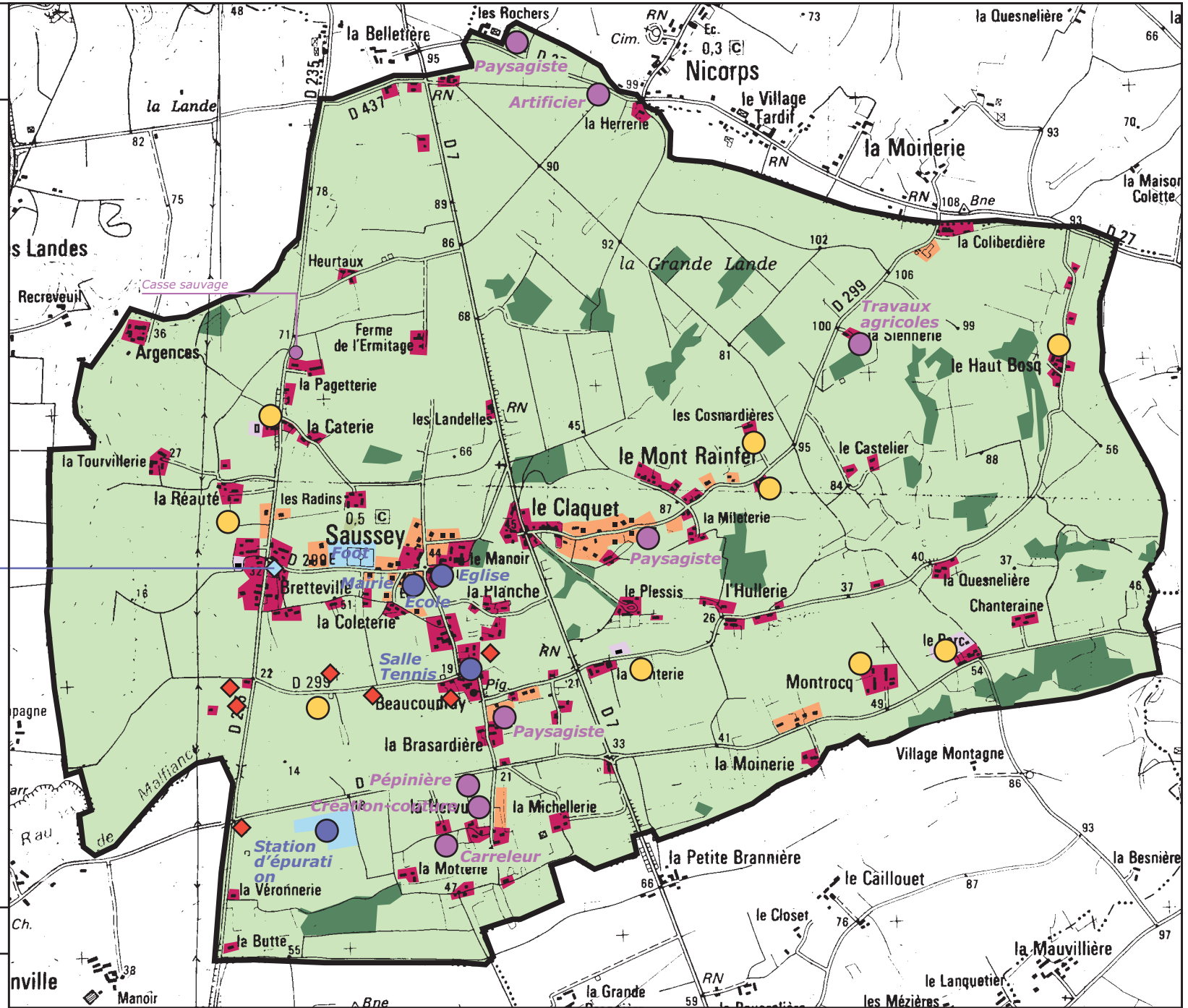
# SAUSSEY

Deuxième  
carte communale

## Occupation des sols

- Habitat ancien
- Habitat récent
- Boisements
- Agriculture
- Equipement
- Entreprise / artisanat
- Ferme / bâtiments agricole
- Anciens fours à chaux

Logement du CCAS de Coutances



0 Echelle : 1/20 000 1 km

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Juillet 2011



## Caractéristiques du bâti

### Maisons traditionnelles

Le patrimoine bâti traditionnel est particulièrement riche et compte un grand nombre de grandes propriétés : le manoir d'Argences (XVIe), le château du Plessis, le manoir de Saussey, les Radins (XVIe), la Réauté, le presbytère (XVIIIe)...



Les maisons sont en pierres à un étage. Les ouvertures, toujours plus hautes que larges se situent sur la façade principale, généralement exposée au sud. En principe les ouvertures se superposent toujours d'un étage à l'autre.

Les toitures n'ont pas de lucarne, hormis quelques exemples de lucarnes à la Coutançaise.



Les toitures ont deux pentes à 45°, sans débord, couvertes d'ardoises.

Les menuiseries sont en bois peint en blanc et les fenêtres sont généralement divisées en six carreaux. Le pignon n'a pas d'ouverture et supporte les souches de cheminées, situées au faîtage.



Si la maison est en retrait, il n'y a pas forcément de limite entre la rue et la cour.

Les extensions se font toujours en prolongeant le plan de la construction initiale, même si les hauteurs sont différentes, les pentes de toitures restent homogènes.



Si la maison est en retrait, il n'y a pas forcément de limite entre la rue et la cour. Les extensions se font toujours en prolongeant le plan de la construction initiale, même si les hauteurs sont différentes, les pentes de toitures restent homogènes.



Les façades arrières comportent des ouvertures disposées de façon irrégulière.

## Le développement récent



Les maisons neuves s'insèrent mal dans leur environnement : elles sont conçues pour des terrains plats, mais construites sur des terrains en pente.



Les couleurs d'enduit trop claires attirent l'œil. Les espaces minéraux sont souvent trop importants et rappellent les aménagements des lotissements urbains.



Les architectures biscornues ne sont forcément judicieuses et vieilliront mal.



Cette maison est un bon exemple : les teintes sombres permises par l'usage du bois en parement, des formes simples, une toiture régulière sont autant d'éléments qui permettent à la construction de bien s'implanter dans son environnement.



On constate une tendance spontanée au développement linéaire notamment entre le Claquet et le Mont Rainfer.

Ce type de développement est l'objet de nos critiques pour plusieurs raisons : il enclave de vastes parcelles : il est donc très gourmand de terrains ; il est très coûteux en réseaux : chaussée, trottoirs, bordures, éclairage... tant pour la création que l'entretien ; il produit un paysage très banal qui ne s'apparente qu'à la banlieue ; il n'est pas sécurisant : les automobilistes ont tendance à rouler vite ; il empêche les extensions ultérieures ou la création de voies nouvelles perpendiculaires à la voie en question.

### Trame des voiries

#### **Hiérarchie des voies**

Les routes départementales tissent un réseau serré de voies. Les liaisons nord-sud sont faciles par les RD 7 et 235, tandis que les liaisons est-ouest sont plus compliquées car seule la RD 73 a un tracé clair.

La RD 299 a un tracé incompréhensible. Les carrefours de la 299 et de la RD 7 (au calvaire et au Claquet) sont dangereux. Une maison a d'ailleurs été abattue dans ce carrefour pour améliorer la visibilité.

Les routes communales sont assez nombreuses mais ne forment pas non plus un réseau cohérent, à part la route du Haut Boscq qui suit la

vallée de la Malfiance. Les voies communales sont souvent aménagées sur une portion puis relayées par des cheminements, parfois accaparés par l'agriculture (comme entre le bourg et la ferme de l'Ermitage).

A part pour traverser la RD 7, l'on se sent en sécurité sur les routes de la commune.

Le cheminements piétons sont nombreux et en bon état, mais le réseau a tendance à se détériorer par la suppression de chemins ruraux au profit de l'agriculture. Il faut veiller à préserver les chemins ruraux existants.

18 km de chemins pédestres sont balisés sur la commune et permettent de profiter de ce cadre rural bien préservé.

### Espaces publics



La place centrale a été réaménagée et donne désormais une image soignée du village.



Les lavoirs sont à entretenir, même s'ils ne sont plus utilisés...



Les espaces plantés entre une chaussée étroite et les maisons sont une caractéristique rurale à préserver.

En revanche le carrefour du Claquet donne un sentiment de désolation où une maison ancienne vient d'être abattue pour améliorer la circulation des voitures, dégageant la vue sur une autre vieille maison en très mauvais état.








Le calvaire est un point de repère important.

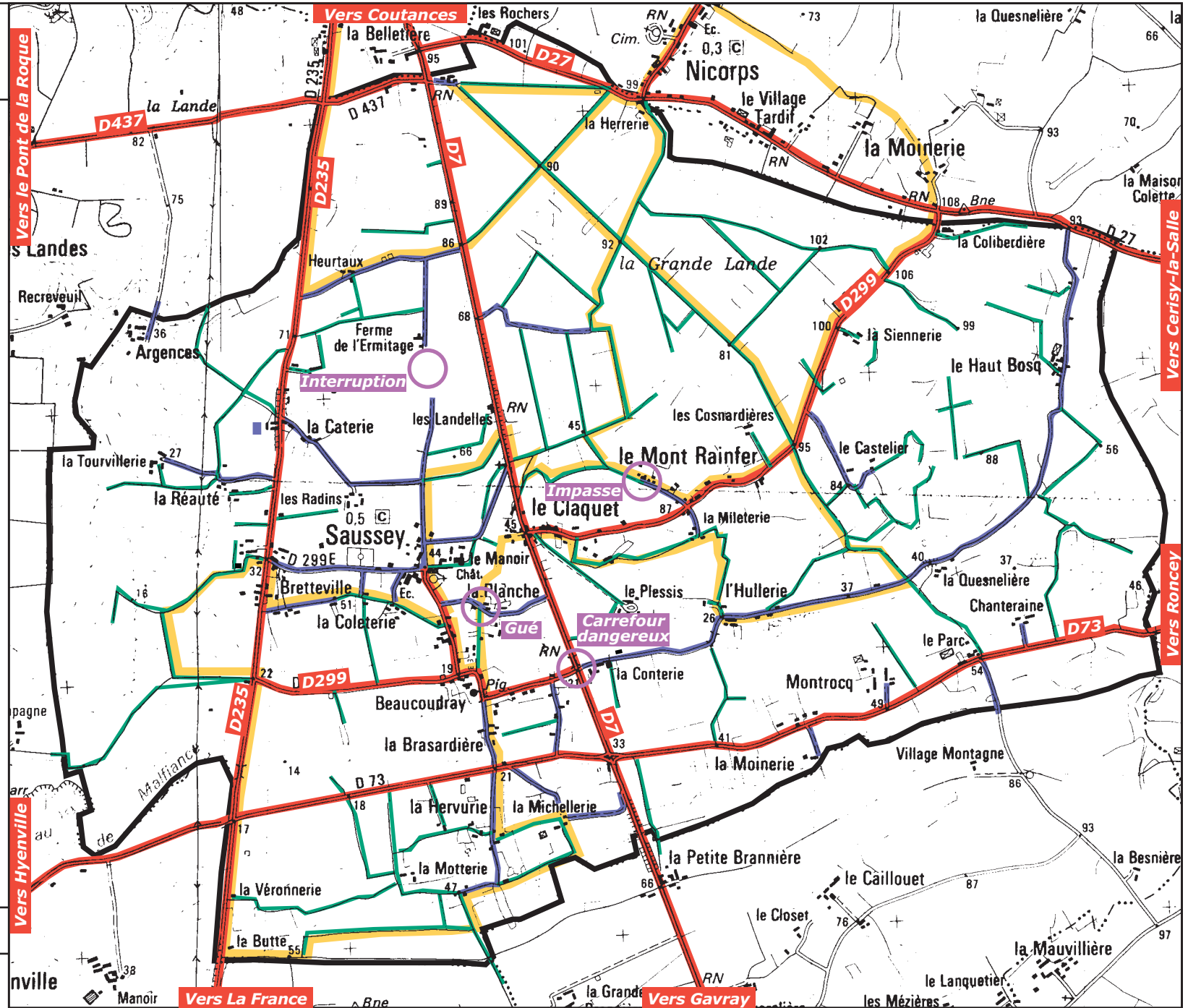


# SAUSSEY

Deuxième  
carte communale

## Voirie

-  Route départementale
-  Autre voie carrossable
-  Chemin rural, sentier...
-  Parcours de randonnée
-  Incohérence, danger, impasse...



