

F.H.R.

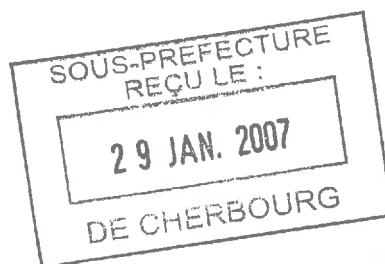
Etudes et Réalisations d'Urbanisme

Rue de Lignières
80500 GUERBIGNY

Téléphone : 03 22 37 09 86
Fax : 03 22 37 09 87
E-mail : FHR@wanadoo.fr

Département de la Manche
COMMUNE DE SOTTEVAST
PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION



DECEMBRE 2006

***P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal
en date du 18 Décembre 2006.***

LE MAIRE

FRANÇOISE BOUGIS



SOMMAIRE

PREAMBULE

LE CONTEXTE, LA LOI S.R.U.
LA CONSTITUTION DU DOSSIER DE P.L.U.
LE RAPPORT DE PRESENTATION

PREMIERE PARTIE :

LE DIAGNOSTIC

1. 1 La situation et le site

- 1.1.1 La situation
- 1.1.2 Le site
- 1.1.3 Le contexte administratif
 - 1.1.3.1 Les structures intercommunales
 - 1.1.3.2 Le Schéma Directeur

1. 2 Les caractéristiques socio-démographiques de SOTTEVAST

- 1.2.1 La population
 - 1.2.1.1 Une population en croissance
 - 1.2.1.2 Une population plutôt jeune
- 1.2.2 La population active
- 1.2.3 L'emploi dans la commune
- 1.2.4 Situation des classes et des effectifs scolaires

1. 3 Le logement

- 1.3.1 La structure du parc de logements
- 1.3.2 L'évolution du parc de logements
- 1.3.3 Les caractéristiques des logements

1. 4 L'occupation des sols

- 1.4.1 L'activité agricole
- 1.4.2 L'évolution urbaine

1. 5 Les équipements

- 1.5.1 Les équipements de superstructure
 - 1.5.1.1 Les services publics et administrations
 - 1.5.1.2 Les équipements scolaires
 - 1.5.1.3 Les équipements sportifs et socio-culturels
 - 1.5.1.4 Les équipements médico-sociaux et les professions de santé
 - 1.5.1.5 Les commerces
 - 1.5.1.6 Les activités : agricoles, artisanales et touristiques
- 1.5.2 Les équipements d'infrastructure
 - 1.5.2.1 La voirie
 - 1.5.2.2 Les voies ferrées
 - 1.5.2.3 Les réseaux
 - 1.5.2.3.1 L'eau potable
 - 1.5.2.3.2 L'assainissement
 - 1.5.2.3.3 Le ramassage des ordures ménagères
 - 1.5.2.3.4 La défense contre l'incendie

1. 6 Analyse de l'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- 1.6.1 Le site de SOTTEVAST
 - 1.6.1.1 Le sol
 - 1.6.1.2 La flore et la faune
 - 1.6.1.3 Le climat

- 1.6.2 SOTTEVAST, une ville dans un écrin naturel
 - 1.6.2.1 Paysages
 - 1.6.2.2 L'espace agricole
 - 1.6.2.3 L'urbanisation
 - 1.6.2.4 L'architecture

- 1.6.3 Un environnement fragile
 - 1.6.3.1 L'eau
 - 1.6.3.2 Les risques liés aux inondations

1. 7 Atouts et contraintes sur le territoire communal

DEUXIEME PARTIE :

ANALYSE DES BESOINS DE LA POPULATION

2. 1 Les besoins en terme d'habitat

- 2.1.1 Les besoins en constructions neuves
- 2.1.2 Les besoins en équilibre social

2. 2 Les besoins en terme d'équipements et de services publics

- 2.2.1 Les besoins en équipements publics
 - 2.2.1.1 Les écoles
 - 2.2.1.2 Les autres équipements publics

- 2.2.2 Les besoins en services publics
 - 2.2.2.1 Les services publics administratifs
 - 2.2.2.2 Les transports en commun

2. 3 Les besoins en terme d'activités économiques, commerciales et de services

2. 4 Les besoins en terme d'aménagement de l'espace et de protection de l'environnement

- 2.4.1 Gérer, développer et créer les réseaux d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement. Répondre aux demandes d'équipement urbain des voiries.

- 2.4.2 Préserver le caractère agricole et naturel autour de la commune

TROISIEME PARTIE :

LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

- 3. 1 Les objectifs d'aménagement inscrits au Projet d'Aménagement et de Développement Durable**
 - 3.1.1 Développer l'industrie agroalimentaire et les activités artisanales
 - 3.1.1.1 les activités et industries agroalimentaires
 - 3.1.1.2 les activités artisanales
 - 3.1.2 Préserver et renforcer l'aspect urbain de la commune
 - 3.1.2.1 Conforter et rassembler à long terme, les équipements publics dans le centre-ville
 - 3.1.2.1.1 Prévoir les déplacements possibles d'équipements publics à long terme
 - 3.1.2.1.2 Prévoir l'agrandissement ou l'extension des équipements existants
 - 3.1.2.1.3 Prévoir la construction des équipements à long terme
 - 3.1.2.2 Sécuriser la circulation et la desserte dans le centre-ville
 - 3.1.2.3 Maintenir l'équilibre des tranches d'âges
 - 3.1.2.3.1 Maîtriser l'arrivée de nouveaux migrants en évitant un afflux trop rapide de la population
 - 3.1.2.3.2 Répondre à la demande de logements en créant suffisamment de parcelles constructibles
 - 3.1.2.3.3 Stabiliser la population d'âge scolaire en prévoyant l'équipement nécessaire, en maintenant, en mettant à niveau ou en créant des équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, sanitaires.
 - 3.1.2.4 Conforter l'urbanisation existante
 - 3.1.2.4.1 Prendre en compte les constructions existantes en complétant l'urbanisation
 - 3.1.2.4.2 Compléter l'urbanisation dans les dents creuses
 - 3.1.2.4.3 Éviter la multiplication de lotissements en impasse
 - 3.1.3 L'étoffement des hameaux
 - 3.1.3.1 Prendre en compte l'aptitude à l'assainissement autonome
 - 3.1.3.2 Préserver la sécurité routière
 - 3.1.3.3 Limiter l'urbanisation linéaire
 - 3.1.4 Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel
 - 3.1.4.1 Tenir compte des richesses floristiques et faunistiques
 - 3.1.4.1.1 Protéger les berges des rivières
 - 3.1.4.1.2 Sauvegarder les prairies hygrophiles de la vallée humide
 - 3.1.4.2 Prévenir les risques d'inondation et de ruissellement
 - 3.1.4.2.1 Interdire toute urbanisation dans les secteurs inondables

- 3.1.4.2.2 Surveiller l'urbanisation dans les secteurs soumis à des remontées de nappes
 - 3.1.4.3 Valoriser les berges des rivières
 - 3.1.5 Reconnaître et protéger l'espace agricole
 - 3.1.5.1 Ne pas entraver le fonctionnement actuel et futur de l'économie agricole
 - 3.1.5.1.1 Maintenir des ouvertures au sein de l'enveloppe urbanisée afin d'éviter l'enclavement des parcelles agricoles
 - 3.1.5.1.2 Protéger les sièges d'exploitation agricole afin de favoriser leur développement et leur extension ultérieure
 - 3.1.5.2 Prendre en compte l'habitat disséminé dans l'espace agricole
- 3. 2 La traduction des orientations d'aménagement inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans le règlement et ses documents graphiques.**
 - 3.2.1 La zone urbaine mixte (U, comprenant un secteur Ub)
 - 3.2.1.1 Les objectifs d'aménagement
 - 3.2.1.2 Les principales caractéristiques réglementaires
 - 3.2.1.3 La transcription aux documents graphiques
 - 3.2.1.3.1 Le zonage
 - 3.2.1.3.2 Les emplacements réservés
 - 3.2.2 La zone d'activités agroalimentaires existante (UE)
 - 3.2.2.1 Les objectifs d'aménagement
 - 3.2.2.2 Les principales caractéristiques réglementaires
 - 3.2.2.3 La transcription aux documents graphiques
 - 3.2.2.3.1 Le zonage
 - 3.2.2.3.2 Les emplacements réservés
 - 3.2.3 La zone mixte d'urbanisation future à court terme (1AU)
 - 3.2.3.1 Les objectifs d'aménagement
 - 3.2.3.2 Les principales caractéristiques réglementaires
 - 3.2.3.3 La transcription aux documents graphiques
 - 3.2.3.3.1 Le zonage
 - 3.2.3.3.2 Les emplacements réservés
 - 3.2.4 La zone d'urbanisation future à des fins d'activités artisanales (1AUa)
 - 3.2.4.1 Les objectifs d'aménagement
 - 3.2.4.2 Les principales caractéristiques réglementaires
 - 3.2.4.3 La transcription aux documents graphiques
 - 3.2.4.3.1 Le zonage
 - 3.2.4.3.2 Les emplacements réservés
 - 3.2.5 La zone d'urbanisation future à des fins d'activités agroalimentaires (1AUE)
 - 3.2.5.1 Les objectifs d'aménagement
 - 3.2.5.2 Les principales caractéristiques réglementaires
 - 3.2.5.3 La transcription aux documents graphiques

- 3.2.5.3.1 Le zonage
- 3.2.5.3.2 Les emplacements réservés
- 3.2.6 La zone mixte d'urbanisation future à long terme (2AU, comprenant les secteurs 2AUa et 2AUE)
 - 3.2.6.1 Les objectifs d'aménagement
 - 3.2.6.2 Les principales caractéristiques réglementaires
 - 3.2.6.3 La transcription aux documents graphiques
 - 3.2.6.3.1 Le zonage
 - 3.2.6.3.2 Les emplacements réservés
- 3.2.7 La zone agricole (A)
 - 3.2.7.1 Les objectifs d'aménagement
 - 3.2.7.2 Les principales caractéristiques réglementaires
 - 3.2.7.3 La transcription aux documents graphiques
 - 3.2.7.3.1 Le zonage
 - 3.2.7.3.2 Les emplacements réservés
- 3.2.8 La zone naturelle (secteurs Ns, 1N, 2N et Nh)
 - 3.2.8.1 Les objectifs d'aménagement
 - 3.2.8.2 Les principales caractéristiques réglementaires
 - 3.2.8.3 La transcription aux documents graphiques
 - 3.2.8.3.1 Le zonage
 - 3.2.8.3.2 Les emplacements réservés
- 3.2.9 Principaux changements réglementaires :
sans objet car SOTTEVAST n'était doté d'aucun document d'urbanisme
- 3.2.10 Zonage P.L.U. et superficie des zones

QUATRIEME PARTIE :

EVALUATION DES IMPACTS DES AMENAGEMENTS SUR L'ENVIRONNEMENT

4. 1 L'application des lois et l'incidence des orientations du plan sur l'environnement

- 4.1.1 Prise en compte de la Loi d'Orientation Agricole
- 4.1.2 Sites, paysages naturels et environnement
- 4.1.3 Préserver le paysage bâti et le cadre de vie urbain
 - 4.1.3.1 Un tissu urbain homogène
 - 4.1.3.2 Une circulation fluide
 - 4.1.3.3 Limiter les problèmes de voisinage
- 4.1.4 Préserver la qualité de l'eau
 - 4.1.4.1 La loi sur l'eau
 - 4.1.4.2 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- 4.1.5 Prendre en compte les dimensions intercommunales de l'environnement
 - 4.1.5.1 Connaître le patrimoine naturel et le territoire

- 4.1.5.2 Conserver, préserver, gérer la ressource en eau
- 4.1.5.3 Protéger, gérer et valoriser les richesses biologiques
- 4.1.6 Prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques
 - 4.1.6.1 Préserver les zones humides
 - 4.1.6.2 Limiter les risques induits par la circulation
 - 4.1.6.3 Prendre en compte la collecte et le traitement des déchets
 - 4.1.6.4 Prendre en compte la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996
 - 4.1.6.5 Les servitudes d'utilité publique
- 4.1.7 Prise en compte du Schéma Directeur

4. 2 Les actions d'accompagnement

- 4.2.1 Les implications financières.
- 4.2.2 L'amélioration du paysage urbain
- 4.2.3 La protection et la conservation du paysage naturel, et de l'identité communale
- 4.2.4 La protection de la qualité des eaux souterraines
 - 4.2.4.1 Un assainissement de qualité
 - 4.2.4.2 Limiter les autres formes de pollution
- 4.2.5 Les infrastructures
- 4.2.6 La lutte contre les nuisances
- 4.2.7 La prise en compte de l'environnement
 - 4.2.7.1 La protection des espaces naturels
 - 4.2.7.2 Haies et boisements

CONCLUSION

SOMMAIRE

PREAMBULE

LE CONTEXTE, LA LOI S.R.U.
LA CONSTITUTION DU DOSSIER DE P.L.U.
LE RAPPORT DE PRESENTATION

PREMIERE PARTIE
DEUXIEME PARTIE
TROISIEME PARTIE
QUATRIEME PARTIE

LE PREAMBULE :

LE CONTEXTE, LA LOI S.R.U.