0 Echelle : 1/20 000 1 km

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Juillet 2011



## La vie communale

### **Les équipements publics**

- Mairie ;
- Eglise et cimetière (extension prévue) ;
- Salle polyvalente dans un local préfabriqué ancien ;
- Salle de convivialité et archives dans l'ancienne mairie.
- Terrain de foot non homologué ;
- 1 terrain de tennis ;
- Station d'épuration ;
- Projet de salle des fêtes ;

### **Scolarité**

- Saussey et Courcy forment un regroupement pédagogique intercommunal (RPI)
- L'école de Saussey compte 2 classes :
  - petite section
  - grande section-CP
- Salle de restauration
- Garderie.
- Les collèges et lycées les plus proches sont à Coutances.

### **Les activités économiques**

- 4 paysagistes : Gardin-Thuilliet ; Jannick Monroc ; Philippe Mauduit ; Philippe Passilly
- carreleur : Nicolas Manteau
- couture / création : Mme Adam
- Artificier Locatec : M. Leperchois

### **Activités culturelles**

- Festival de film muet au manoir d'Argences (Mais les jardins se trouvent sur la commune d'Orval).
- Manoir et musée de verrerie (équipement privé).

**Saussey** / deuxième carte communale

- Projet d'expositions de design au manoir du Plessis.
- La licence IV a été achetée par les propriétaires du manoir du Plessis.

### **L'agriculture**

Les exploitations ont des tailles variables et des domaines d'activité assez variés :

- GAEC des Buttes : Bruno Robin, Christophe Mauger de Varennes et Thierry Legraverend, exploitation laitière ; 150 UGB
- Ferme de Bretteville : Philippe Hélaïne, 56 ans, 40 UGB
- Martine Letouzey-Marchalot, céréales et travaux agricoles
- Haras de la Caterie, Marc Datin, environ 10 chevaux
- pépiniériste / paysagiste : M. Gardin et Thuillet

On trouve également sur la commune des sites d'élevages dépendant d'exploitations ayant leur siège sur une autre commune :

- Le Haut Boscq : GAEC de la Cahuet ( Contrières) 150 UGB
- Chantereine : Gaec de la Hercière (St-Denis-le-Vêtu) 200 UGB
- Montrocq : GAEC d'Ectot (Saint-Denis-le-Vêtu) 200 UGB
- La Mileterie : René Jourdan (Briqueville-sur-mer), animaux à l'air libre

Il n'y a pas eu de remembrement.

# SAUSSEY

Deuxième  
carte communale

## Agriculture



Production de céréales  
Siège d'exploitation  
professionnelle pérenne

Siège d'exploitation professionnelle pérenne  
avec élevage



régime ICPE (déclaration)

régime RSD

Site d'élevage professionnel  
(détaché du siège d'exploitation)



régime ICPE

régime RSD

Pépinériste

Travaux agricoles

Paysagiste

Epandage

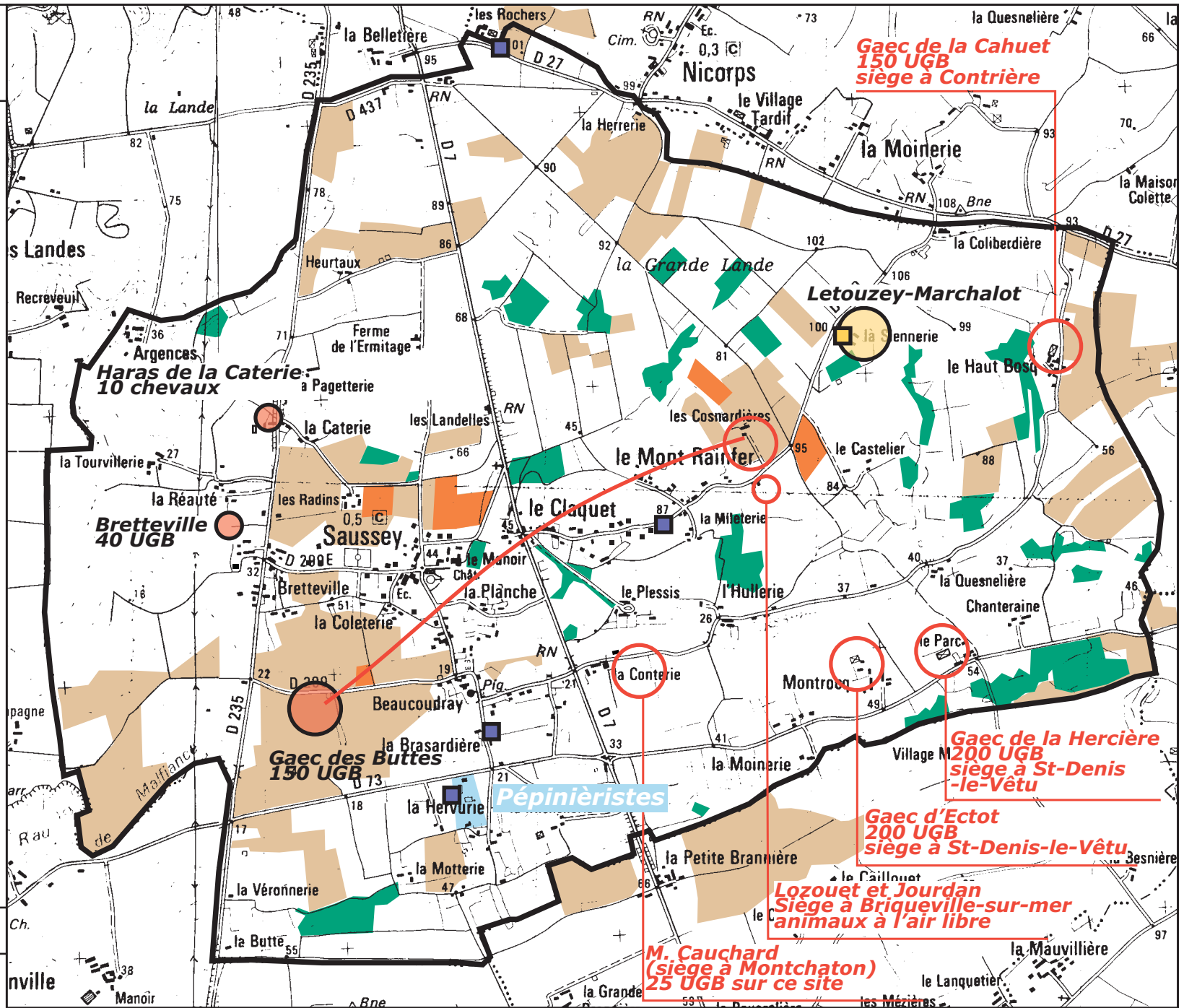
Boisements

Vergers IGP

0 Echelle : 1/20 000 1 km

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Juillet 2011



Gaec de la Cahuet  
150 UGB  
siège à Contrière

Haras de la Caterie  
10 chevaux

Gaec des Buttes  
150 UGB

Gaec de la Hercière  
200 UGB  
siège à St-Denis-le-Vêtu

Gaec d'Ectot  
200 UGB  
siège à St-Denis-le-Vêtu

Lozouët et Jourdan  
Siège à Briqueville-sur-mer  
animaux à l'air libre

M. Cauchard  
(siège à Montchaton)  
25 UGB sur ce site

## 2. Patrimoine, contraintes et servitudes

Synthèse du « Porter à connaissance » du préfet de la Manche :

### Réglementations supérieures

#### **Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)**

La carte communale devra être compatible avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie.



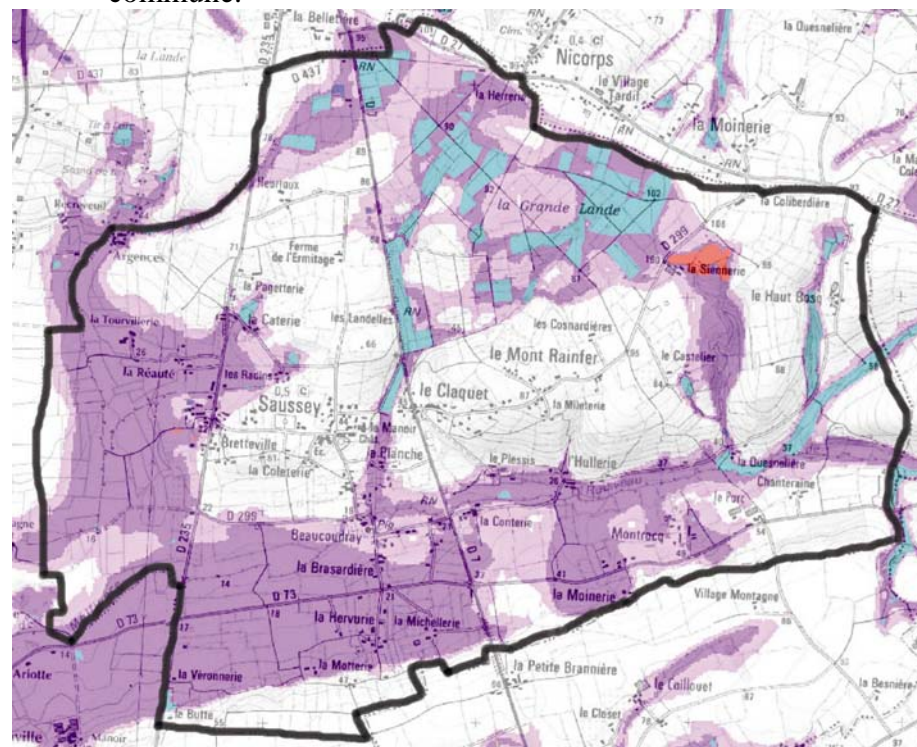
Plusieurs dispositions prises par le SDAGE doivent être traduites dans la carte communale :

- préserver la santé et la sécurité civile : les risques liés à l'eau sont multiples. Les risques sanitaires (eau potable, coquillages, baignade) et ceux liés aux inondations sont les plus importants ;
- appliquer le principe de prévention : les mesures préventives et de gestion coordonnée présentent un grand intérêt, efficacité à long terme et moindre coût final ;
- préserver le patrimoine lié à l'eau : les écosystèmes aquatiques et les zones humides, les fossés...

La traduction du SDAGE au niveau de l'étude de carte communale portera sur les thèmes suivants :

- Assainissement collectif : la commune devra démontrer la capacité de son réseau à accueillir toute nouvelle urbanisation.
- Eaux pluviales : la commune (ou CC) devra délimiter un zonage pluvial.
- Ressource en eau : la commune devra démontrer que toute nouvelle ouverture à l'urbanisation (qu'il s'agisse d'habitat ou d'activités) est possible au regard de l'approvisionnement en eau potable.

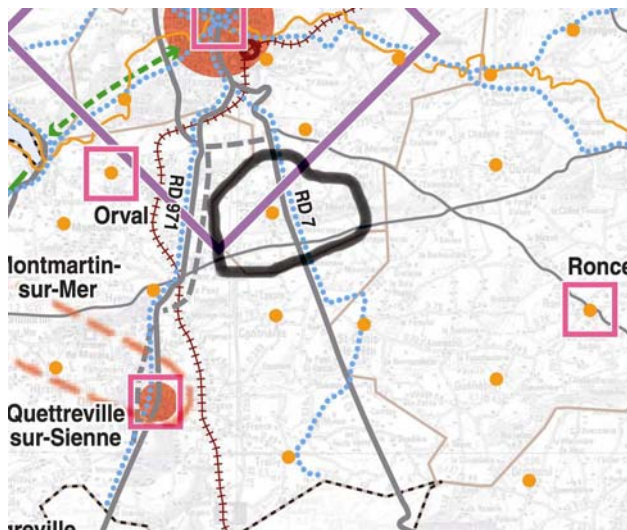
- Zones inondables : la commune doit identifier et préserver les zones inondables. Les plans d'urbanisme doivent s'appuyer sur la localisation des zones inondables et sur une analyse dynamique des cours d'eau. Tous les obstacles aux débordements dans les zones fonctionnelles du lit majeur seront interdits sauf à mettre en place des mesures compensatoires.
- Zones humides : la commune devra répertorier les zones humides connues pour répondre à la définition de l'article L121-1 du code de l'environnement et éviter l'urbanisation de ces zones. La cartographie des territoires humides disponible sur le site web de la DREAL constitue un inventaire dressé à l'échelle de la région sur la base de l'exploitation d'images aériennes et de documents géographiques numérisées. Il peut comporter des imprécisions, et devra donc être précisé par la commune.



## Schéma de cohérence territoriale (SCOT)

La commune fait partie du SCOT Centre-Manche-Ouest, approuvé le 12 février 2010. Le document d'orientations générales (DOG) préconise un développement prioritaire vers le pôle d'équilibre, Coutances et les bourgs accueillant des commerces et services de proximité (Orval, Roncey...) Concernant les autres communes, le développement se fera plus particulièrement en densifiant les zones urbaines (les bourgs) ou en continuité directe des bourgs. La densification des zones urbaines passera par la construction dans les dents creuses, le renouvellement urbain et par la reconquête des logements vacants.

Lors de la réalisation des documents d'urbanisme, il est préconisé de réaliser un inventaire des potentialités d'accueil dans les zones déjà urbanisées avant d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones.



Les densités préconisées dans le DOG sont de 20 logements/hectare pour les constructions dans les dents creuses et de 8 logements/hectare pour les opérations de logements en extension des zones urbaines.

Ces densités pourront être appliquées en diversifiant les formes d'habitat et en favorisant l'implantation des constructions en mitoyenneté et en limite de parcelles. Ces implantations permettent de disposer d'un grand jardin tout en réduisant la taille des parcelles.

Les aménagements devront également permettre de définir des limites claires entre l'urbanisation et le paysage rural.

## Servitudes d'utilité publique

### **Servitude A5 : canalisations publiques d'eau potable ou d'assainissement**

Les canalisations souterraines publiques d'eau potable passant sur des propriétés privées doivent être préservées, ou déplacées avec l'accord du gestionnaire.

### **Servitude AC1 : protection des Monuments Historiques**

Le colombier du manoir d'Argences est inscrit à l'inventaire des monuments historiques depuis le 16 juillet 2001. Ce monument historique engendre une zone de servitude de 500 m de rayon où les projets d'aménagement et de construction doivent être soumis aux services de l'Architecte des Bâtiments de France.

La commune est également concernée par le périmètre de protection autour des fours à chaux à Orval.

### **Servitude I3 : canalisations de transport de gaz**

Les canalisations souterraines publiques de transport de gaz passant sur des propriétés privées doivent être préservées, et tous les projets situés à proximité doivent recueillir l'aval du gestionnaire.

### **Servitude I4 : canalisations de transport électrique**

Il s'agit de la ligne HTB à 90 000 V de Coutances à Yquelon. La ligne à haute tension génère une zone de servitude de 100 m de part et d'autre des câbles électriques où les projets d'aménagement et de construction doivent être soumis aux services de RTE pour avis.

Les autres canalisations publiques d'électricité passant sur des propriétés privées doivent être préservées, ou déplacées avec l'accord du gestionnaire.

### **Servitude PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques**

Un câble souterrain géré par France-Telecom passe sur des propriétés privées. Il doit être préservé, ou déplacées avec l'accord du gestionnaire.

### **Servitude T7 : servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement**

Par défaut il est interdit de construire des bâtiments dont la hauteur est supérieure à 50 m sans autorisation ministérielle.

### Patrimoine

#### **Patrimoine et Archéologie<sup>2</sup> :**

Il existe plusieurs édifices intéressants repérés par la DRAC :

- l'église Saint-Martin, dont la partie la plus ancienne est du XIIIe siècle et son cimetière ;
- Voie romaine (RD 7)

En outre les vestiges archéologiques sont attestés mais mal localisés (dépôt de haches en bronze, ensemble monétaire en bordure de la RD 235).

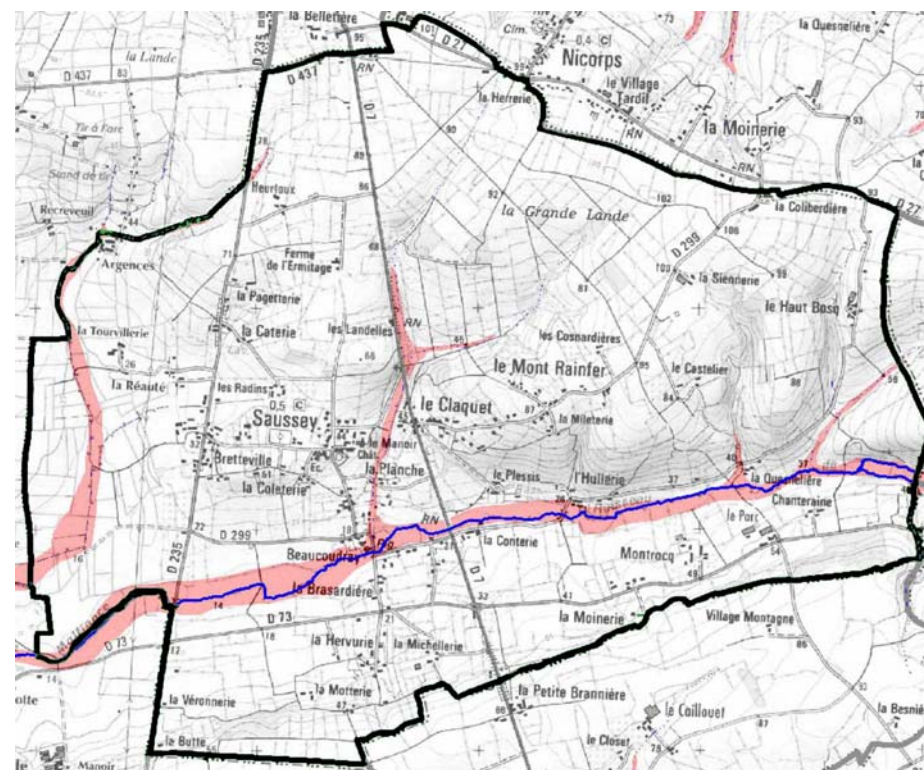
<sup>2</sup> « Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Basse-Normandie (13 bis, rue Saint-Ouen, 14052 Caen cedex 04) par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. »

### Risques

#### **Zones inondables**

La commune est recensée dans l'atlas des zones inondables de la DREAL : les fonds de vallées peuvent présenter un risque d'inondation en cas d'événement climatique exceptionnel. Il est interdit de construire dans les zones à risques.

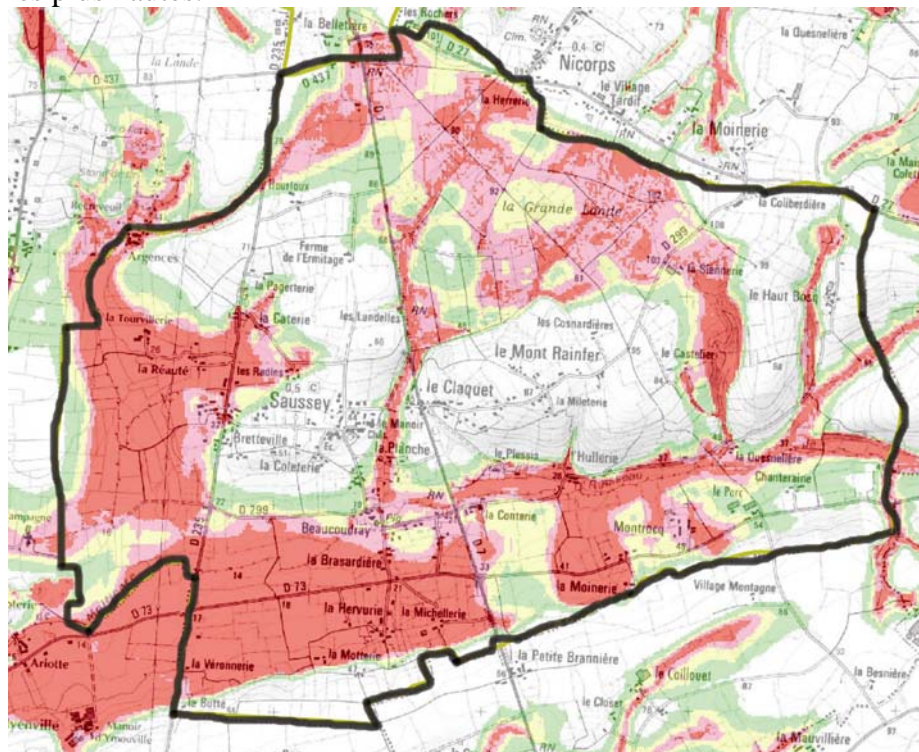
En outre, des inondations sont avérées par débordement du ruisseau qui s'écoule de la Lande vers la Malfiance notamment dans le secteur de La Planche et Beaucoudray.



*extrait de l'atlas des zones inondables (DREAL)*

## Remontées de nappes phréatiques

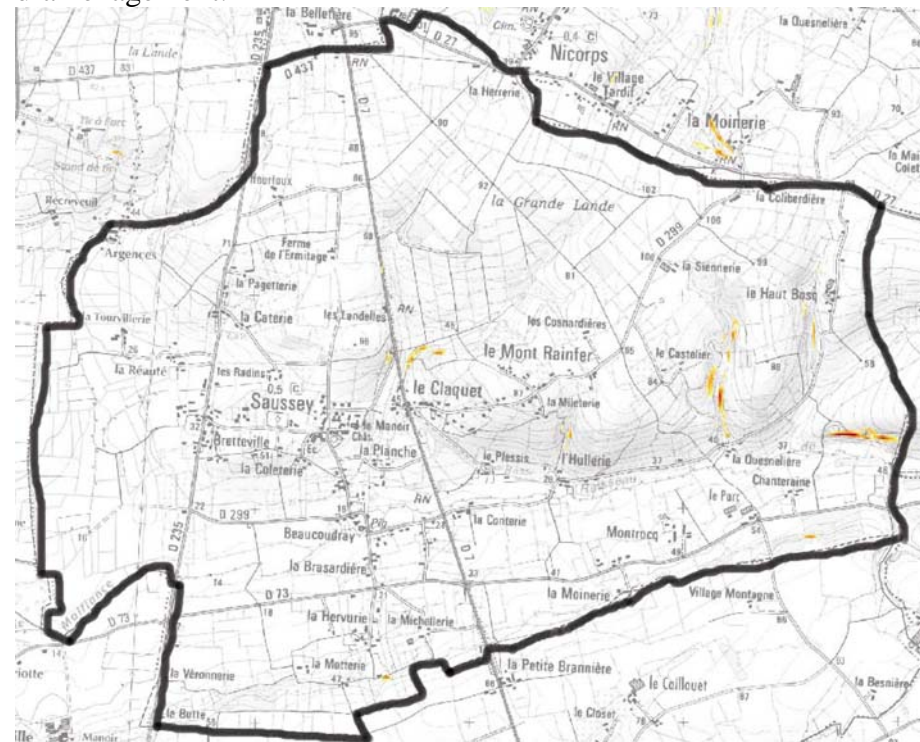
Des inondations par remontées de nappes phréatiques avec un niveau pouvant se situer en période de très hautes eaux comme au printemps 2001 entre 0 et 1 mètre au dessous du terrain naturel. Dans les secteurs délimités (en rose) sur la carte, les infrastructures enterrées et les sous-sols peuvent être inondés durablement rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publique. Dans les secteurs renseignés en vert, la profondeur de la nappe est estimée à 1 à 5 m dans les périodes les plus hautes.



*extrait de l'atlas des zones non saturées (DREAL)*

## Risques de chutes de blocs

La commune est recensée dans l'atlas des cartes de prédisposition aux chutes de blocs rocheux. Le zonage décrit les territoires susceptibles d'être affectés par des chutes de blocs en raison de leur forte pente. Cette instabilité peut se déclencher par voie naturelle, au cours ou à la suite d'un événement climatique qui peut être exceptionnel soit par sa durée soit par son intensité. La rupture est souvent provoquée par la présence de facteurs aggravants induits par des processus d'érosion et d'altération, en général très longs à se mettre en oeuvre, par l'augmentation du niveau des nappes phréatiques ou par des travaux d'aménagement.