LE CONTEXTE

La commune de SOTTEVAST n'est dotée d'aucun document d'urbanisme à ce jour.

La municipalité enregistre cependant une forte pression foncière ces dernières années et une importante demande de logements locatifs.

Cette urbanisation s'appuie sur un tissu commercial dynamique et des projets d'extension de la laiterie qui emploie actuellement 550 personnes.

Les objectifs des élus motivant l'élaboration d'un document d'urbanisme sont donc d'ouvrir de nouvelles zones à urbaniser pour répondre à la demande et de réserver des terrains pour des équipements publics.

Le Bureau d'Etudes F.H.R. a été choisi pour assurer l'élaboration du P.L.U. de SOTTEVAST.

La D.D.E. assiste la commune lors de la prescription de l'élaboration du P.L.U. dans une mission de conseil.

Le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans le cadre des documents d'urbanisme prévus par la Loi. Les différentes lois prises en compte pour l'élaboration du P.L.U. de SOTTEVAST apparaissent dans le chapitre de l'application des lois, à la quatrième partie de ce rapport de présentation.

La loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000, avec ses décrets d'application du 01 avril 2001, mérite cependant de figurer en préambule à ce rapport.

LA LOI S.R.U. : les principes fondamentaux :

Ce sont principalement les articles :

L.111-1-1 à L.111-11, L.121-1 à L.124-4 et L.311-1 à L.311-8

R.121-1 à R.124-8 et R.311-1 à R.311-12

du Code de l'Urbanisme qui régissent les dispositions applicables aux documents d'urbanisme.

Les fondements de la Loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 Décembre 2000 et son décret d'application du 31 Mars 2001 sont précisés en particulier dans les articles :

* L'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme :

Des Directives Territoriales d'Aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages.

Ces directives peuvent également préciser pour les territoires concernés les modalités d'application « des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral ».

Les Directives Territoriales d'Aménagement sont élaborées sous la responsabilité de l'Etat, à son initiative ou, le cas échéant, sur la demande d'une région, après consultation du conseil économique et social régional.

Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les Directives Territoriales d'Aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L.145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L.145-1 et suivants et L.146-1 et suivants.

*** L'article L.121-1-1 du Code de l'Urbanisme :**

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.
2. 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 commerciales, 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.
3. Une utilisation économe de l'espace et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions du 1. à 3. sont applicables aux Directives Territoriales d'Aménagement visées à l'article L.111-1-1 ».

*** L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme :**

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu (...)

Ils (les plans locaux d'urbanisme) fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions (...).

LA CONSTITUTION DU DOSSIER DE P.L.U

Le Plan Local d'Urbanisme comprend plusieurs documents distincts :

- **Le rapport de présentation** qui rassemble de façon organisée le diagnostic global de la commune avec les grands enjeux, le projet retenu ainsi que les grandes lignes du zonage réglementaire.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** de la commune (P.A.D.D) qui définit le plan de développement stratégique de la commune à long terme (10 à 15 ans).
- **Le plan de zonage** qui définit les différents espaces (urbanisé, agricole, naturel) ainsi que les emplacements réservés (E.R) et les éventuels espaces boisés classés.
- **Le règlement** qui fixe les règles d'utilisation du sol dans les différentes zones.
- **Les documents techniques annexes** concernant notamment :
 - les annexes sanitaires et réseaux publics,
 - les servitudes d'utilité publique et contraintes,
 - la liste des emplacements réservés.

Chaque pièce constitutive du P.L.U apporte des données complémentaires sur la commune et permet de définir un véritable projet à longue échéance pour la commune.

Cependant, il faut préciser que seuls le P.A.D.D, le règlement et le plan de zonage ont un caractère réglementaire opposable au tiers. Les informations comprises dans les autres documents graphiques sont inscrites à titre informatif.

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent rapport de présentation concerne l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SOTTEVAST, lequel couvre l'intégralité du territoire communal.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale, de déterminer les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues :

Son contenu est précisé par l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme : « Le rapport de présentation :

1 – Expose le diagnostic prévu à l'article L.123-1,

2 – Analyse l'état initial de l'environnement,

3 – Analyse les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L.121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L.111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportés par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdits en application de l'article L.123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie le cas échéant, les changements apportés à ces règles,

4 – Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

A cet effet, il comprend 4 thèmes essentiels :

- Les caractères généraux de la commune établis au regard des données économiques, démographiques et sur le logement.
- L'état des lieux, ses forces et ses faiblesses.
- L'explication des choix retenus sur les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement.
- L'évaluation des impacts des aménagements sur l'environnement.

SOMMAIRE
PREAMBULE

PREMIERE PARTIE

LE DIAGNOSTIC

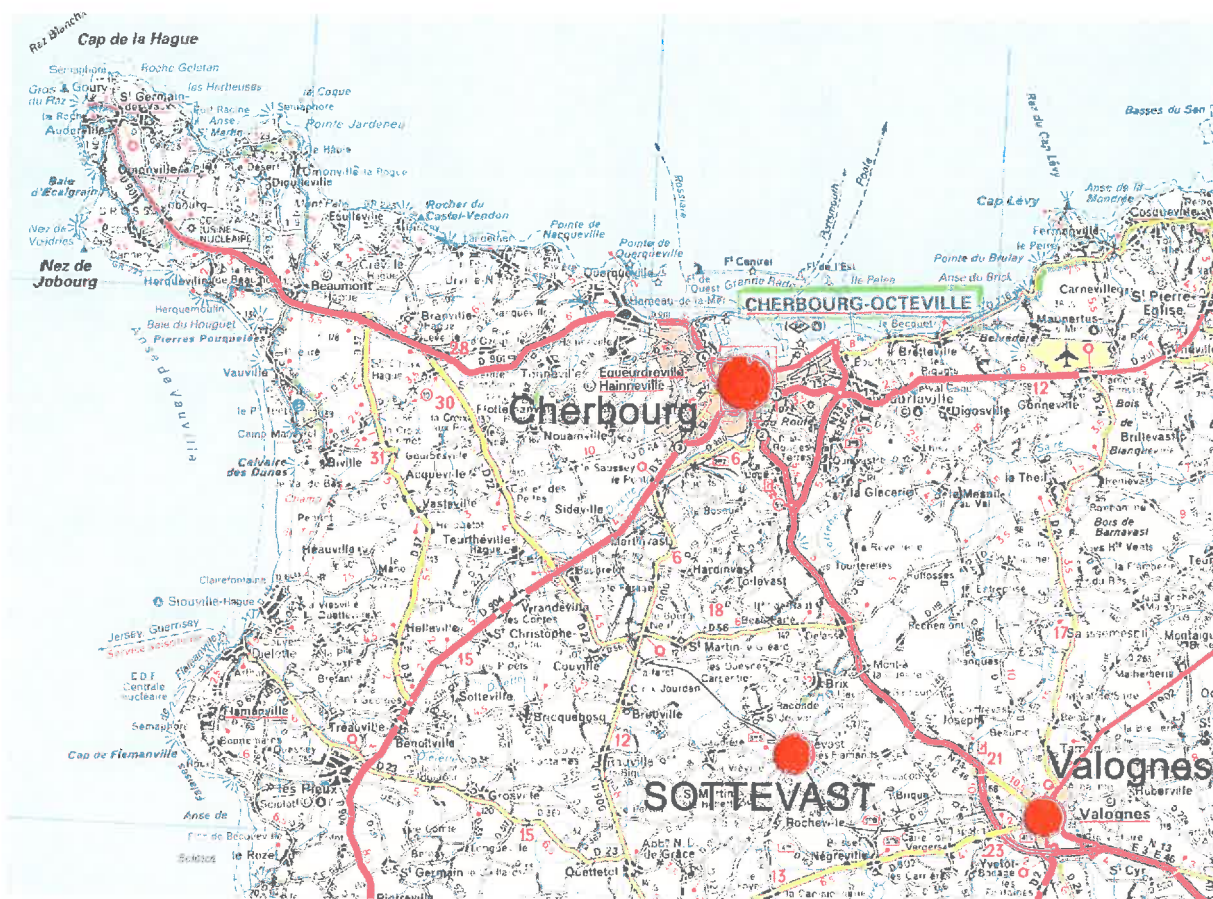
DEUXIEME PARTIE
TROISIEME PARTIE
QUATRIEME PARTIE

PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC

1. 1 La situation et le site

1.1.1 La situation

La commune de SOTTEVAST, est située dans le nord du département de la Manche, à 15 kms à l'Ouest de VALOGNES, à 20 kms au sud de CHERBOURG.



Extrait carte Michelin n°231

1.1.2 Le site

SOTTEVAST, 1082 hectares, est traversée par la voie ferrée reliant PARIS à CHERBOURG et se situe à 5kms de la RN 13 reliant CAEN à CHERBOURG.

Bien que d'un accès actuellement difficile vers ce grand axe que constitue la RN 13, cette commune reçoit une forte pression foncière : d'une part en raison de la présence d'une laiterie importante, d'autre part par sa vocation agricole affirmée constituant un cadre de vie agréable doté d'un tissu commercial dynamique.

La prochaine mise aux normes autoroutières de la R.N. 13 et le projet de réaliser un échangeur vers Saint-Sauveur pourraient également renforcer l'attractivité de SOTTEVAST.

1.1.3 Le contexte administratif

La commune de SOTTEVAST fait partie de l'arrondissement de CHERBOURG.

1.1.3.1 Les structures intercommunales

SOTTEVAST est la deuxième commune du canton après Bricquebec (4360 habitants) et n'appartient pas à la Communauté de Communes du canton de Bricquebec en Cotentin, créée le 31 décembre 1999, qui regroupe 13 communes, totalisant 9 388 habitants :

- BREUVILLE
- BRICQUEBEC
- L'ETANG BERTRAND
- LES PERQUES
- LE VALDECIE
- LE VRETOT
- MAGNEVILLE
- MORVILLE
- NEGREVILLE
- QUETTETOT
- RAUVILLE LA BIGOT
- ROCHEVILLE
- SAINT-MARTIN-LE-HEBERT

1.1.3.2 Le Schéma Directeur

SOTTEVAST est limitrophe, mais ne fait pas partie du Schéma Directeur de la Région de Cherbourg.

1. 2 Les caractéristiques socio-démographiques de SOTTEVAST

1.2.1 La population

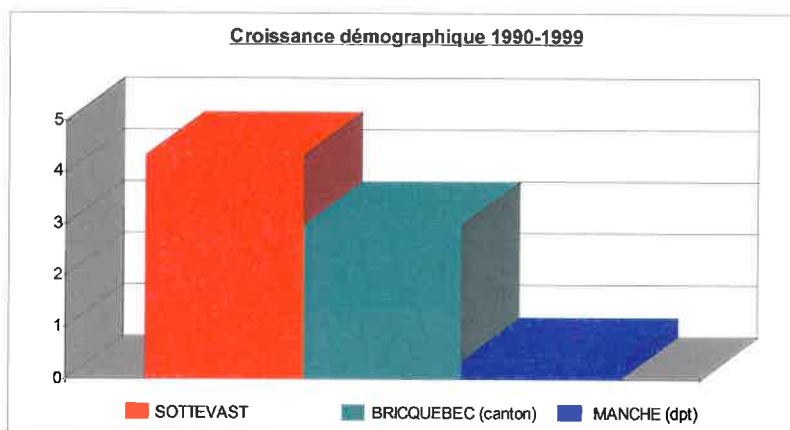
1.2.1.1 Une population en croissance

SOTTEVAST comptait 729 habitants en 1975, 919 habitants en 1982, 1146 en 1990, 1196 en 1999, et plus de 1400 habitants en 2004.

L'évolution de la population de SOTTEVAST, de 1982 à 1999, comparée à ses entités repères, figure sur le tableau présenté ci-après.

	1982	1990	1999	Croissance 1990-1999
Commune de SOTTEVAST	919	1146	1196	4,36%
BRICQUEBEC (canton)	8753	10130	10433	2,99%
Département de la MANCHE	465948	479636	481471	0,38%

SOTTEVAST sur la période 1982-1999 a connu une croissance de sa population 1,5 fois plus importante que celle du canton de BRICQUEBEC, 11 fois plus importante que celle du département de la Manche.