*extrait de l'atlas des zones à risques de chutes de blocs (DREAL)*

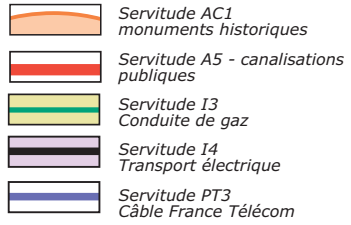
# SAUSSEY

Deuxième  
carte communale

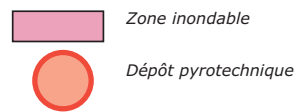
## Patrimoine



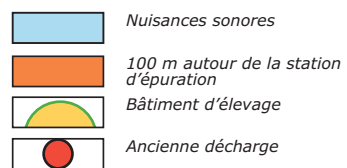
## Servitudes d'utilité publique



## Risques



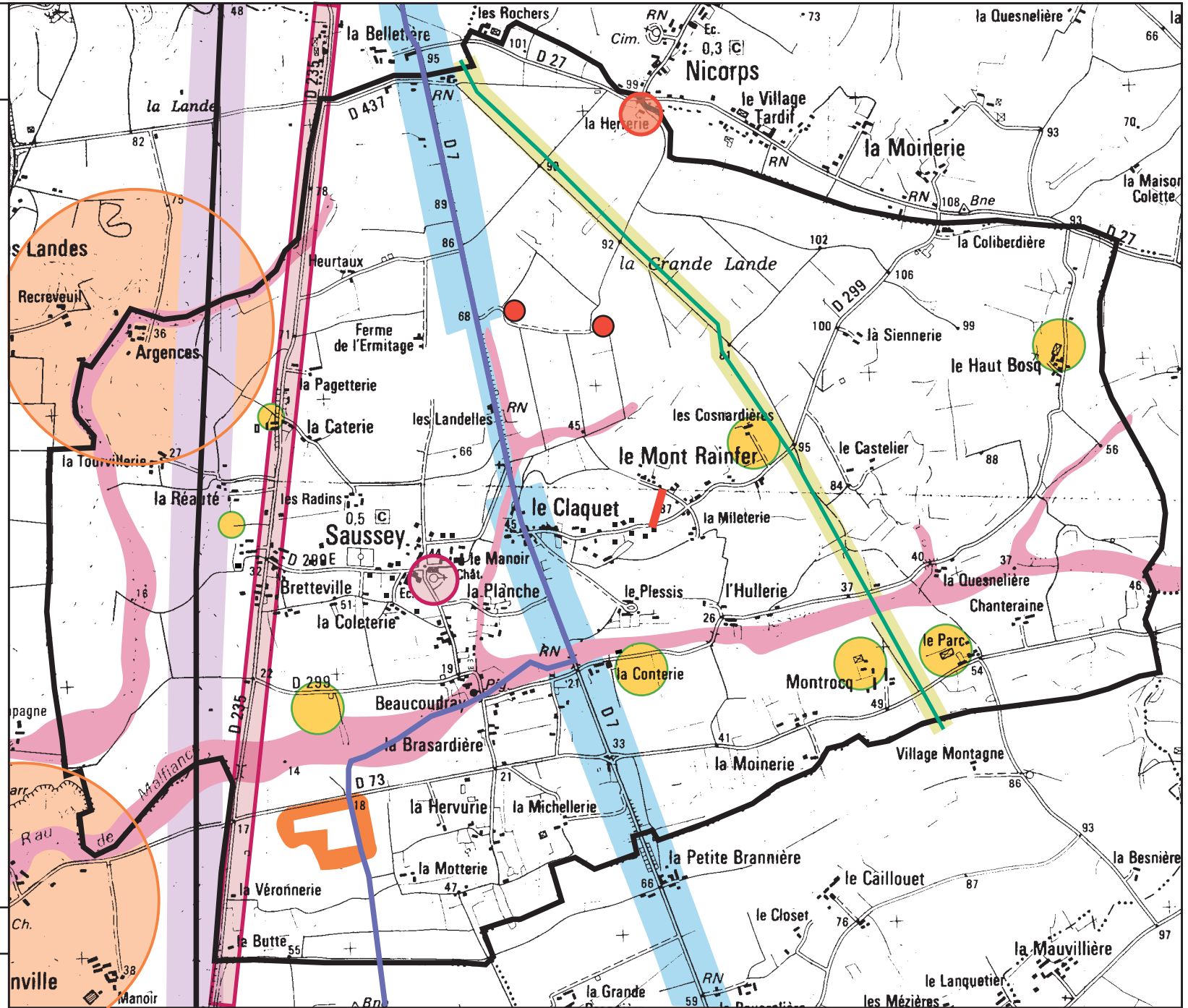
## Nuisances



0 Echelle : 1/20 000 1 km

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Juillet 2011

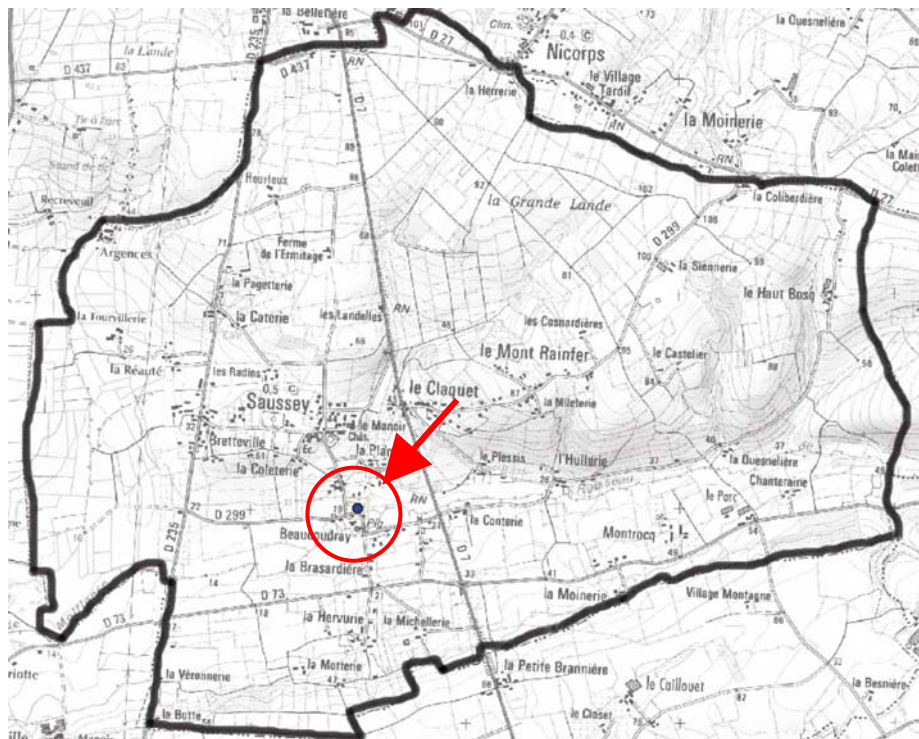


## Activité pyrotechnique

A la Herrerie (face au bourg de Nicorps) se trouve un dépôt pyrotechnique. Il s'agit d'une installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation. Un arrêté préfectoral du 21 mai 2007 autorise cette activité sur les parcelles 114 et 115. Il ne faut pas construire à moins de 35 m de cet établissement.

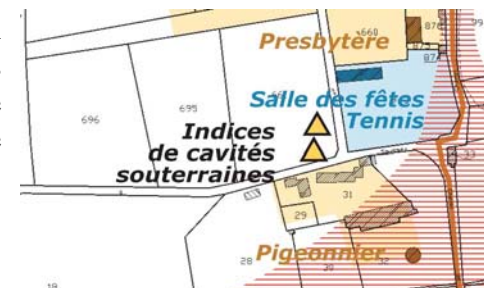
## Cavités / marnières

Plusieurs anciennes carrières de calcaire sont connues, en effet, il y eut des fours à chaux dans la commune. Les parcelles concernées sont identifiées et on évitera d'y prévoir des constructions. En outre la DREAL signale l'existence d'une carrière ou marnière, localisée avec une précision moyenne aux abords de la salle des fêtes.



*Saussey / deuxième carte communale*

Ce risque est connu des élus : il s'agit d'effondrements observés dans la parcelle n° 661. Cette parcelle ne pourra pas être constructible.



## Nuisances

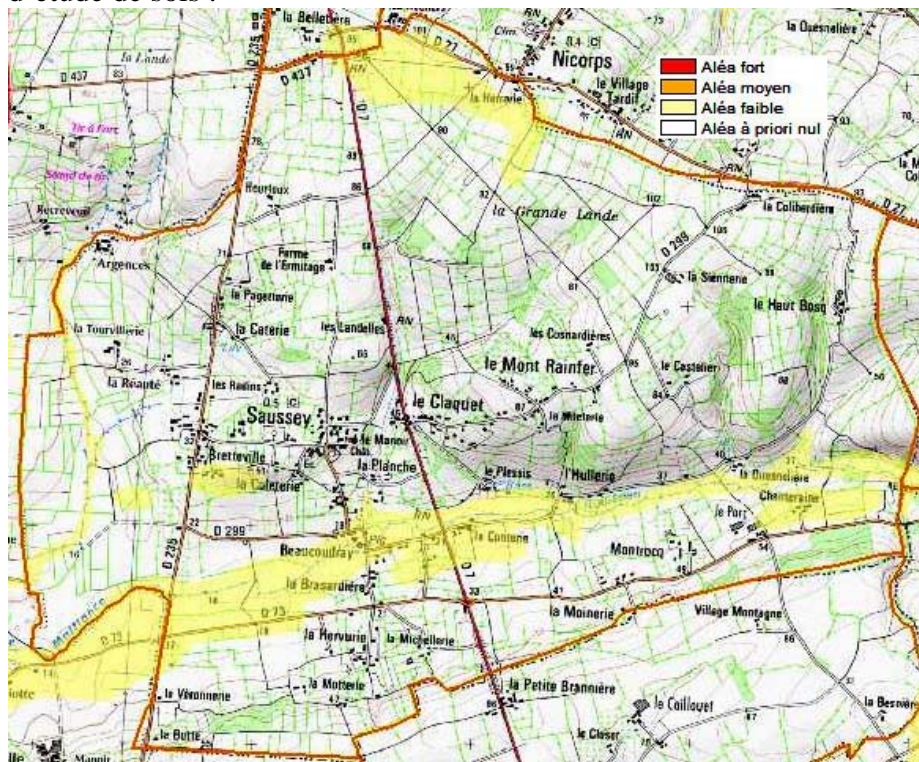
### Voie bruyante

La RD7 est répertoriée comme infrastructure de transport générant des nuisances sonores. Trois portions sont annoncées par la carte des classements sonores :

- au nord de la commune, sur le plateau, la route est en catégorie est en catégorie 3, ce qui implique des normes d'isolement acoustique minimales de 38 dB(A) pour les habitations situées à moins de 100 mètres du bord de la route ;
- Dans la descente vers le Claquet, la route est encaissée, elle est alors classée en catégorie 4, ce qui implique des normes d'isolement acoustique minimales de 35 dB(A) pour les habitations situées à moins de 30 mètres du bord de la route ;
- au sud du Claquet, la route est de nouveau en catégorie est en catégorie 3, ce qui implique des normes d'isolement acoustique minimales de 38 dB(A) pour les habitations situées à moins de 100 mètres du bord de la route.

## Aléa retrait-gonflement de l'argile

Face à la présence d'argile dans le sol et dans l'attente d'un plan de prévention des risques, des mesures de précaution pour la construction sont proposées. Sur les cartes ci-dessous, on distingue en jaune une zone d'aléa faible. Dans cette zone, pour les maisons individuelles, des profondeurs minimales de fondations sont préconisées en l'absence d'étude de sols :



Carte des aléas argile (en jaune : aléa faible) (BRGM)

0,80 m minimum en zone B2 (aléa faible – en, jaune sur la carte)

Avec ces profondeurs de fondation, il convient de respecter les règles suivantes :

- Il est interdit d'exécuter un sous-sol partiel sous une même partie de bâtiment ;
- Sur un terrain en pente, les fondations doivent descendre plus

profondément à l'aval qu'à l'amont, afin de garantir l'homogénéité d'ancrage.

- Les fondations doivent être réalisées sur des semelles continues, armées et bétonnées à pleine fouille ;
- Les parties de construction fondées différemment doivent être désolidarisées au moyen d'un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction.

## Station d'épuration

Dans un rayon de 100 m autour de la station d'épuration, il est recommandé d'implanter de nouvelles habitations.

## Ancienne décharge

Il existait autrefois deux décharges municipales : une pour la ville de Coutances (parcelle C32) et une pour la commune de Saussey (C149) Elles ont été réhabilitées, néanmoins il ne faut autoriser aucune constructions sur ces terrains.

## Contraintes agricoles

La carte communale doit être conforme aux recommandations du document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF) approuvé par arrêté préfectoral du 7 avril 2006, en repérant les sièges d'exploitation pérennes, les plans d'épandage, les espaces utiles aux cultures aux pâtures et les espaces boisés.

## Bâtiments d'élevage

L'agriculture est la principale activité de la commune : 8 exploitations sont recensés. Elles sont toutes implantées à l'écart des principales zones d'habitation.

Dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage identifiés : il ne sera pas possible de créer de nouveau logement.

## **Plans d'épandage**

Les plans d'épandage autorisés tiennent compte de la présence d'habitations en s'écartant de 100 mètres des habitations (50 mètres en cas de traitement atténuant les odeurs).

Le principe d'antériorité ne s'applique pas aux plans d'épandage : l'éleveur est tenu de respecter la réglementation en vigueur concernant les règles des distances et d'enfouissement au fur et à mesure du développement démographique.

Dans le cas où des zones constructibles seraient prévus sur des terrains d'épandage, l'exploitant sera informé de cette décision et la commune vérifiera que l'agriculteur concerné peut bien reporter des épandages sur d'autres terres.