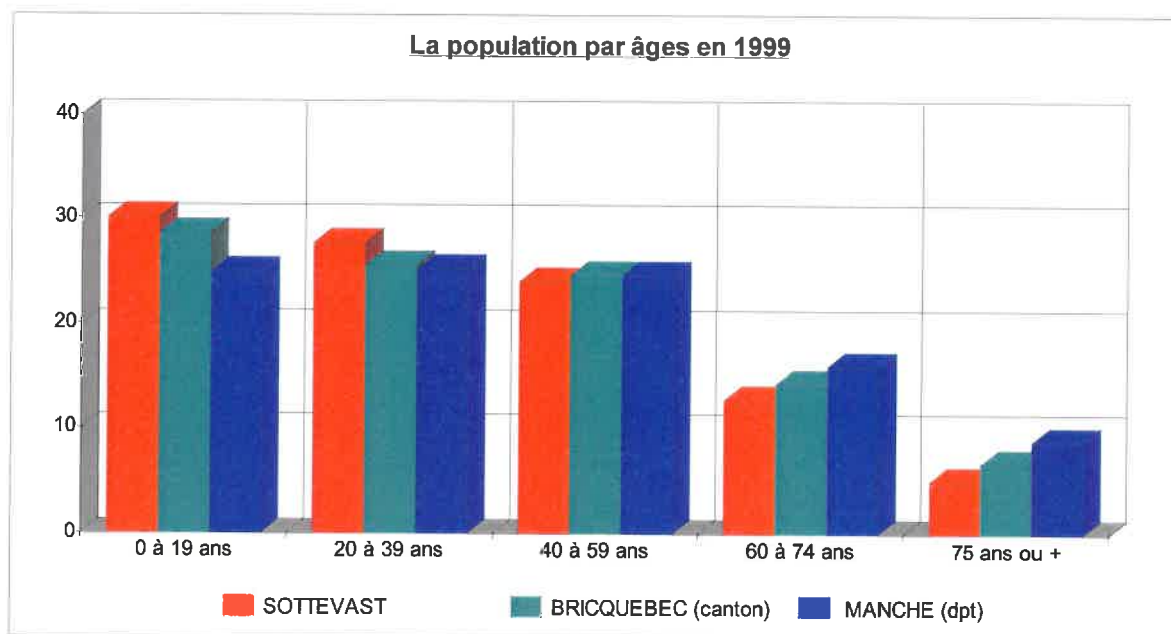
1.2.1.2 Une population plutôt jeune

La répartition de la population de SOTTEVAST par âges est la suivante :

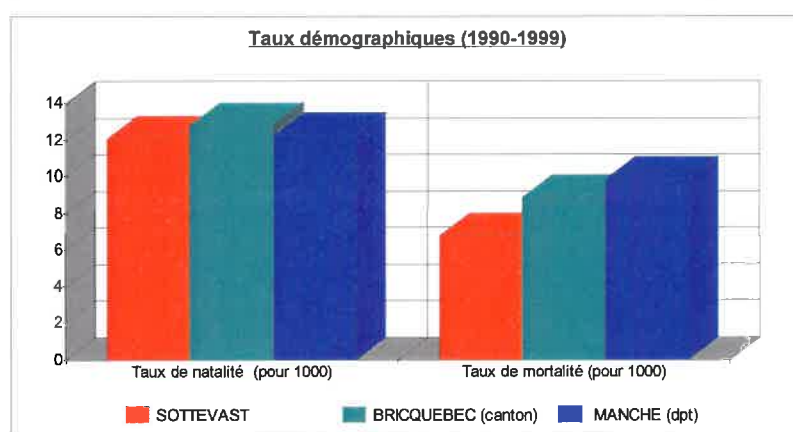
	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou plus
Commune de SOTTEVAST	362 30,24%	332 27,74%	288 24,06%	154 12,87%	61 5,09%
BRICQUEBEC (canton)	2996 28,69%	2678 25,64%	2576 24,67%	1494 14,31%	699 6,69%
Département de la MANCHE	120598 25,03%	122303 25,39%	119131 24,73%	77364 16,06%	42330 8,79%

SOTTEVAST contient proportionnellement une population plus jeune que celle du canton de BRICQUEBEC, et même que celle du département de la Manche.

Mais SOTTEVAST ne possède pas non plus de maison de retraite sur son territoire. Les communes qui n'en sont pas dotées voient souvent une partie de leurs personnes âgées rejoindre d'autres communes ou plus grandes villes.



	Taux de natalité (pour 1000)	Taux de mortalité (pour 1000)	Taux annuel d'augmentation de la population dû au solde naturel	Taux annuel d'augmentation de la population dû au solde migratoire
Commune de SOTTEVAST	12,1	6,8	0,52	-0,05
BRICQUEBEC (canton)	12,8	8,9	0,39	-0,07
Département de la MANCHE	12,3	9,9	0,24	-0,2



Les taux de natalité et de mortalité sont moins élevés à SOTTEVAST que dans le reste des entités repères.

1.2.2 La population active

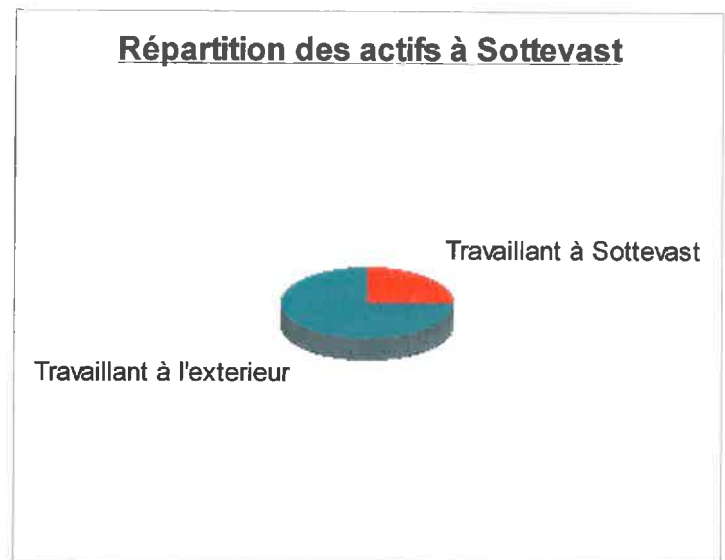
Lors du dernier recensement de 1999, la population de SOTTEVAST se composait de la façon suivante :

	Nombre d'actifs et pourcentage par rapport à la population totale	Nombre de chômeurs et pourcentage par rapport au nombre d'actifs	ACTIFS AYANT UN EMPLOI		
			Salariés et pourcentage par rapport au nombre d'actifs ayant un emploi	Non salariés et pourcentage par rapport au nombre d'actifs ayant un emploi	Travaillant dans la même commune et pourcentage par rapport au nombre d'actifs ayant un emploi
Commune de SOTTEVAST	521 43,56%	44 8,44%	412 86,37%	65 13,63%	120 25,16%
BRICQUEBEC (canton)	4380 41,98%	559 12,76%	3216 84,17%	605 15,83%	1165 30,49%
Département de la MANCHE	207443 43,09%	23979 11,56%	151345 82,49%	32119 17,51%	71465 38,95%

Le taux de chômage à SOTTEVAST en 1999 était nettement plus faible que dans le canton et le département de la Manche.

1.2.3 L'emploi dans la commune

Une partie de la population active exerce son activité à SOTTEVAST, grâce à la laiterie, aux nombreux commerces, et aux exploitations agricoles. Mais cette population active travaillant sur place représente une minorité : 25 % des actifs ayant un emploi travaillent dans la commune. La majeure partie de la population travaille à l'extérieur, principalement dans l'agglomération de Cherbourg, et effectue quotidiennement les déplacements domicile-travail ; SOTTEVAST appartient à un secteur qui attirent en plus les citoyens actifs désireux de s'installer à la campagne.



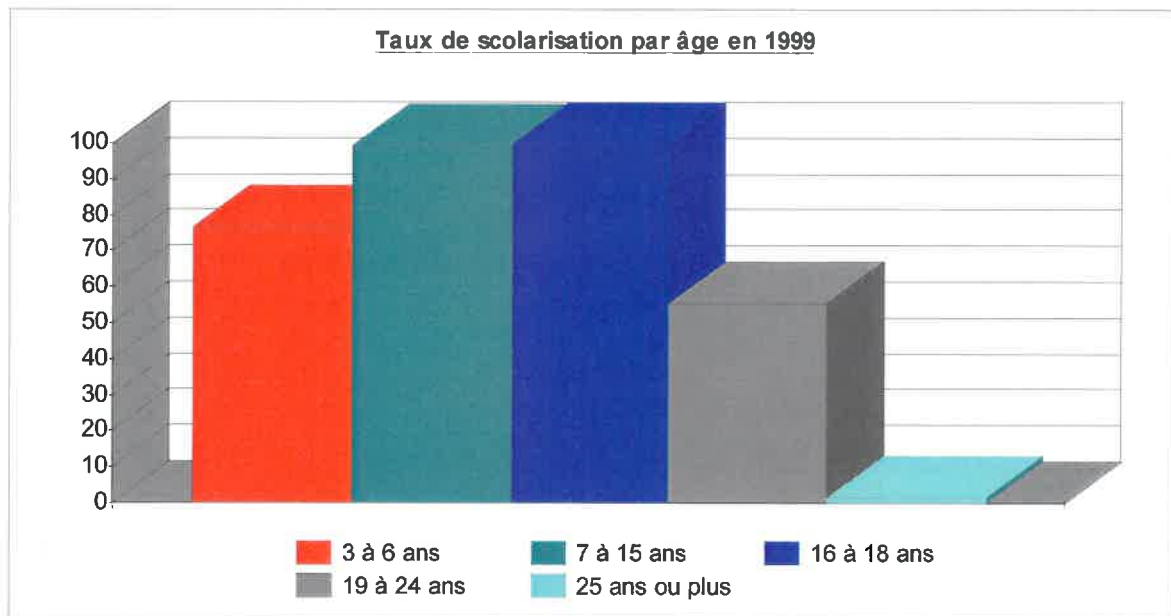
1.2.4 Situation des classes et des effectifs scolaires

La commune de SOTTEVAST dispose d'une école maternelle de trois classes et d'une école élémentaire de cinq classes dont les effectifs sont stables avec 180 enfants scolarisés. Les jeunes de SOTTEVAST s'orientent ensuite aisément vers le collège de BRICQUEBEC et le Lycée de VALOGNES, grâce à l'organisation d'un ramassage scolaire.

Part de la population totale scolarisée par âge

	1999		1990	
	Population totale	% scolarisé	Population totale	% scolarisé
3 à 6 ans*	77	76,6	*	*
7 à 15 ans*	158	99,4	*	*
16 à 18 ans	65	100	64	93,8
19 à 24 ans	81	55,6	92	30,4
25 ans ou plus	775	1,3	728	0

*cette donnée n'est pas disponible au recensement de 1990



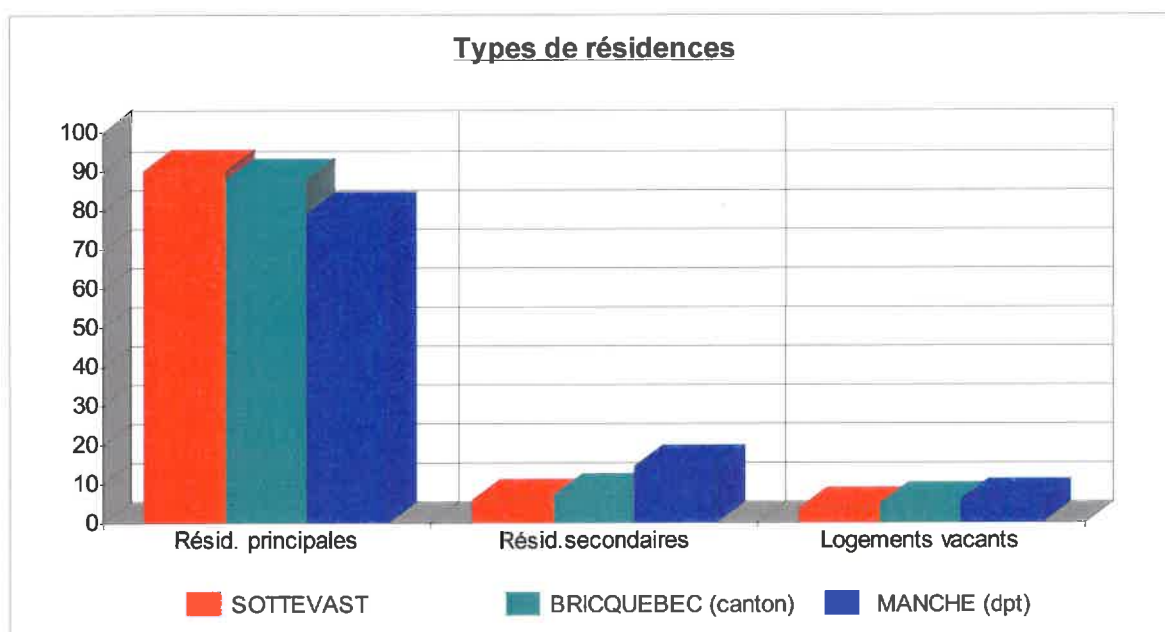
Population non scolarisée de 15 ans ou plus par sexe et diplôme