## **Labels de qualité**

La commune est concernée par

- l'AOC Camembert de Normandie.
- l'IGP cidre de Normandie (où les pommiers sont identifiés à la parcelle)

### Prise en compte locale

Une exploitation agricole est concernée par l'IGP cidricole :  
Le GAEC des Buttes exploite plusieurs vergers pour la production de pommeau ou de cidre en IGP, ils devront être préservés.

A la connaissance des élus, aucune exploitation ne vend de lait sous le label AOC.

## Les réseaux

Pratiquement toutes les constructions existantes sont raccordées aux réseaux d'adduction d'eau potable et au réseau électrique.

### **Réseau d'adduction d'eau potable**

Le réseau d'eau dessert toutes les constructions de la commune. La commune est alimentée par le syndicat d'eau de Montpinchon à partir des eaux souterraines produites par le syndicat de production d'eau du Centre Manche (SYMPEC).

### **Sécurité incendie**

Les principales zones habitées sont équipées d'hydrants incendie permettant d'assurer un débit conforme aux normes en vigueur.

### **Schéma directeur d'assainissement**

Une étude d'assainissement a été menée en 1997 par le cabinet G2C, puis approuvée en 2004. Une procédure de révision a été initiée par la communauté de communes en 2009, un projet a été validé en mai 2010 puis approuvé par le conseil communautaire le 5 décembre 2012.

### **Assainissement des eaux usées / collectif**

La commune est dotée d'un réseau d'assainissement assez vaste (2,5 km), qui dessert 220 équivalent-habitants (EH). Il est exploité en régie directe.

La station a été conçue pour 400 EH, sa capacité résiduelle est donc de 180 EH.

La station d'épuration, mise en service en 2004, se situe près de la Véronnerie. Il s'agit d'un système par lagunage. Les effluents peuvent être stockés dans un bassin supplémentaire lorsque le débit de la Malfiance, seul exutoire naturel de la commune, n'est plus suffisant.

Selon le rapport de visite du Conseil général (SATESE, mai 2011), le traitement de la station est satisfaisant. Des canards doivent être implantés prochainement pour remédier à la prolifération des lentilles d'eau qui commencent à recouvrir les bassins. L'eau épurée est de bonne qualité. Le poste de refoulement de La Brasardière fonctionne normalement.

Le réseau de collecte devrait être prolongé en 2013, pour desservir La Conterrie.

### **Assainissement des eaux usées / individuel**

Pour le reste des zones habitées, l'assainissement restera individuel. Le livret cartographique de l'étude d'assainissement de 1997 mentionne des recommandations sur la nature des filières d'assainissement individuel à adopter.

### **Gestion des déchets**




Le SITOM de Coutances / Saint-Malo-de-la-Lande assure la compétence "collecte sélective", gestion de la déchetterie et traitement des déchets.

La déchetterie de Gratot permet la valorisation et l'élimination des déchets encombrants.




# SAUSSEY

Deuxième  
carte communale

## Réseau d'eau potable






-  Réseau d'eau potable diamètre > 100 mm
-  Réseau d'eau potable diamètre < 100 mm
-  Hydrant incendie

## Réseau d'assainissement collectif

-  Secteur d'assainissement collectif
-  Réseau d'assainissement collectif actuel
-  Réseau d'assainissement collectif en projet
-  Réseau de refoulement

## Assainissement individuel

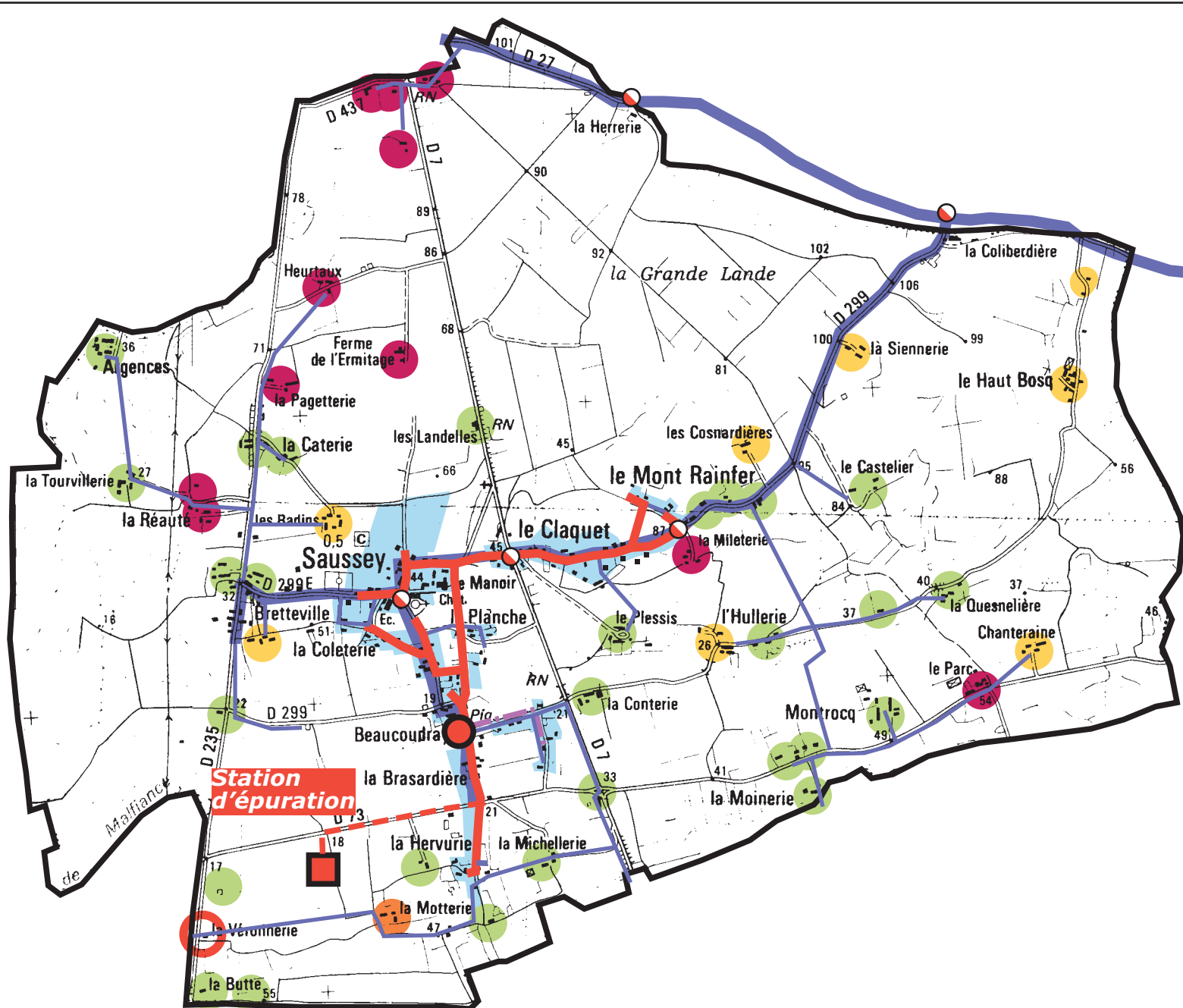
Aptitude des sols à l'assainissement individuel:  
solutions d'assainissement préconisées  
Carte établie d'après l'étude de janvier 1997  
par G2C environnement : livret cartographique

-  Tranchées d'infiltration superficielles
-  Filtre à sable horizontal
-  Filtre à sable vertical non drainé
-  Terre d'infiltration drainée
-  Regroupé

0 Echelle : 1/20 000 1 km

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Juillet 2011



### 3. Analyse socio-démographique

Ces analyses réalisées à partir des statistiques de l'Insee et des autres documents disponibles permettent de dégager des éléments de prospective, et d'évaluer le nombre de logements neufs qu'il est envisageable d'accueillir au cours des dix prochaines années. On en déduira une proposition de surfaces de terrains à ouvrir à l'urbanisation.

#### Population

L'évolution démographique depuis 1968 montre une croissance importante entre 1975 et 1990 : près de 130 habitants supplémentaires, soit 33 % d'augmentation entre 1975 et 1990. Depuis 1990, le nombre d'habitants est stable, alors que le nombre de logements continue à croître de manière soutenue.

Ceci s'explique par le phénomène de desserrement des ménages : le nombre moyen d'habitants par logement tend à baisser, il était de 2,6 en 2008, mais ce nombre élevé était lié justement au rythme de construction intense qui tend à rajeunir temporairement la population.

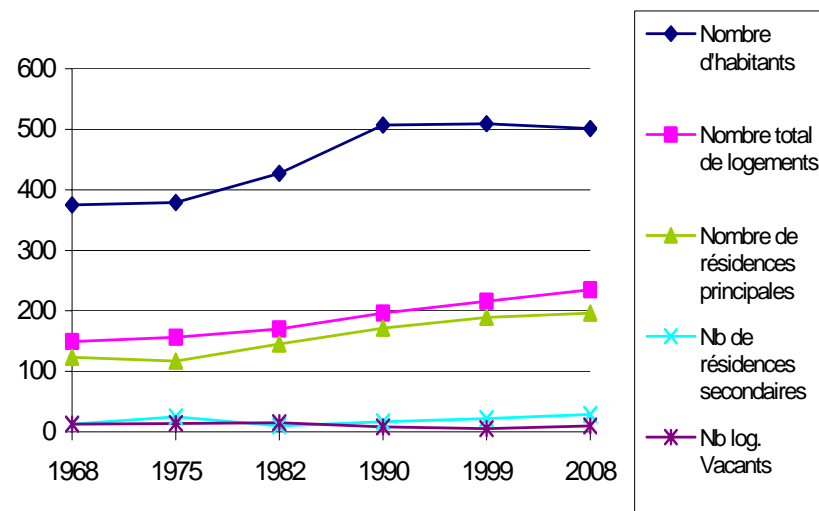
La moyenne nationale est de 2,3 habitants par logement, elle continue de baisser, Saussey devrait connaître un vieillissement et une perte de population dans les prochaines années.

L'indice de jeunesse<sup>3</sup> calculé sur les chiffres de 2008 confirme ce point de vue, avec un taux de 1,16 habitant de moins de 20 ans pour un de plus de 60, il y a fort à croire que la tendance devrait s'inverser rapidement lorsque les enfants auront grandi.

En 1999, la part des retraités habitant la commune (27,7 %) était nettement inférieure à la moyenne départementale (36,7 %)

En 1999, la population active habitant la commune était employée en majorité dans le tertiaire (72 %), et devait donc effectuer des déplacements nombreux pour se rendre au travail.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Nombre d'habitants	<b>375</b>	<b>379</b>	<b>427</b>	<b>507</b>	<b>509</b>	<b>501</b>
Nombre total de logements	<b>149</b>	<b>156</b>	<b>170</b>	<b>196</b>	<b>216</b>	<b>235</b>
Nombre de résidences principales	123	117	145	171	189	196
Nb de résidences secondaires	13	25	10	17	22	29
Nb log. Vacants	13	14	15	8	5	10
Nb. d'hab / résidence pp.	3,0	3,2	2,9	3,0	2,7	2,6



<sup>3</sup> Nombre des habitants de moins de 20 ans divisé par le nombre d'habitants de plus de 60 ans. Normalement ce taux est de 1.

De ce point de vue, la commune évolue vers les caractéristiques d'une commune dortoir. En 2012, la population communale est estimée à 529 habitants.

### Logement

#### **Structure du parc de logement**

Le nombre de logements dans la commune est globalement en augmentation. Si le nombre de résidences principales a augmenté, leur part a diminué, car elle représentent 71% du parc immobilier en 2008 contre 87,5% en 1999.

Le nombre de résidences secondaires augmente de même que celui des logements vacants.

#### **Logements locatifs**

Le CCAS de Coutances dispose d'un logement d'urgence à Bretteville.

#### **Rythme de construction**

Au cours des 10 dernières années, 20 logements neufs ont été construits et 13 logements ont été créés dans du bâti ancien. Il y a donc eu 33 nouveaux logements, soit un rythme de construction de 3,3 logements par an.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	<b>totaux</b>	moyenne
logements neufs		2	7	6	3		2				<b>20</b>	2
logements créés dans du bâti ancien	1		2	1	3		3		2	1	<b>13</b>	1,3
<b>totaux</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>33</b>	3,3

#### **Point mort**

Le point-mort est le rythme de construction théorique qui permet de compenser le phénomène de desserrement des ménages. Dans la commune il peut être évalué à 1 logement par an.

### Economie

Entre 1999 et 2008, le nombre d'emplois est passé de 56 à 44, alors que le nombre d'actifs est resté stable (227). L'indicateur de concentration d'emploi<sup>4</sup> est maintenant de 19,4 %.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2010, il y avait 12 entreprises dans la commune :

- 2 dans l'industrie
- 1 dans le domaine de la construction
- 9 dans les secteurs du commerce, transport et services divers.

Ces entreprises totalisaient 28 emplois salariés.

En moyenne la population est légèrement plus aisée que dans le reste du département de la Manche, 52,7 % des foyers fiscaux sont imposés dans la commune contre 49,5 % dans le département de la Manche.

<sup>4</sup> L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la commune pour 100 actifs résidant dans la commune.

## 4. Propositions d'aménagement

### Les objectifs de la municipalité

La commune souhaite contrôler sa croissance, et faire en sorte que les nouvelles constructions soient raccordées au réseau d'assainissement collectif. Cet équipement récent représente un investissement important pour la commune.

La commune souhaite également préserver sa vocation agricole, les qualités de son paysage et mettre en valeur son patrimoine bâti.

Enfin, ces dernières années la commune s'est essentiellement développée entre le Claquet et le Mont Rainfer, ce qui ne profite pas forcément à amener une vie et animation dans le bourg. Après réflexion, il a été décidé de ne pas prévoir un développement important de ce secteur mais simplement autoriser le confortement des zones bâties et desservies par l'assainissement collectif.

Recentrer le développement urbain sur le bourg permettra de doter peu à peu Saussey d'un cœur plus vivant et fréquenté. En outre, la carte communale permettra à la collectivité de bénéficier du droit de préemption sur les parcelles stratégiques pour l'évolution de la commune (voies et réseaux à créer en particulier).

Les terrains compris à l'intérieur des périmètres proposés seront constructibles, tandis que les autres terrains ne le seront pas, sauf dans le cas de bâtiments agricoles et le cas d'aménagements ou d'extensions modérées des constructions déjà existantes.

### **Articulation avec le Scot**

Pour mémoire, le SCOT recommande une certaine densité dans les opérations d'urbanisme. Le chiffre de 8 log / ha, soit des parcelles de 1000 m<sup>2</sup> en moyenne, hors voirie, est demandé aux communes qui ne sont pas dotées d'un assainissement collectif. Pour celles qui le sont, comme c'est le cas pour Saussey, une densité plus importante est attendue.

Dans la mesure où le bourg est desservi par un réseau d'assainissement collectif, il est préférable de densifier l'urbanisation en réduisant la taille moyenne des parcelles (de 500 à 700 m<sup>2</sup>).

### **Estimations des besoins en logement sur 10 ans**

En première approche, le conseil municipal souhaite poursuivre un rythme de construction cohérent avec celui observé au cours des années passées.

L'objectif est d'accueillir 25 à 30 nouveaux ménages dans la commune pour ces 10 prochaines années. Pour cela, des logements pourront être construits, mais il faudra également mobiliser le parc de logements vacants, les logements vacants sont nombreux dans le bourg, et permettre la densification des zones déjà bâties et raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Les nouveaux logements devraient permettre d'augmenter la population communale de 30 habitants, en supposant que le nombre d'habitants par logement reste stable (2,3).

### Estimation des besoins en nombres de logements

Point-mort : compenser le desserrement des ménages	12 log.
Croissance : logements permettant l'accueil d'habitants suppl.	13 log.
D'où nombre de logements à créer sur 10 ans	<b>25 log.</b>

### Estimation de l'évolution démographique

<b>Nombre d'habitans en 2012</b>	529 hab
Nombre d'habitans moyen par logement neuf	2,3 hab/log
d'où croissance démographique probable dans 10 ans	30 hab
d'où nombre d'habitans attendu en 2023	<b>559 hab</b>

### Estimation des besoins en superficies constructibles

Taille moyenne d'une parcelle à bâtir	700 m <sup>2</sup>
Surfaces à ouvrir à l'urbanisation	17 500 m <sup>2</sup>
Taux pour création d'espaces et équipements publics	20 %
Superficie pour espaces et équipements publics	3 500 m <sup>2</sup>
Estimation des besoins en terrains constructibles	21 000 m <sup>2</sup>
Arrondi à	<b>2,1 ha</b>

Compte tenu du taux de rétention foncière et du taux de création de voirie et d'équipements publics, **2,1 ha** devront être ouverts à l'urbanisation.

L'objectif de 5000 logements énoncés dans le SCOT est une valeur de référence, il correspond à l'évolution de ces 10 dernières années. Le développement de la commune ne devra pas être supérieur au développement des pôles d'équilibre que sont Coutances et Orval.

On observe une forte demande en petits logements (environ 50 m<sup>2</sup>) en location ou à vendre, cette demande n'est pas satisfaite.

### Mise en œuvre

Il ne sera pas possible de construire tous ces logements le long des voies existantes. La commune devra donc engager des investissements visant :

- à desservir les parcelles à bâtir par des voiries et des réseaux nouveaux ;
- à acquérir des terrains à aménager et se constituer un patrimoine de réserves foncières ;
- à inciter les constructeurs à investir tout en veillant à aménager des terrains par petites unités pour ne pas déstabiliser brutalement la structure urbaine et sociale de la commune.

### **Droit de préemption**

Le droit de préemption peut être institué au bénéfice de la commune sur des terrains ou des portions de terrains nécessaires à l'aménagement des espaces et équipements publics, et permettant notamment par la suite la desserte des zones constructibles. Le périmètre doit désigner précisément les parcelles sur lesquelles est institué le droit de préemption. Il fait l'objet d'une délibération spécifique qui doit faire l'objet de mesure de publicité prévues aux articles R.211-2 et R 211-3 du code de l'urbanisme.

### **La zone d'aménagement différé (ZAD)**

Une zone d'aménagement différé peut être créée, par décision du préfet, sur proposition de la commune. Dans les zones d'aménagement différé, un droit de préemption est ouvert. Il peut être exercé pendant une période de six ans renouvelables ans.

## **Taxe communale sur les plus-values immobilières<sup>5</sup>**

Les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, instituer une **taxe** forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par une **carte communale** dans une zone constructible.

La taxe s'applique aux cessions réalisées par les personnes physiques et les sociétés et groupements, soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value et par les contribuables qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France.

La taxe est assise sur un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain. La taxe est égale à 10 % de ce montant. Elle est exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenue après son classement en terrain constructible. Elle est due par le cédant [...].

## **Fiscalité sur les propriétés constructibles non bâties**

Les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, majorer la taxe foncière des terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par une carte communale dans une zone constructible. La recette revient à la commune chaque année.

C'est un moyen d'inciter les propriétaire à vendre leur bien, et cela permet également d'afficher aux yeux de tous qu'un terrain constructible n'a pas la même valeur qu'un terrain agricole.

## **La taxe d'aménagement (TA)**

Il s'agit d'une taxe assise sur la longueur de voirie aménagée et payée par les pétitionnaires (ceux qui demandent un permis de construire). Ce système permet à la commune d'ouvrir à l'urbanisation des terrains en réalisant des travaux de voirie, de réseaux. Mais les frais avancés par la

commune sont remboursés en partie par les contribuables qui en ont tiré bénéfice en voyant leur terrain devenu constructible. Son taux est fixé par le conseil municipal. Cet outil permet également de contrôler le rythme de construction dans la commune en fonction de l'avancement des travaux de voirie et de réseaux.

La TA remplace un ensemble de taxes communales et départementales.

- la taxe locale d'équipement (TLE)
- la taxe départementale des espaces naturels et sensibles (TDENS)
- la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE)

La taxe d'aménagement est instituée de plein droit dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS et les communautés urbaines, par délibération dans les autres communes. Pour la part départementale, elle résulte d'une délibération du Conseil Général.

Elle doit permettre le financement des équipements publics rendus nécessaires du fait de l'urbanisation. La taxe d'aménagement est établie sur la construction, la reconstruction, l'agrandissement des bâtiments de plus de 5 m<sup>2</sup> et aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme.

Certaines constructions en sont exonérées comme, par exemple, les bâtiments d'utilité publique, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit de moins de 10 ans, certains bâtiments agricoles.

L'assiette de la taxe est constituée par la valeur déterminée forfaitairement par mètre carré de la surface de la construction. Cette surface s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies. Les surfaces sont calculées à l'intérieur des façades du bâtiment pour ne pas pénaliser l'isolation.

---

<sup>5</sup> Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement  
(1) Article 26 / Article 1529 du code général des impôts (extraits)

La base d'imposition est fixée au niveau nationale de façon forfaitaire: 660 €/m<sup>2</sup> en province et 748 € en Ile de France. Un abattement de 50% est appliqué sur cette valeur forfaitaire pour les 100 premiers mètres carrés des résidences principales et des constructions abritant des activités économiques.

Pour la part communale ou intercommunale, la fourchette des taux est fixée entre 1 % et 5 %. Dans certaines circonstances particulières (travaux de voirie importants, création de nouveaux équipements publics), le taux pourra être porté jusqu'à 20%.

La taxe sera recouvrée en deux échéances à 12 et 24 mois ou en une seule échéance si le montant de la taxe est inférieur à 1 500 €

### **Etablissement public foncier (EPF) de Normandie<sup>6</sup>**

L'intervention de l'EPF Normandie peut être sollicitée dès lors que l'aménagement envisagé correspond à l'un des objectifs suivants : mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, favoriser le développement des loisirs et du tourisme, réaliser des équipements collectifs, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Dans tous les cas, les acquisitions réalisées par l'EPF Normandie s'effectuent dans la limite de l'estimation réalisée par le service des domaines. A défaut d'accord sur ce prix, il y a recours à l'arbitrage du juge.

Pendant la durée de portage de la réserve foncière, les propriétés acquises par l'Établissement Public sont concédées sous le régime de conventions d'occupation précaire, contrat spécifique prévu par le code de l'urbanisme, permettant tout à la fois de maintenir les biens en état d'entretien et de les conserver disponibles pour l'aménagement.

### **Varier l'offre de logements**

La commune devra favoriser la création de nouveaux logements, mais pas seulement à destination des accédants à la propriété. Il faut toujours garder des logements locatifs (de petite taille) qui permettent d'accueillir les jeunes décohabitants ; des personnes âgées, des familles monoparentales etc. qui souhaitent pouvoir rester dans la commune sans pour autant devoir accéder à la propriété.

### **Protection d'éléments de paysage**

Pour protéger le paysage, la commune peut identifier des éléments de paysage à protéger. Il peut s'agir de haies bocagères (elles sont parfois menacées, y compris dans les zones à urbaniser), d'arbres, mais aussi de constructions (boulangeries, bergeries), ou même de bâtiments habités (ensembles des façades de la place du village...).

Les travaux ayant pour effet de détruire ces éléments de paysage protégés sont soumis à autorisation préalable. Le conseil municipal peut prévoir que cette autorisation sera délivrée au nom de la commune. La protection est valable après une enquête publique.

---





<sup>6</sup> EPF Normandie : Immeuble Hastings, 27, rue du 74ème Régiment d'Infanterie, BP 1301, 76178 Rouen cedex 1 / tel : 02.35.63.77.03 / [www.epbs.fr](http://www.epbs.fr) / Antenne de Basse Normandie : Immeuble Citipolis, 6, place de Boston, BP 50076, 14203 Hérouville-Saint-Clair cedex / tel : 02.31.94.21.73 /