	1999			Evolution 1990-1999 (%)		
	Ensemble	Hommes	Femmes	Ensemble	Hommes	Femmes
Population non scolarisée	824 (100%)	416 (100%)	408 (100%)	3,5	2	5,2
Titulaire (%) d'aucun diplôme	23,8	22,8	24,8	-38,8	-35,8	-41,3
Titulaire (%) du CEP	16,1	12,5	19,9	-20,8	-23,5	-19
Titulaire (%) du BEPC	7,4	5,5	9,3	27,1	-4,2	58,3
Titulaire (%) du CAP ou du BEP	30,6	36,1	25	70,3	56,3	96,2
Titulaire (%) du BAC ou du Brevet professionnel (BP)	11,3	12,3	10,3	36,8	6,3	110
Titulaire (%) d'un diplôme de niveau BAC +2	5,9	4,6	7,4	104,2	137,5	87,5
Titulaire (%) d'un diplôme de niveau supérieur	4,9	6,3	3,4	100	62,5	250

1. 3 Le logement

1.3.1 La structure du parc de logements

	Ensemble	Résidences principales et pourcentage par rapport à l'ensemble	Résidences secondaires et pourcentage par rapport à l'ensemble	Logements vacants et pourcentage par rapport à l'ensemble	Epoque d'achèvement		
					Avant 1949	Entre 1949 et 1989	Après 1990
Commune de SOTTEVAST	447	405 90,60%	26 5,80%	16 3,60%	184 41,20%	199 44,50%	64 14,30%
BRICQUEBEC (canton)	4282	3766 88,00%	305 7,10%	211 4,90%	1987 46,40%	1927 45,00%	368 8,60%
Département de la MANCHE	245467	194795 79,40%	35761 14,60%	14911 6,00%	100107 40,80%	123194 50,20%	22166 9,00%



1.3.2 L'évolution du parc de logements

	1975	1982	1990	1999
Résidences principales	235	296	362	405
Résidences secondaires	33	38	28	25
Logements vacants	17	13	9	16

Le nombre de résidences principales a augmenté de 170 logements soit 72,3% entre 1975 et 1999.

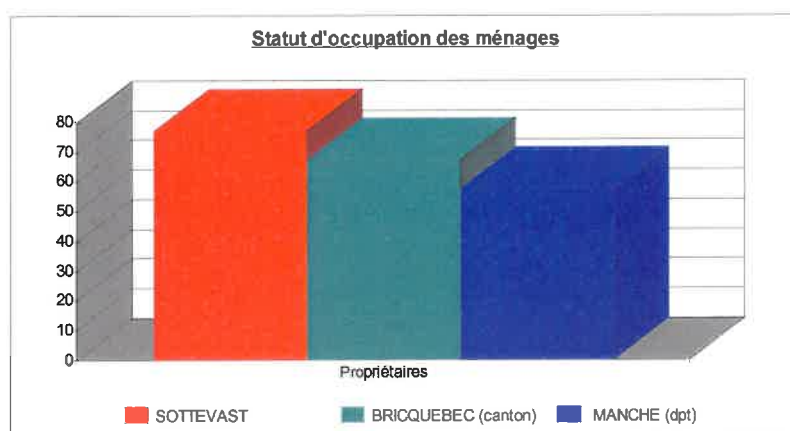
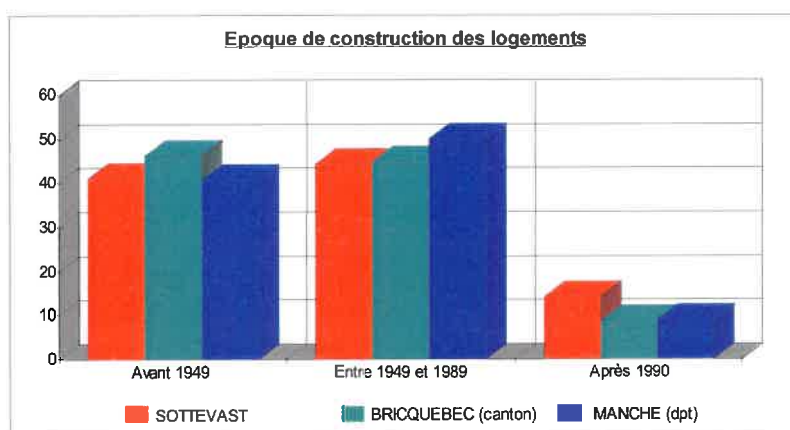
Le nombre de résidences secondaires représente 5,6% du parc de logements.

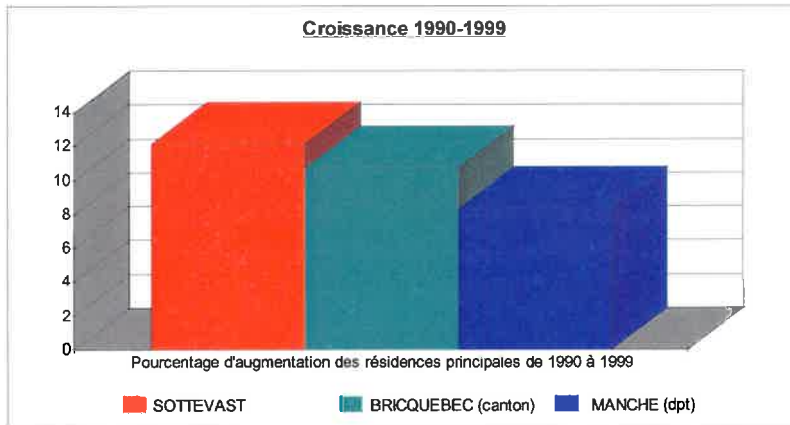
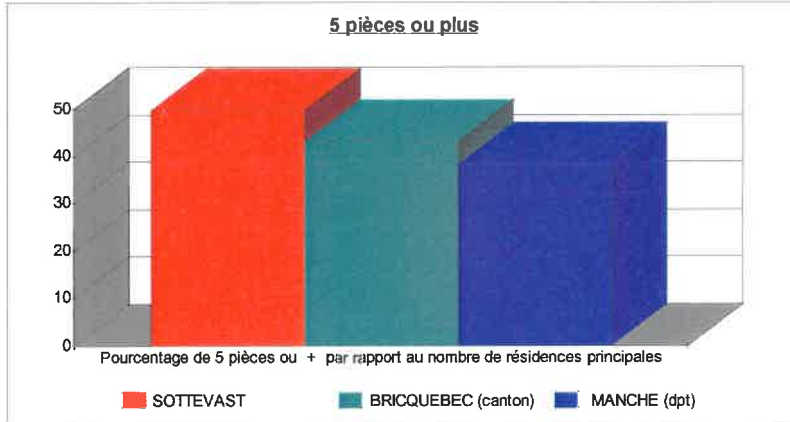
Le rythme de constructions neuves est de 84 logements sur la période de 1990 à la fin du 1^{er} semestre 2001.

1.3.3 Les caractéristiques des logements

	Nombre de résidences principales et pourcentage d'augmentation par rapport à 1990	Nombre de maisons individuelles ou fermes et pourcentage par rapport au nombre de résidences principales	Nombre de 5 pièces ou plus et pourcentage par rapport au nombre de résidences principales	Statut d'occupation par le ménage: propriétaire et pourcentage par rapport au nombre de résidences principales	Au moins une voiture par ménage et pourcentage par rapport au nombre de résidences principales	Nombre moyen d'occupants par résidence principale
Commune de SOTTEVAST	405 12,19%	397 98,02%	201 49,63%	313 77,28%	378 93,33%	2,95
BRICQUEBEC (canton)	3766 10,76%	3548 94,21%	1626 43,18%	2542 67,50%	3286 87,25%	2,74
Département de la MANCHE	194795 8,33%	152020 78,04%	74837 38,42%	112612 57,81%	163061 83,71%	2,42

La commune de SOTTEVAST dispose de 20 logements sociaux individuels, représentant 4,9% des résidences principales. Le taux de mobilité est de 15%, le taux de vacance pour absence de candidat est nul.





1. 4 L'occupation des sols

1.4.1 L'activité agricole

L'activité agricole est encore très développée à SOTTEVAST. Mais si l'on dénombrerait 71 exploitations en 1988, elles n'étaient déjà plus que 37 au recensement agricole de 2000, dont 8 exploitations professionnelles.

Cette activité est essentiellement tournée vers l'élevage, le fourrage, ainsi que vers la culture de céréales.

Le tableau ci-dessous fait apparaître l'évolution des superficies agricoles utilisées, entre quatre recensements :

Désignation	1970	1979	1988	2000
Surface totale utilisée (ha)	967	869	784	534
Surface toujours en herbe (ha)	893	773	677	368

La répartition des exploitations selon leur taille figure dans le tableau ci-dessous :

Taille de l'exploitation	1970	1979	1988
Moins de 5 ha	26	26	37
De 5 à 10 ha	20	10	7
De 10 à 20 ha	21	13	16
De 20 à 35 ha	?	?	?
De 35 à 50 ha	0	3	5
Plus de 50 ha	?	?	?
Total	83	67	71

Ce tableaux met en évidence une diminution du nombre d'exploitations et un grossissement de leur taille.

L'activité agricole, malgré tout, est encore bien présente à SOTTEVAST.

Elle se manifeste dans les paysages ainsi que dans l'économie de la commune, avec 37 chefs d'exploitation et de co-exploitants en 2000, 57 actifs familiaux sur les exploitations, et 23 actifs en équivalent temps plein.

SCES-INSEE

RECENSEMENT AGRICOLE 1988 : COMPARAISON 1970 - 79 - 88

COMMUNE : 579-SOTTEVAST
CANTON : 07-BRISQUEBEC
REGION AGRICOLE : 082-BOCAGE DE VALOGNES
ARRONDISSEMENT : 2-CHERBOURG

DEPARTEMENT : 50-MANCHE
REGION : 25-BASSE-NORMANDIE
ZONE DEFAVORISEE : 0-HORS ZONE DEFAVORISEE
MASSIF : 00-HORS MASSIF MONTAGNEUX

1. GÉNÉRALITÉS

Superficie totale	1082	ha	Nombre d'exploitations	total à temps complet (2)	71
Population totale en { 1975 1982	729 919	hab. hab.			28
Actifs agric. (1) / Total actifs en { 1975 1982	33,6 % 25,2 %		Superficie Agricole Utilisée (3)	totale moyenne	784 11,0

Source : INSEE

2. UTILISATION DU SOL

	Exploitations			Superficie (ha) (3)		
	1970	1979	1988	1970	1979	1988
Céréales	25	16	15	25	24	21
Cultures industrielles	0	0	0	0	0	0
Légumes secs y c. protéagineux	0	0	0	0	0	0
Fourrages en culture principale	33	20	12	39	66	83
Superficie toujours en herbe	83	67	70	893	773	677
Légumes frais + pommes de terre	30	16	3	4	2	1
Cultures florales	0	0	0	0	0	0
Vignes	S	S	S	S	S	S
Autres cultures permanentes	S	S	S	S	S	S
Jachères + jardins familiaux	82	57	26	6	5	2
SUPERFICIE AGRICOLE UTILISÉE	83	67	71	967	869	784
Terres labourables	37	26	20	68	91	105
Superficie en faire-valoir direct	71	61	57	56,9 %	48,6 %	33,7 %
Blé tendre	8	7	14	4	9	16
Orge et escourgeon	S	S	S	S	S	S
Maïs grain (y c. semences)	0	0	0	0	0	0
Maïs fourrage (y c. ensilage)	7	7	8	13	26	55
Carottes	0	0	0	0	0	0

3. CHEPTEL

	Exploitations			Effectif		
	1970	1979	1988	1970	1979	1988
Vaches laitières	75	44	23	601	579	410
Vaches nourrices	1	2	10	11	19	34
TOTAL BOVINS	82	54	39	1154	1218	869
TOTAL ÉQUIDÉS	47	21	10	55	26	16
TOTAL CAPRINS	16	10	11	23	14	14
Brebis mères	16	19	33	89	94	366
TOTAL OVINS	16	20	33	139	101	412
Truies mères	9	0	0	14	0	0
Porcs à l'engrais	S	S	S	S	S	S
TOTAL PORCINS	S	S	S	S	S	S
TOTAL VOLAILLES	79	54	41	1726	1163	492
Vaches de race Normande	76	44	31	...	447	335
Vaches de race Frisonne	0	8	7	...	130	102
Bovins mâles de 2 ans et plus	7	6	7	11	10	29
Juments poulinières (selle, course)	...	1	7	...	2	9