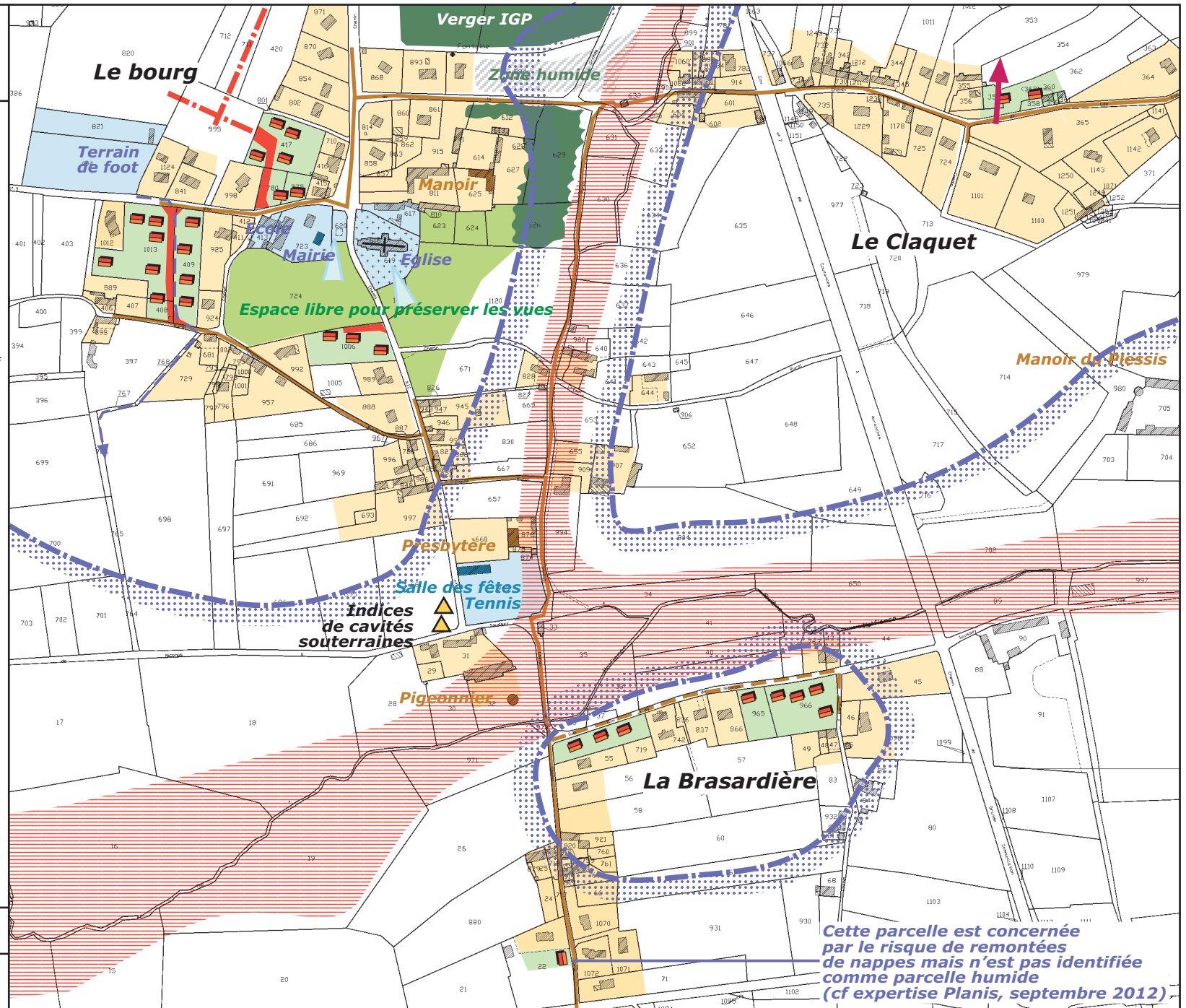
# SAUSSEY

Deuxième  
carte communale

## Schéma d'aménagement

### Le bourg

-  Habitat existant
-  Activités existantes
-  Equipements publics
-  Zone agricole ou naturelle
-  Réseau d'assainissement collectif existant / en projet
-  Boisement existant
-  Risque d'inondation
-  Indice de cavité souterraine
-  Risque de remontées de nappes
-  Terrains disponibles pour la construction
-  Exemple d'implantation de construction
-  Principe de voie à créer
-  Principe de voie envisageable à plus long terme
-  Evacuation des eaux pluviales
-  Accès agricole à préserver



**Cette parcelle est concernée par le risque de remontées de nappes mais n'est pas identifiée comme parcelle humide (cf expertise Planis, septembre 2012)**

Echelle : 1/5 000  
0 200 m

Cabinet Avice, architecte-urbaniste  
Février 2013  
Nord

## Le bourg

### **Motivations**

Le bourg est modeste et assez discontinu. L'objectif est d'investir en priorité les terrains situés en dent creuse, en prévoyant des créations de voies placées judicieusement pour compléter et faciliter les circulations.

Le terrain situé au sud de la mairie – école ne sera pas constructible car il permet de mettre en valeur la silhouette du village, et de l'église, tout en ménageant si besoin des possibilités d'étendre les équipements publics. Les terrains retenus comme constructibles sont nettement moins visibles, le projet d'urbanisme aura donc un impact modéré sur le paysage, ce qui correspond à une des attentes des élus.



*Au premier plan : terrain à préserver*

### **Principes d'aménagement**

Aménager les vastes dents creuses présentes à l'intérieur des zones déjà bâties.

### **Capacité**

Environ 20 constructions nouvelles envisageables.

### **Réseaux**

Les parcelles peuvent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

## La Brasardière

### **Motivations**

Le caractère récent de ce village peut être renforcé : 60 % des constructions existantes sont récentes, et le village est discontinu. L'extension du réseau d'assainissement à ce hameau est prévu très prochainement, aussi le projet de carte communale permet d'urbaniser les terrains en dent creuse qui seront desservis.

### **Principes d'aménagement**

- Préserver les vues agréables existantes en dégageant un espace public vers le pigeonnier (venant du sud) et vers la vallée (venant de l'est).
- Prévoir des haies (ou préserver l'existant) entre les zones urbanisées et les zones agricoles.

### **Capacité**

environ 8 constructions nouvelles envisageables.

### **Réseaux**

Le hameau sera prochainement desservi par le réseau d'assainissement collectif.

## Le Claquet

### **Motivations**

Le Claquet s'est considérablement étendu le long de la route qui mène au Mont Rainfer. Aujourd'hui il reste quelques terrains libres et raccordés à l'assainissement collectif. Le tissu urbain de ce hameau est lâche, composé de pavillons situées au milieu de grandes parcelles. L'ensemble des terrains urbanisés et déjà raccordés au réseau d'assainissement collectif seront inclus dans la zone constructibles dans le but de permettre la densification de ce hameau, même si aucun projet concret n'est à l'étude à ce jour.

L'objectif est donc ici de combler les terrains vides et d'évoluer peu à peu vers un hameau plus dense.

### **Principes d'aménagement**

- Laisser des possibilités d'accès vers le nord et le sud, où pourrait s'étendre l'urbanisation dans l'avenir.
- Préserver l'accès agricole aux parcelles 353 et 354 depuis la route principale du Claquet
- Prévoir des haies (ou préserver l'existant) entre les zones urbanisées et les zones agricoles.

### **Capacité**

Au moins 2 constructions nouvelles envisageables.

### **Réseaux**










Le hameau est déjà desservi par le réseau d'assainissement collectif.

# SAUSSEY

Deuxième  
carte communale

## Schéma d'aménagement

### Le bourg variante 2

-  Habitat existant
-  Activités existantes
-  Equipements publics
-  Zone agricole ou naturelle
-  Réseau d'assainissement collectif
-  Boisement ou haie existant
-  Propositions de terrains constructibles
-  Principe de voie à créer
-  Réserve pour équipement ou voie future



Echelle : 1/2 000  
0 50 m 100 m

Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Février  
2013



## 5. Evaluation des incidences de la carte communale

### Justifications par rapport à l'article L110 du code de l'urbanisme

La commune a souhaité élaborer une deuxième carte communale pour poursuivre l'organisation de son développement, en cohérence avec l'évolution du réseau d'assainissement collectif. Les zones constructibles immédiatement s'intègrent dans un schéma cohérent sur le long terme. Le développement du bourg et le confortement des deux principaux hameaux permet de protéger les espaces ruraux du développement urbain.

### **Evaluation de l'impact de la carte communale sur l'activité agricole**

Référence cadastrale	Surf.	Propriétaire	Exploitant	Utilisation	Type de bail
<b>B 1013 408 409</b>	<b>7 300</b>	<b>Consorts Vilquin</b>	<b>M Lemaître</b>	<b>prairie</b>	<b>vente d'herbe</b>
B 417	2 920	Letrouvé georges	Letrouvé Georges	jardin	
B 780 775	1 319	Leneveu Claude	Leneveu Claude	jardin	
<b>B 1006</b>	<b>2 500</b>	<b>Heurtaux Bernard</b>	<b>GAEC DES BUTTES</b>	<b>prairie</b>	<b>bail rural</b>
B 54	1 800	Prodhomme Philippe	Prodhomme Philippe	prairie	
B 22	900	Leconte Antoinette	Leconte Antoinette	prairie	
B 965	1 200	Hervieu Jacques	Hervieu Jacques	prairie	
B 966	3 000	Lebel Bernard Arlet Monique	Lebel B Arlet M.	prairie	
C 358 359 360 361	1800	Cacquevelle Madeleine	Cacquevelle Madeleine	prairie	vente d'herbe

**total 22 739 m<sup>2</sup>**

Le projet s'efforce de limiter au strict minimum les conséquences du développement urbain sur l'activité agricole. Aucun terrain constructible ne vient supprimer une parcelle mentionnée dans un plan d'épandage.

Seule la parcelle 1006 (La Brassarière) est concernée par un bail rural. Il s'agit d'une prairie de 2500 m<sup>2</sup>, cernée par des constructions. L'exploitant (le GAEC des Buttes) est une exploitation importante, capable de compenser la perte de cette herbage (les dirigeants font partie de la commission d'urbanisme et n'ont pas prononcé d'objection contre le projet).





Les parcelles 1013, 408 et 409 font l'objet d'un projet d'urbanisation en cours d'étude.

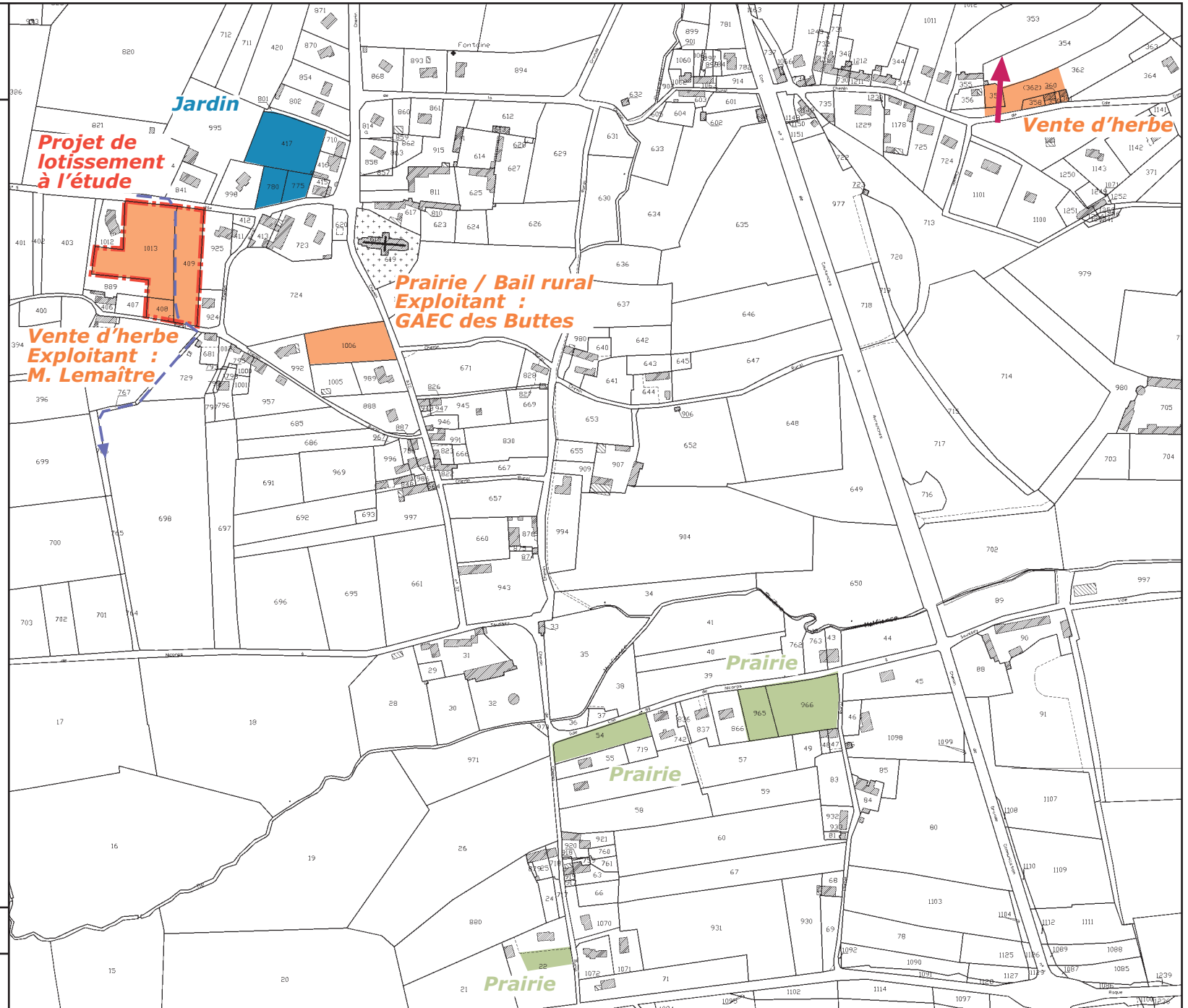
Conformément aux recommandations du DGEAF, les zones constructibles proposées permettent d'envisager un urbanisme rationnel avec le renforcement du bourg, tout en ayant l'impact le moins fort possible sur l'agriculture. Le projet aura peu de conséquences sur la surface agricole utile de la commune.

# SAUSSEY

Deuxième  
carte communale

## Impact du projet sur l'activité agricole

-  Prairie - vente d'herbe
-  Prairie sans activité agricole
-  Pelouse / jardin
-  Projet en cours
-  Accès agricole à préserver
-  Réseau d'évacuation des eaux pluviales à préserver



## **Prise en compte des schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)**

La carte communale prend en compte les objectifs du SDAGE, notamment en protégeant par la zone N les principaux cours d'eau, leurs abords, les terrains humides, les terrains inondables et toute la vallée de la Malfiance.

Le projet préserve les zones humides et à ce titre certains ajustements ont été apportés par rapport à la carte de présomption des zones humides éditée par la DREAL :

- au nord du bourg, la parcelle 894 présente les caractéristiques d'une parcelle humide, bien qu'elle ne soit pas identifiée comme telle sur la carte de la DREAL, et bien qu'elle soit desservie par le réseau d'assainissement collectif, elle ne pourra pas être incluse dans la zone constructible.
- Une expertise menée par le bureau d'études Planis en septembre 2012 a permis de vérifier que les parcelles constructibles sur le secteur de la Brasardière ne présentaient pas le caractère de humide, en dépit de leur repérage sur les cartes de la DREAL.

Par ailleurs, les terrains retenus dans les zones constructibles sont raccordables au réseau d'assainissement collectif. Il n'y aura plus d'aggravation des rejets d'eaux usées dans le milieu naturel.

## **Bilan des superficies constructibles**

Les superficies urbanisables à vocation d'habitat représentent 2,2 ha, ce qui correspond parfaitement aux objectifs de développement et respectent le principe de gestion économe des sols.

Les schémas d'aménagement proposés sur les terrains constructibles permettent d'envisager facilement et à moindre frais des extensions.

## *Justifications par rapport à l'article L121.1 du code de l'urbanisme*

La carte communale et l'étude qui a conduit à délimiter les périmètres constructibles se sont attachées à assurer l'équilibre entre les espaces de développement urbain et les espaces naturels et agricoles, à préserver les zones constructibles des nuisances et à préserver les paysages.

## **Préservation de l'environnement**

Aucune zone constructible n'est prévue en campagne. La carte communale préserve les espaces naturels boisés, les vallées, les exploitations agricoles et leurs abords en reculant ainsi que tous les cheminements piétons et ruraux existants.

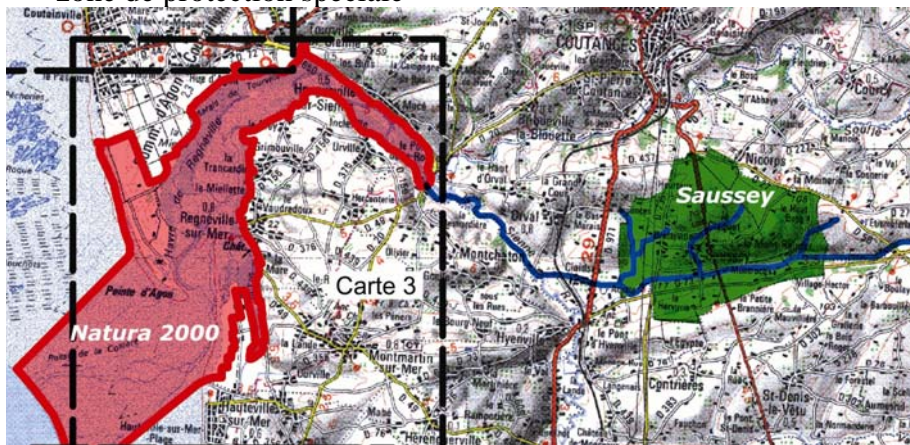
## **Prévention des risques et nuisances**

- Aucun terrain constructible ne se trouve exposé aux nuisances sonores de la RD 7 ;
- Aucun terrain constructible n'est situé à moins de 100 m de la station d'épuration ;
- Aucun terrain constructible n'est situé dans une zone inondable.

## Evaluation des incidences du projet de carte communale sur la zone Natura 2000

La zone Natura 2000 la plus proche de la commune est le havre de Regnéville. Ce site est concerné par deux types de protections :

- Directive « habitats » : site n° FR2500080 « Littoral Ouest du Cotentin de Bréhal à Pirou » ;
- Directive « Oiseaux » : site n° FR2512003 « Havre de la Sienne » / zone de protection spéciale



La commune est située en amont de ce site protégé. Elle fait partie du bassin versant de la Sienne, puisque la Malfiance s'y jette à Montchaton.

### Effets notables de la carte communale :

L'intérêt de la zone Natura 2000 porte principalement sur la qualité de l'estran, qui abrite une faune et une flore très particulière. L'urbanisation et l'artificialisation des terrains constructibles à Saussey ne sont pas de nature à porter atteinte à la faune et à la flore du havre de Regnéville car l'urbanisation ne se fera que sur des terrains raccordés au réseau d'assainissement collectif. La station d'épuration de Saussey rejette ses effluents dans la Malfiance, mais la qualité du rejet des est maîtrisée et parfaitement compatible avec la préservation de la zone Natura 2000.

## 6. Les règles d'urbanisme

Les règles générales d'urbanisme énoncées dans les articles R.111-2 à R.111-24 ci-annexés restent applicables sur l'ensemble du territoire communal.

En outre, toute demande d'autorisation de construire sera instruite en tenant compte des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

### Sur l'ensemble du territoire

Seront autorisés :

- les constructions et installations publiques ou d'intérêt général ;
- les travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des bâtiments existants, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le règlement national d'urbanisme (et, notamment, les articles visant l'implantation et l'aspect des constructions) et qu'ils ne compromettent pas l'utilisation du territoire.
- l'extension des activités existantes.

### Zone C du plan de zonage

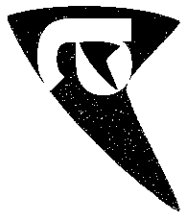
Cette zone est constructible pour de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat.

### Zone N du plan de zonage

La zone naturelle N est une zone strictement réservée à l'agriculture et à la protection des sites et des espaces naturels.

- Les constructions liées à l'exploitation agricole (hangars, silos, habitation de l'exploitant...) seront autorisées sous réserve d'être conformes aux dispositions du règlement national d'urbanisme.
- Les aménagements et les extensions des constructions existantes dans ces zone sont permises.

CODE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	REFERENCE DU TEXTE LEGISLATIF QUI PERMET DE L'INSTITUER	SERVICE RESPONSABLE DE LA SERVITUDE
<b>A 5</b>	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau (potable et d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales))	Loi n°62-904 du 4 août 1962 et décret n°64-153 du 15 février 1964 abrogés par la loi du 11 décembre 1992 Code rural L.152-1, L.152-2, R152-1 et suivants de ce code	Direction départementale des territoires et de la mer Service environnement Pôle ressource en eau (unité protection de la ressource) Boulevard de la Dollée - BP 60355 50015 Saint-Lô cedex - tél. 02 33 06 39 00
<b>AC 1</b>	Servitudes de protection des monuments historiques	Loi du 31 décembre 1913 art. 1 à 5 et 13 bis Décret du 18 mars 1924 Décret n°70-836 du 10 septembre 1970	Service territorial de l'architecture et du patrimoine Boulevard de la Dollée 50009 Saint-Lô cedex - tél. 02 33 57 52 46  Direction régionale des affaires culturelles : . Conservation régionale des monuments historiques - tél. 02 31 38 39 40 . Service régional de l'archéologie - tél. 02 31 38 39 19 13 bis rue Saint Ouen - 14052 Caen cedex 4
<b>I 3</b>	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et transport de gaz	Loi du 15 juin 1906 art. 12 modifiée par la loi du 4 juillet 1935 Les décrets-lois des 17 juin et 12 novembre 1958 L'ordonnance du 23 octobre 1958 et les décrets du 6 octobre 1967 Loi n°46-628 du 8 avril 1946 modifiée Décret n°85-1108 du 15 octobre 1985 Décret n°70-492 du 11 juin 1970 modifié par décret n°85-1109 du 15 octobre 1985	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Basse-Normandie Service aménagement des territoires, infrastructures et habitat 10 boulevard du Général Vanier - BP 60040 14006 Caen cedex - tél. 02 50 01 83 00  GRT Gaz - Région Val de Seine Agence Normandie - Département réseau Caen Rue Lavoisier - BP 114 14204 Hérouville Saint-Clair - tél. 02 31 46 90 22
<b>I 4</b>	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques : a) alimentation générale b) distribution publique+B24	Loi du 15 juin 1906 art.12 modifiée par les lois des 19 juillet 1922, 13 juillet 1925 art. 298 et 4 juillet 1935. Les décrets des 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1958 et n°67-885 du 6 octobre 1967. Loi n°46-628 du 8 avril 1946 art. 35 Ordonnance n°58-997 du 23 octobre 1958 art. 60 Décret n° 67-886 du 6 octobre 1967 Décret n°70-192 du 11 juin 1970 modifié par le décret n°85-1109 du 15 octobre 1985	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Basse-Normandie Service aménagement des territoires, infrastructures et habitat 10 boulevard du Général Vanier - BP 60040 14006 Caen cedex - tél. 02 50 01 83 00
<b>PT 3</b>	Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques	Articles L.46 à L.53 et D.408 à D.411 du code des postes et télécommunications	France Télécom U.P.R Ouest - Coll. locales CVL/NOR 18-22 avenue de la République 37700 St-Pierre des Corps - Tél. 02 47 21 35 24
<b>T 7</b>	Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières	Code de l'aviation civile, 2e et 3e parties, livre II, titre IV, chapitre IV, et notamment les articles R.244-1 et D.244-1 à D.244-4 inclus Code de l'urbanisme, article L.421-1, L.422-1, L.422-2, R 421-38-13 et R.422-8	Délégation de la sécurité de l'aviation civile Basse et Haute Normandie Aérodrome Le Havre - Octeville BP 2000 - 76070 Le Havre cedex - tél. 02.35.54.64.80



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
MANCHE

*D.D.T.M. de la Manche*  
**S.A.G.T.**

**- 1 AOUT 2012**

**ARRIVEE**

Monsieur le Directeur départemental  
des Territoires et de la Mer  
A l'attention de Mme Patricia STAB  
SADT/PLANF  
77 Boulevard de la Dollée – BP 60355

50015 SAINT-LO Cédex

RB-PB-NM 12-150

Saint-Lô, le 25 juillet 2012

#### **Siège Social**

Maison de l'agriculture  
Avenue de Paris  
50009 Saint Lô cedex  
Tél. 02.33.06.48.48  
Fax. 02.33.06.49.99  
accueil@manche.chambagri.fr

#### **Equipe Cotentin**

ZA d'Armanville – BP 106  
50700 VALOGNES Cedex  
Tél. 02.33.95.46.00  
Fax. 02.33.95.46.09  
cotentin@manche.chambagri.fr

#### **Equipe Bocage**

9, rue de l'Ecluse Chette – BP 404  
50204 COUTANCES Cedex  
Tél. 02.33.19.02.60  
Fax. 02.33.19.02.69  
bocage@manche.chambagri.fr

Avenue de Paris

50009 SAINT-LÔ Cedex  
Tél. 02.33.06.46.46  
Fax. 02.33.06.49.53  
bocage@manche.chambagri.fr

#### **Equipe Baie**

1, rue Enjournault  
Pôle d'activité Patton  
St-Senier-sous-Avranches – BP 723  
50307 AVRANCHES Cedex  
Tél. 02.33.79.41.70  
Fax. 02.33.79.41.79  
baie@manche.chambagri.fr

4, Place du Château  
50140 MORTAIN Cedex  
Tél. 02.33.91.21.00  
Fax. 02.33.91.21.09  
baie@manche.chambagri.fr

**Objet :**  
Avis carte communale SAUSSEY

Monsieur le Directeur,

Par message électronique reçu en date du 17 juillet 2012, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture sur le projet de carte communale de SAUSSEY.

Les activités agricoles et leurs besoins, notamment la préservation des abords des sièges d'exploitation et des bâtiments d'élevage, ainsi que des zones d'épandage à maintenir, ont bien été pris en compte.

Le développement des zones à urbaniser concerne le bourg et deux hameaux. Il s'effectue pour sa quasi-totalité dans l'enveloppe urbaine existante. Le projet de zonage de la carte communale représente 2,2 hectares de surfaces urbanisables.

Ce nouveau projet de carte communale de SAUSSEY est moins consommateur de surface agricole que la précédente carte communale approuvée en 2005.

La Chambre d'agriculture émet un **AVIS FAVORABLE** à ce projet de carte communale élaboré par la commune de SAUSSEY.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes sentiments distingués.

Le **PRESIDENT**,

**R. BAILHACHE**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Etablissement public  
Siret 185 000 049 00014 / APE 9411Z  
[www.manche.chambagri.fr](http://www.manche.chambagri.fr)