4. IRRIGATION - DRAINAGE

	Exploitations			Superficie (ha) (3)		
	1970	1979	1988	1970	1979	1988
Superficie irrigable	0	0	0	0	0	0
Superficie irriguée	0	0	0	0	0	0
Sub. drainée par drains enterrés	...	S	S	S	S	S

5. MATÉRIEL EN PROPRIÉTÉ OU EN COPROPRIÉTÉ

	Propriété				Ensemble	
	Exploitations		Parc		Parc	
	1979	1988	1979	1988	1979	1988
Tracteurs	45	45	47	48	47	48
Matériel de récolte de céréales	1	0	1	0	1	0
Ramass.-presses classiques	17	14	17	14	19	15
Ramass.-presses à grosses baïes	0	0	0	0	0	0
Enseieuses	2	0	2	0	3	0
Tracteurs de 80 cv. din et plus	1	0	1	0	1	0
Traite mécanique pour vaches	15	14

6. EXPLOITATIONS SELON LA S.A.U.

	Exploitations		
	1970	1979	1988
Moins de 5 ha (y c. 0 ha)	25	26	37
5 à moins de 10 ha	20	10	7
10 à moins de 20 ha	21	13	15
20 à moins de 35 ha	S	S	S
35 à moins de 50 ha	0	3	5
50 ha et plus	S	S	S
TOTAL	83	67	71
Dont 25 à moins de 35 ha	S	S	S

7. CHEFS D'EXPLOITATION SELON L'ÂGE

	Effectif		
	1970	1979	1988
Moins de 35 ans	5	7	13
35 à 49 ans	33	16	18
50 à 54 ans	11	15	6
55 à 59 ans	7	10	13
60 à 64 ans	10	9	10
65 ans et plus	17	10	11
TOTAL	83	67	71

8. POPULATION - MAIN-D'OEUVRE

	Effectif		
	1970	1979	1988
Chefs à temps complet	48	27	17
Chefs double-actifs (4)	14	15	24
Pop. agricole familiale (5)	281	204	235
Pop. familiale active sur les expl.	159	107	129
Salariés agricoles permanents	26	6	0
UTA familiales (6)	115	68	63
UTA salariées (6)	8	2	0
TOTAL UTA (y c. STA-CUMA)	...	70	64

9. DIVERS

	1988	
	N	S ou E
N : Exploitations		
S : Superficie (ha)		
E : Effectif		
Prairies temporaires (S)	7	25
Stabulation pour vaches laitières (E)	7	239
Chefs ou conjoints avec act. ext. principale (S)	35	222
Chefs ou conjoints retraités (S)	22	122
Chefs ou ass. -45 ans forma. agr. sec. et +15)	3	77

PRÉCISIONS MÉTHODOLOGIQUES

(1) La définition INSEE n'est pas comparable à celle fournie par les recensements agricoles.

(2) Exploitations dont le nombre d'UTA (6) est supérieur ou égal à 1.

(3) Les superficies renseignées concernent celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation de ces terres (dans la commune ou ailleurs). Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de cette commune.

(4) Chefs qui déclarent une profession principale ou secondaire non agricole.

(5) La population agricole familiale comprend, outre le chef d'exploitation, les membres de sa famille vivant ou travaillant sur l'exploitation.

(6) Une Unité de Travail Annuel est la quantité de travail agricole d'une personne à temps complet pendant une année.

SIGNES CONVENTIONNELS

...	Résultat non disponible.
S	Non renseigné en raison du secret statistique.

1.4.2 L'évolution urbaine

L'agriculture est séculaire à SOTTEVAST, et constituait l'activité principale de la population jusqu'à la seconde moitié du 20^{ème} siècle.

De l'histoire de la commune, restent cependant des traces d'occupations anciennes plus variées. La Chapelle Sainte-Suzanne de l'Abbaye est un monument historique protégé sur inscription par arrêté du 30 juillet 1973.

Par ailleurs il existe sur la commune de SOTTEVAST un édifice repéré intéressant : la rampe de lancement V2 de la deuxième guerre mondiale.

Depuis les années 1990, la commune a bénéficié de l'arrivée de jeunes ménages travaillant à l'extérieur. La Laiterie « Les Maîtres Laitiers du Cotentin » n'a cessé de se développer depuis sa création et constitue de loin l'activité la plus importante de la commune.

1. 5 Les équipements

1.5.1 Les équipements de superstructure

Les équipements sont situés au cœur de la ville, autour de la mairie.



Le centre de SOTTEVAST

1.5.1.1 Les services publics et administrations

- La Mairie,



La mairie

1.5.1.2 Les équipements scolaires

- Une école maternelle
- Une école élémentaire

1.5.1.3 Les équipements sportifs et socio-culturels

- Un terrain de football
- Une salle polyvalente
- Une bibliothèque dans l'ancienne école



Le terrain de football

1.5.1.4 Les équipements médico-sociaux et les professions de santé

- Une garderie et une cantine

1.5.1.5 Les commerces

La commune de SOTTEVAST possède un tissu commercial assez dynamique qui comporte entre autres :

- boucherie
- épicerie
- bar tabac
- café restaurant,
- salon de coiffure

1.5.1.6 Les activités

Activités agricoles:

On retrouve sur SOTTEVAST une production agricole davantage tournée vers l'élevage avec des cultures fourragères.

La laiterie, par son implantation à SOTTEVAST, atteste d'une tradition agricole séculaire sur ce territoire. Elle est importante pour la commune et pour tout le Nord Cotentin, avec une zone AOC pour le beurre d'Isigny.

Comme sur le reste du territoire national, la tendance générale est cependant à la diminution du nombre des exploitants, compensée par l'augmentation de la taille des exploitations.

RECENSEMENT AGRICOLE 2000. Fiche comparative 1979-1988-2000

Région : 28 - BASSE-NORMANDIE
 Département : 50 - MANCHE
 Canton : 07 - BRICQUEBEC
 Commune : 679 - SOTTEVAST

Région agricole : 092 - BOCAGE DE VALOGNES
 Zone défavorisée : 0 - Hors zone
 Massif : 0 - Hors zone

1. Généralités

Population totale en 1990*	1 148	Superficie totale*	1 092 ha
en 1999*	1 223	Superficie agricole utilisée communale (7)	725 ha
		Superficie agricole utilisée des exploitations (1)	534 ha

* Source : INSEE DGI

2. Taille moyenne des exploitations

	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles (2)	21	15	8	29	33	51
Autres exploitations	46	58	29	6	5	4
Toutes exploitations	67	71	37	13	11	14
Exploitations de 50 ha et plus	c	c	4	c	c	68

3. Superficies agricoles

	Exploitations			Superficie (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	67	71	37	659	764	534
Terres labourables	28	20	7	91	105	160
dont céréales	16	15	8	24	21	32
Superficie fourragère permanente (3)	67	71	38	639	760	487
dont superficie toujours en herbe	67	70	38	773	677	368
Bâtiments	7	14	6	9	18	32
Orge et escourgeon	7	0	0	9	c	0
Mais grain et maïs semence	0	0	0	0	c	0
Mais fourrage et ensilage	7	6	6	28	55	101
Légumes frais	0	0	0	0	0	0
Carottes	0	0	0	0	0	0

4. Cheptel

	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	54	38	17	1 218	859	677
dont total vaches	46	33	16	598	444	395
Total volailles	54	41	20	1 183	492	220
Vaches laitières	44	23	8	579	410	352
Vaches roumès	c	10	10	c	34	47
Vaches de race normande	44	31	13	447	335	216
Total porcins	3	0	0	6	c	c
dont truies mères	0	0	0	0	0	0
Total équidés	21	10	6	26	16	21
dont juments poulinières (seule course)	7	3	3	9	4	4
Bovins mévés	18	33	23	94	366	187

5. Moyens de production

	Exploitations			Superficie (ha) ou parc (en propriété et cession) (6)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie en foinage	52	46	18	647	519	423
Tracteurs	45	45	26	47	48	37
dont tracteurs de 60 ch DIN et plus	c	0	6	c	0	9
Superficie en fère-valoir direct	61	57	30	422	285	105
Presse à grosses balles	c	0	0	c	0	c
Moussonneuse-batteuse	c	0	0	c	0	0
Superficie drainée par drains enterrés	0	0	c	0	0	c

6. Age des chefs d'exploitation et des coexploitants

	Effectif		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	8	19	8
40 à moins de 55 ans	30	18	14
55 ans et plus	29	34	15
Total	67	71	37

7. Population - Main d'œuvre

	Effectif ou UTA (4)		
	1979	1988	2000
Chefs et coexploitants à temps complet	27	17	9
Pop. familiale active sur les expl. (5)	107	129	57
UTA familiales (4)	68	64	22
UTA salariés (4) (6)	2	0	1
UTA totales (y.c. ETA, CUMA) (4)	70	64	23
dont UTA féminines (non c. saisonnières)	c	27	9

8. Statut

	Exploitations		
	1979	1988	2000
Exploitations individuelles	86	70	36

9. Divers

	N ou E		
	1979	1988	2000
Population agricole familiale (E)	204	235	114
Chefs et coexploitants plus-secrs (E)	15	24	13
Chefs et coexploitants ruraux (E)	c	22	11
Chefs féminins et coexploitants (E)	12	17	12
Exploitations sans formes agricoles (N)	c	0	c

Précisions méthodologiques

(1) Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de cette commune.

(2) Exploitations dont le nombre d'UTA (4) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé.

(3) Somme des fourrages et des superficies toujours en herbe.

(4) Une unité de travail annuel (UTA) est la quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année.

(5) La population familiale active comprend toutes les personnes, membres de la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants (y compris ceux-ci), travaillant sur l'exploitation.

(6) Il s'agit des salariés permanents et occasionnels n'appartenant pas à la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants.

(7) Les superficies renseignées ici sont, celles qui sont localisées sur la commune.

Signes conventionnels
 Resultat non disponible
 c : Résultat confidentiel non publié, par application de la sur le secret statistique

Activités artisanales et industrielles:

Plusieurs activités artisanales sont implantées dans la commune, ce qui permet à une partie de la population d'être employée sur place. On trouve par exemple une menuiserie, un brocanteur, une entreprise de maçonnerie.

Une entreprise de menuiserie



Mais la laiterie est le principal employeur avec un effectif de 550 personnes.

La laiterie de SOTTEVAST



Activités touristiques :

1 gîte rural est présent à SOTTEVAST. La municipalité souhaite développer cette forme de tourisme sur son territoire.

1.5.2 Les équipements d'infrastructure

1.5.2.1 La voirie

La RD 50 constitue l'axe principal et traverse la commune du nord au sud.

En 2000, le trafic moyen journalier sur la RD 50 était de 2365 véhicules.

La RD 50 est classée dans le réseau d'intérêt départemental : elle constitue la liaison de Portbail à Brix par Bricquebec.

La RD50 au niveau de la laiterie



La RD 62 traverse le bourg d'est en ouest, et constitue son épine dorsale



La RD62 dans le bourg

Cette desserte routière est complétée par un réseau de voies secondaires qui irrigue le territoire communal de façon satisfaisante.

1.5.2.2 Les voies ferrées

La commune de SOTTEVAST est située sur la voie ferrée de PARIS à CHERBOURG. L'ancienne gare située au centre de l'agglomération a été démolie.

La voie ferrée au niveau de la Douve et de la laiterie

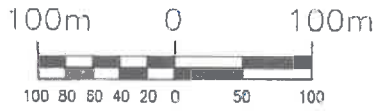


1.5.2.3 Les réseaux

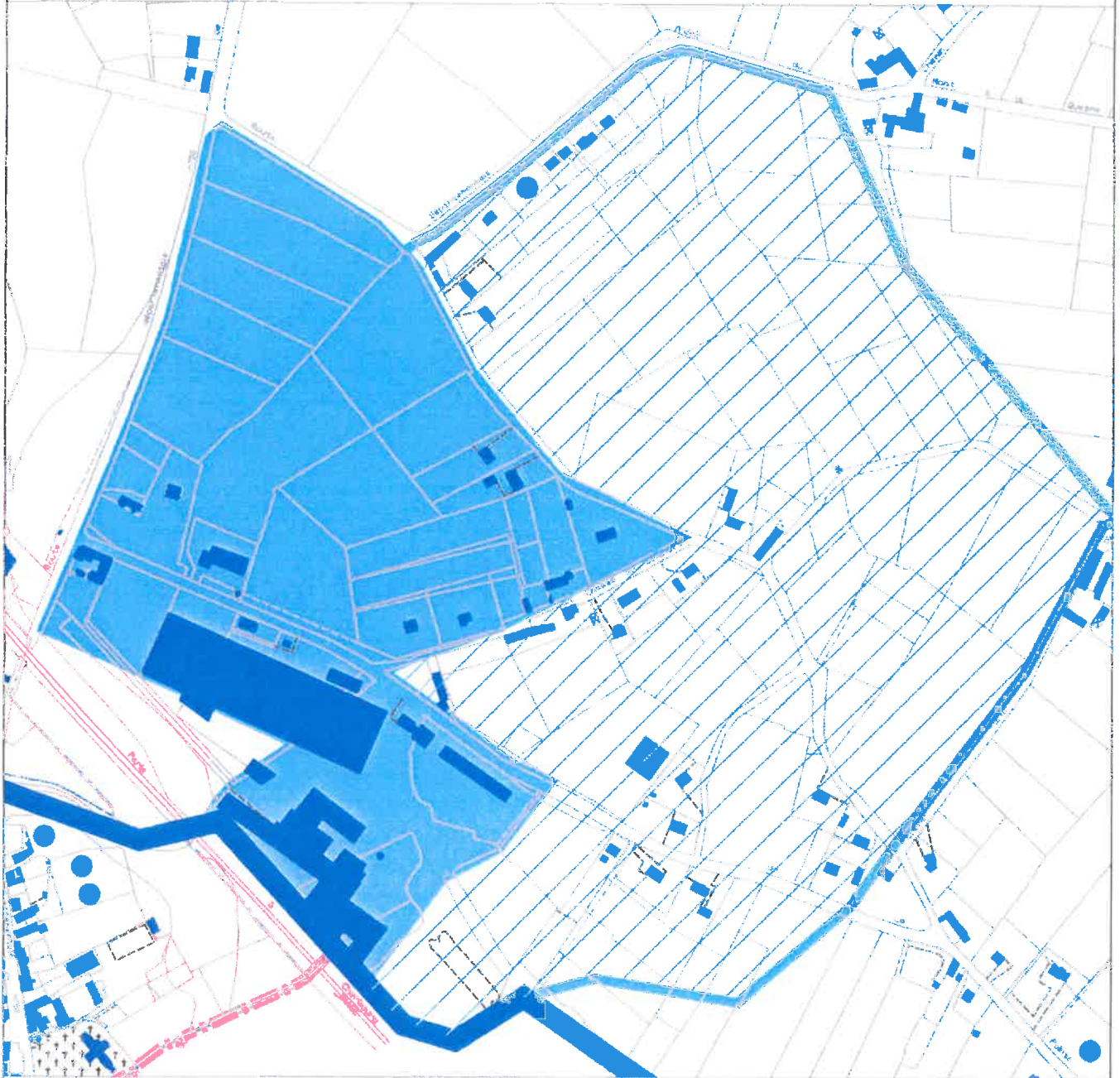
1.5.2.3.1 L'eau potable

La commune de SOTTEVAST est alimentée en eau potable par le Syndicat des Eaux de BRICQUEBEC, à partir des unités de distribution dites « Ste Anne » et « Hameau Es Jeanne ». Les eaux distribuées sont de bonne qualité physico-chimique et bactériologique.

Pour satisfaire aux besoins en eau potable de la laiterie, le Maîtres Laitiers du Cotentin exploitent deux forages implantés à l'intérieur de la laiterie, sur la commune de SOTTEVAST. Cette exploitation a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation en date du 30 septembre 1994. L'hydrogéologue agréé préconisait une zone de protection au nord de ces forages.

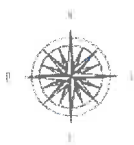


La protection du captage de la laiterie






Commune de SOTTEVAST

Echelle: 1/5000



LEGENDE

-  Zone de protection rapprochée du captage d'eau de la laiterie
-  Zone de protection éloignée du captage d'eau de la laiterie
-  La Douve

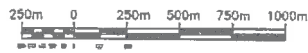
1.5.2.3.2 L'assainissement

La commune de SOTTEVAST dispose d'une station d'épuration de type lagunage naturel dimensionnée pour 500 équivalents-habitants.

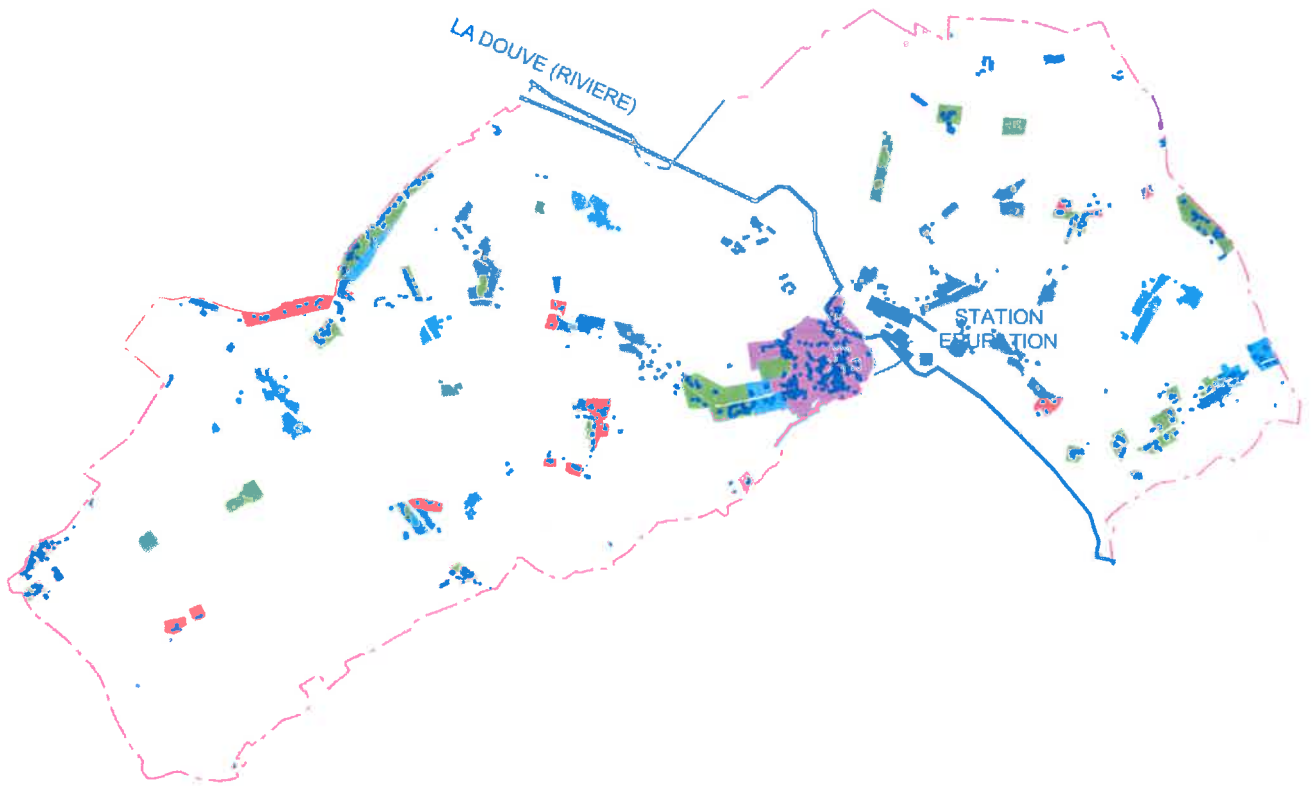
Concernant les hameaux situés à l'extérieur du bourg, l'étude réalisée en 1996 par la société GES permet d'appréhender l'aptitude des sols à l'assainissement.

Certaines difficultés ayant été observées, la filière « fosse toutes eaux + filtre à sable + rejets au fossé » avait été préconisée. Cette filière doit être considérée comme dérogatoire après examen au cas par cas.

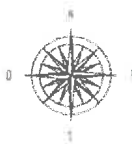
La carte présentée page suivante reprend les résultats de cette étude.



Aptitude des sols à l'épandage souterrain



Commune de SOTTEVAST



LEGENDE

-  Le centre bourg (station d'épuration)
-  Inaptitude
-  Faible aptitude
-  Bonne aptitude
-  La Douve

1.5.2.3.3 Le ramassage des ordures ménagères

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 19 juillet 1996.

La collecte des ordures ménagères est assurée par la commune via la société SPHERE. Il n'existe pas de déchetterie permettant aux habitants d'éliminer et de valoriser leurs déchets encombrants. Un projet a été envisagé dernièrement par la communauté de communes de Bricquebec.

La collecte sélective par apport volontaire des déchets recyclables secs est fonctionnelle depuis octobre 1999.

Il n'existe pas de décharge répertoriée sur la commune de SOTTEVAST.

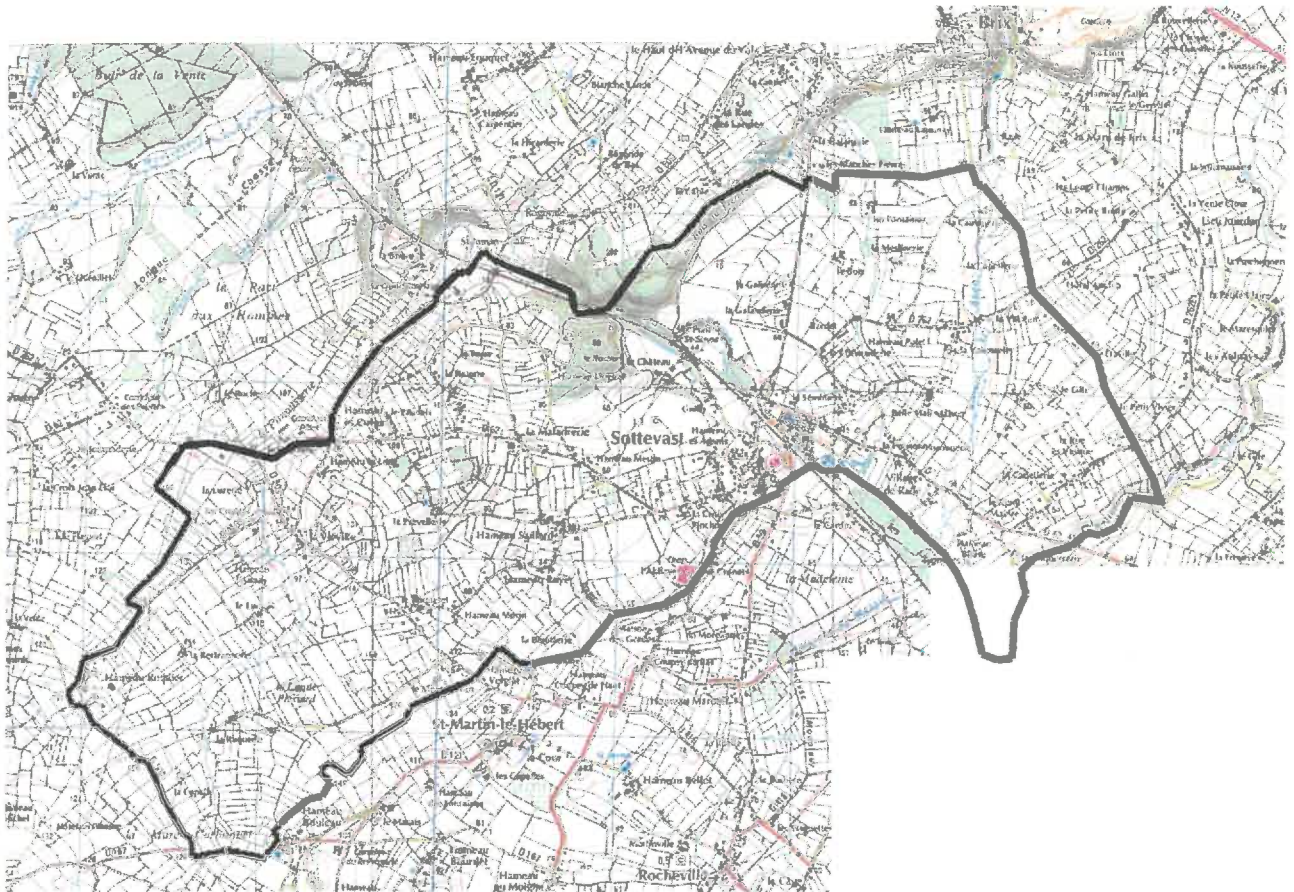
1.5.2.3.4 La défense contre l'incendie

La protection incendie de la commune est assurée par des bouches et des poteaux sur des canalisations.

1. 6 Analyse de l'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.6.1 Le site de SOTTEVAST

SOTTEVAST est située dans le Département de la MANCHE, à 15 kms à l'Ouest de VALOGNES, à 20 kms au sud de CHERBOURG.



1.6.1.1 Le sol

- **Géologie :**

L'essentiel de la commune de SOTTEVAST repose sur des schistes et grès cambriens. On y trouve des alternances de schistes et grès, tantôt de teinte spéciale, tantôt verdâtres, des grès feldspathiques, parfois gris violacés.

On retrouve sur les plateaux des limons d'origine loessique.

Des alluvions modernes (argiles et cailloutis) occupent la vallée de la Douve ainsi que ses principaux affluents.

Sur l'ouest de la commune, sont distingués les schistes à Calymene tristam représentant la base de l'ordovicien moyen ainsi que les grès armoricains, très caractéristiques par leur faciès général de quartzite blanc à grains fins.

- **Topographie**

Le relief de la commune est marqué par un ensemble collinaire traversé par la rivière de la Douve. La partie occidentale de la commune présente des altitudes plus importantes que la partie orientale.

Les points caractéristiques sont les suivants :

- Point culminant : 147 mètres au niveau de la Roquerie
- Point le plus bas : 30 mètres au sud-est du hameau Blaise.

Les zones agglomérées dévoilent des altitudes variées : entre 40 et 55 mètres dans le bourg,

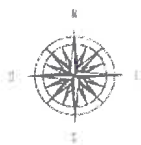
- 69 mètres au hameau Saillard,
- 120 mètres au Hameau Roquier.



Le parcellaire

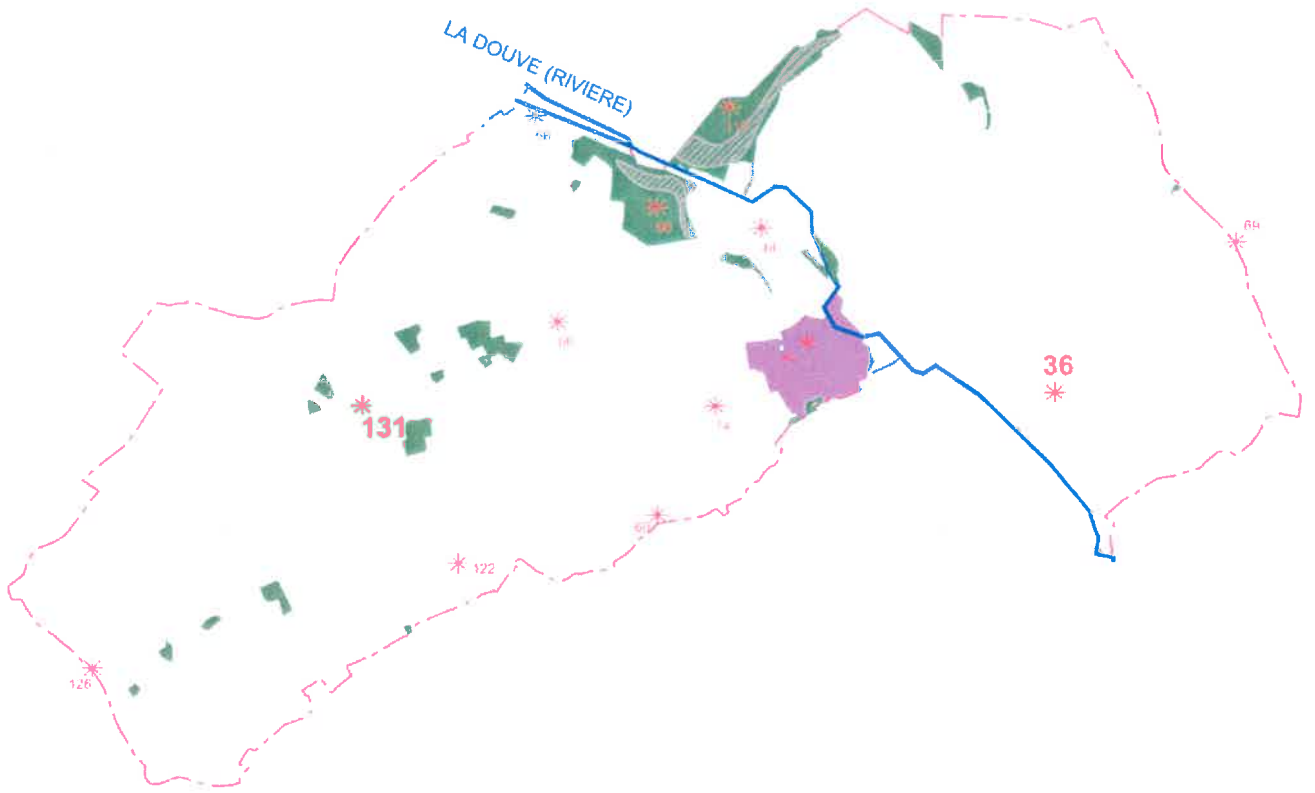


Commune de SOTTEVAST





Bois et reliefs



Commune de SOTTEVAST



LEGENDE

-  Le centre bourg
-  Les bois
-  Les reliefs importants
-  Les points altimétriques remarquables
-  La Douve

1.6.1.2 La flore et la faune



Les prairies sont encore nombreuses à SOTTEVAST. Elles sont souvent accompagnées d'alignements d'arbres, entourées de haies bocagères. Les bois et les bosquets occupent également des surfaces non négligeables.

1.6.1.3 Le climat

La pluviométrie annuelle est importante : 1156mm enregistrés en moyenne entre 1951 et 1980 à Bricquebec . Elle est maximale en novembre, minimale en juillet. Les écarts entre les périodes pluvieuses et sèches sont très marqués.

D'avril à août, on note un déficit hydrique climatique, mais compte tenu de la reconstitution effective des réserves du sol, le déficit hydrique des sols qui débute en avril, se poursuit jusqu'à octobre. Les vents sont orientés nord-ouest et sud/sud-est.

Un climat doux comme en témoigne la végétation



1.6.2 SOTTEVAST, une ville dans un écrin naturel

1.6.2.1 Paysages



Le territoire de SOTTEVAST fait partie de l'arrière-pays du Cotentin.

Ses paysages sont marqués par une succession de croupes et de vallons, constituant un bocage collinaire.

Les haies y sont en effet denses et complètes.

Les reliefs autorisent des points de vue tels ceux d'un tableau : une vue ouverte à l'infini, et fermée au premier plan par les limites d'enclos.

Nous aborderons dans ce chapitre le paysage de SOTTEVAST au travers des ses différentes composantes : en premier lieu le relief, puis le bocage où la touffeur des haies et bois, est l'élément dominant, avec ses propres nuances, puis enfin, forts discrets, les éléments bâtis.

Un paysage collinéen:

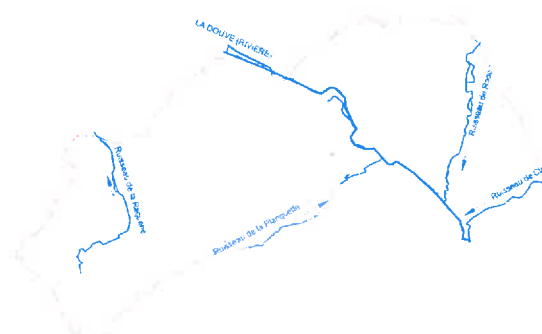
- **Lié à la nature du sol :** la moitié occidentale du Cotentin se compose d'un ensemble de sédiments primaires variés (schistes, grès et calcaires) plissés et faillés de manière complexe.

SOTTEVAST se trouve de plus à proximité de BRIX, l'une des deux crêtes du grès armoricain, au tracé sinueux, en bordure de la Douve aux vallées très ramifiées.

SOTTEVAST est ainsi ancrée au milieu d'une houle de collines où les altitudes varient entre 40 et 130 mètres, avec des dénivellations notables, supérieures à une cinquantaine de mètres.



- **Dessiné par l'eau :** le paysage est caractérisé par l'omniprésence de l'eau et l'existence d'un réseau très développé de ruisselets, ruisseaux et rivières, dont la Douve. L'eau assure à SOTTEVAST une grande variété faunistique et floristique.



Un paysage de bocage

La structure bocagère développée est constituée d'un réseau dense de haies, enserrant une mosaïque de bois, de landes, de prairies et de terres cultivées.

- **Les haies :** Les nombreuses prairies sont entourées de haies, qui constituent le bocage, et témoignent d'une agriculture tournée vers l'élevage, qui par sa tradition conservée, a façonné les paysages.

Le paysage que l'on peut observer aujourd'hui n'est en effet que l'aboutissement d'une évolution qui depuis deux siècles met en lumière une succession de tendances bien marquées. Si à la fin du XXVIII^e siècle, la majorité de l'espace cultivé est à vocation céréalière (blé, seigle, sarrasin et avoine essentiellement) entrecoupée de longues périodes de jachères, ce n'est qu'au cours du XIX^e siècle que d'importants progrès sont réalisés : des dizaines de milliers d'hectares sont déboisés, défrichés et embocagés. De ce fait, s'affirme alors la vocation d'élevage bovin pour la production de viande, de lait et de produits dérivés (beurre et fromages).

Implantée le plus souvent sur un talus, la haie s'organise traditionnellement en plusieurs strates :

- . strate arborescente (grands arbres)
- . strate arbustive (arbustes et lianes)
- . strate herbacée
- . talus.

Les différences de milieu depuis le bas du fossé très humide, jusqu'au haut du talus permettent à des espèces aux exigences contrastées, de se développer sur un espace réduit. La grande richesse de la flore induit une grande richesse de la faune inféodée aux espèces végétales : insectes phytophages (consommateurs de plantes), rongeurs, oiseaux, granivores...

- **Le parcellaire:** il reste encore bien traduit dans le paysage grâce au maintien des haies bocagères qui mettent en relief les limites des parcelles souvent petites.



Le bocage ferme donc le paysage, au contraire du relief : il dessine des vues courtes, limitées à une parcelle, tandis qu'un espace plus vaste s'étend sur la pente d'un versant, où les vues s'ouvrent telles des fenêtres, des aperçus très profonds sur un moutonnement de haies, d'arbres et de bosquets.

Le couple bocage et relief crée l'illusion d'un paysage boisé.

La conservation d'un réseau dense de haies souligne et magnifie le relief. Ces haies semblent décrire la situation des lieux qu'elles habitent : le frêne hante les vallons frais, le chêne parfois mêlé au châtaignier, occupe les versants, tandis que le hêtre, au port élancé, fait son apparition sur le sommet des collines. Ces essences, accompagnées par leur cortège arbustif, mêlent leur personnalité à la diversité de la mosaïque des parcelles pour composer un paysage d'une grande qualité.

Mais au niveau communal, et donc du P.L.U., **des mesures de protection particulières des haies ne seraient d'aucune utilité** tant qu'elle reste une évidence, une nécessité, et que l'activité agricole d'élevage subsiste à SOTTEVAST : elle fait partie de la tradition, participe à l'activité agricole en assurant la protection des animaux contre la pluie, le vent, en renforçant les clôtures...

Certaines mesures pourraient au contraire avoir un effet inverse à celui escompté en décourageant les propriétaires de les entretenir ou d'en planter de nouvelles. En aucun cas la sauvegarde des haies à long terme ne sera assurée par une réglementation contraignant les propriétaires à ne pas les détruire, les encourageant à les laisser sans entretien. Car davantage que la disparition de toutes les haies, il faut surtout s'attendre à une raréfaction des arbres faute de renouvellement de la haute strate des haies. Sans l'homme, elles n'auraient d'ailleurs pas vu le jour au XIXème siècle et disparaîtraient aujourd'hui assez vite. Les haies ne doivent pas être figées dans leur forme : elles doivent être taillées, certains arbres arrivés à maturité coupés et replantés.

En l'absence de réglementation, on remarque même que les transformations du bocage sont restées très modérées. Et puis les habitants de la Manche sont de plus en plus attachés à leurs haies, également de plus en plus surveillées par les administrations : la D.D.A. est en train de réaliser un recensement des haies au niveau départemental. A l'avenir, les éventuelles modifications seront donc facilement repérées voire corrigées.

Il faut donc bien, **au contraire de réglementation, inciter les habitants et propriétaires du bocage** à le sauvegarder en fournissant une information, voire des conseils, des moyens techniques ou financiers **au maintien, au rétablissement ou à la constitution des haies.**

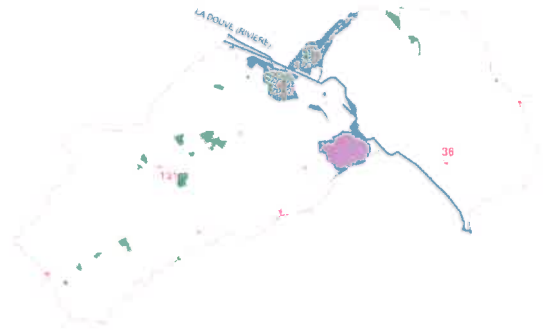
Le paysage de bocage de SOTTEVAST trouve son principal intérêt parce qu'il est vivant, lié à l'activité agricole et entretenu.

Un paysage parsemé de quelques bois :

Les bois de SOTTEVAST se mélangent aux haies pour en faire une commune verdoyante. Un grand nombre d'espèces de plantes et d'animaux, caractéristiques des forêts, ont ainsi trouvé refuge dans les haies du bocage.

On observe également la présence de nombreux vergers (pommiers, poiriers...).

En chiffres: si la commune est quadrillé de nombreuses haies, les forêts ne représentent que 10 % du territoire communal, contre 25% toutefois pour l'ensemble de la France.



Mais à la manière des haies, les bois ne nécessitent pas de protection particulière au P.L.U. : l'essentiel des boisements est lié à l'exploitation forestière, et couvre une surface supérieure à 4 hectares. Or la législation forestière protège de la destruction les massifs forestiers de plus de 4 hectares en imposant une autorisation pour tout défrichage dans le massif, aussi infime soit-il: le régime des espaces boisés classés (EBC) constitue une réglementation superflue qui peut, de surcroît, empêcher la gestion forestière du site.

Le paysage bâti : est très diffus, comme l'illustre la carte ci contre.

Dans le détail, le paysage bâti se décompose de la manière suivante :

- constructions anciennes
 - . du bourg
 - . des hameaux
- constructions récentes
- laiterie



Les maisons anciennes sont disposées essentiellement dans la partie basse du bourg, à l'ouest de la Douve. Ces habitations, proches de la RD 62 sont adossées aux coteaux, tandis que les logements situés plus au nord, au niveau du Hameau des Adams sont situés de part et d'autre d'un ruisseau.



Le bourg ancien et le Hameau des Adams

Des fermes et anciennes fermes sont également réparties dans les petits hameaux qui parsèment la campagne. Elles sont généralement implantées à proximité immédiate de la route ou d'un chemin.



Un bâti ancien éloigné du bourg et pourtant proche de la voie

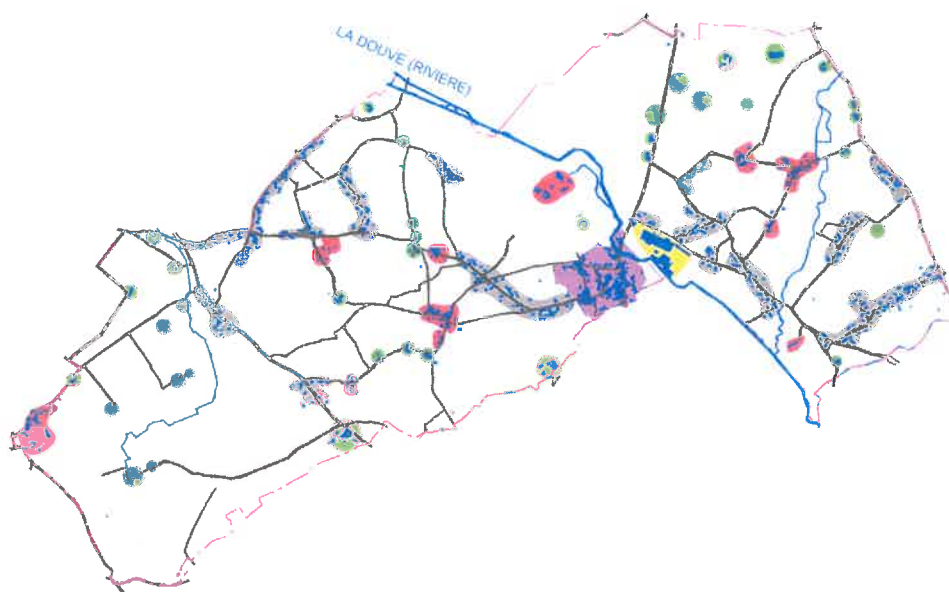
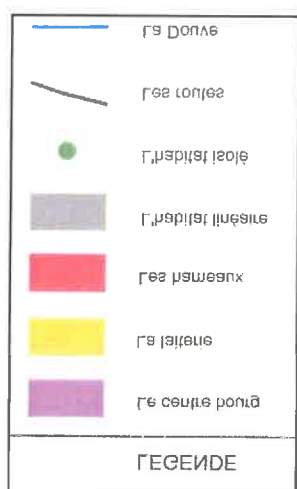
Les maisons récentes sont situées :

- en amont du centre, sous forme de lotissement,
- mais surtout au niveau des petits hameaux. Elles reprennent alors la forme d'implantation linéaire des constructions anciennes.



Le nouveau lotissement

Les zones de constructions anciennes et récentes sont donc bien réparties sur le territoire communal.



Remarque : SOTTEVAST apparaît néanmoins aujourd'hui s'être davantage urbanisée le long de ses voies principales, et principalement le long de la RD 62.

*Il faut donc noter cette **tendance à l'évolution du paysage urbain : le développement linéaire.***

A terme, ce mode de développement amènerait des constructions de part et d'autres des routes jusqu'aux limites communales. Il n'y aurait alors plus d'ouverture possible sur l'environnement vallonné et boisé. L'aspect verdoyant de la commune disparaîtrait depuis l'espace public.

Néanmoins le paysage bâti est pour l'instant encore peu présent grâce à l'étendue du territoire communal et aux nombreux obstacles visuels que sont les bois et reliefs. Les toits d'ardoises peuvent être ainsi les seuls à ressortir de ce bocage dense à haies épaisses, continues, avec beaucoup d'érables.

La lecture du paysage bocager ne souffre donc pas encore du fait qu'il soit habité.

De la même manière les constructions et installations de la laiterie bénéficient d'un écran formé par le relief et la végétation.



L'IMPACT DE LA LAITERIE ET DE SON EXTENSION DANS LE PAYSAGE :

SOTTEVAST est une commune rurale, verdoyante.

En son centre, elle abrite cependant une laiterie importante.

Nous allons donc étudier ici comment le caractère verdoyant de la commune peut cohabiter avec son côté industriel, et quel est l'impact de la laiterie, et à fortiori des ses extensions, dans le paysage de la commune :

La laiterie apparaît aujourd'hui assez clairement dans le paysage de SOTTEVAST, du fait de sa **situation proche du centre bourg, en partie basse et le long de la RD 50.**

Toutefois **cette situation et le projet d'extension présentent des atouts pour une meilleure intégration du bâti :**

- La situation en partie basse permet de ne pas avoir la laiterie sur un piédestal qui la rendrait visible sur tout le territoire communal et au delà. Actuellement, l'usine se trouve quelque peu à découvert : la RD50 vient de prendre un nouveau tracé. Il n'y a pas eu de plantations de réalisées. Des plantations sur le périmètre de la zone et le long de la RD 50 pourraient très facilement diminuer la visibilité des installations
- L'impact de la laiterie est moins fort qu'ailleurs car son bâti est entouré d'autres bâtis : il n'est pas isolé dans une zone naturelle.
- Le site industriel ne présente pas de caractéristiques floristiques remarquables : il comporte les espèces végétales suivantes : haie de lauriers, pommiers, hêtres, genêts, pruniers, frênes, ajoncs, églantiers... La situation proche de la route départementale a donc épargné des terrains éloignés à plus fortes qualités paysagères comme ceux proches des bois par exemple, riches en faune et en flore.

Le projet d'extension sera enfin l'occasion de profiter des avancées aujourd'hui faites, notamment en matière d'intégration paysagère, de traitement de l'eau et des déchets, pour améliorer le bâti existant, dans l'intérêt de l'entreprise comme de la commune.

L'intégration des nouvelles constructions sera d'autant mieux assurée si elles reprennent les caractéristiques de l'environnement :

- il peut y avoir des **différences de hauteur des constructions**, mais **les constructions verticales ne serviront qu'à interrompre des horizontales plus importantes**, à la manière des arbres de haute-tige qui dépassent des haies continues épousant les reliefs des vallons
- **les volumes créés devront être de préférence des volumes simples**, afin d'éviter qu'une forme étrangère au site n'attire l'attention. Ils pourront ainsi être orthogonaux, voire à deux pentes, à l'image du bâti traditionnel, mais les pyramides, sphères et autres devront être bannies
- **les volumes devront dégager un aspect massif**, tout comme les constructions anciennes faites de pierres semblaient sortir de la terre
- l'utilisation de plusieurs couleurs d'une même gamme pourra également conforter ce **caractère ancré au territoire**, à l'image du gris foncé des ardoises, contrastant avec le ton pierre des murs des constructions, à l'image également des différentes teintes de vert de la végétation, selon qu'elle se trouve à l'ombre ou à la lumière. L'utilisation de couleurs vives, criardes, est par contre à proscrire. Les couleurs doivent rester dans les tons naturels : des teintes sombres des sous bois, aux teintes claires des pierres calcaires
- des haies devront être plantées afin de **ne pas interrompre la trame bocagère sur des surfaces trop importantes.**

1.6.2.2 L'espace agricole

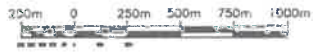
La production agricole de SOTTEVAST est davantage tournée vers l'élevage et la culture fourragère.

Il convient d'être attentif à toute implantation d'habitation près des fermes d'élevage afin de protéger les pâtures indispensables à l'activité agricole, et d'éviter tout risque de nuisances sonores, olfactives ou paysagères.

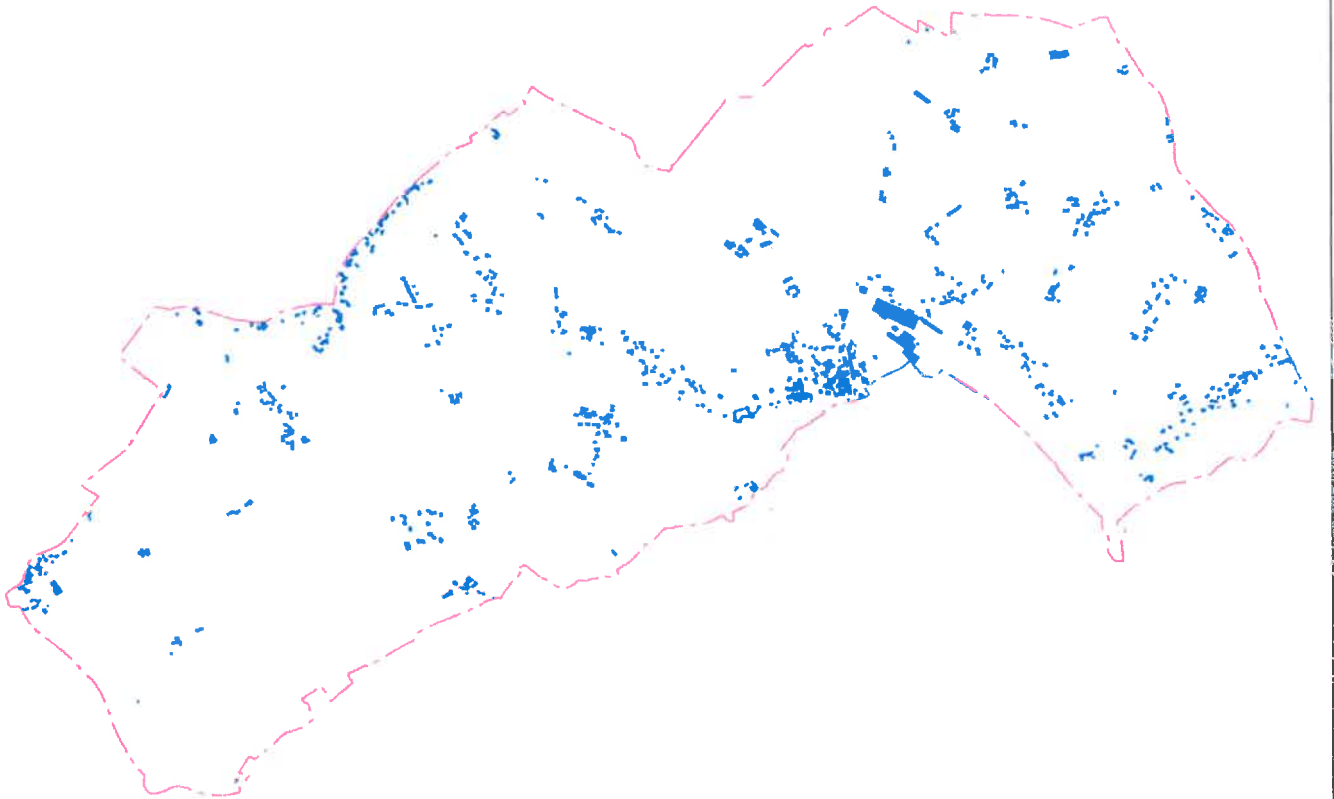
L'agriculture de par son importance à SOTTEVAST, dessine les contours du paysage.

1.6.2.3 L'urbanisation

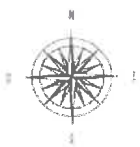
Le bourg ancien de SOTTEVAST s'est développé le long des différentes voies. Les opérations plus récentes sont venues compléter ce développement autour des équipements communaux.



La répartition du bâti



Commune de SOTTEVAST



1.6.2.4 L'architecture

L'habitat traditionnel de SOTTEVAST est de qualité, avec des maçonneries de pierre, des linteaux en arc faits de pierres de taille et des couvertures généralement en ardoises. Les rénovations sont parfois sources de dégradations de cette typologie, avec la suppression de linteaux cintrés, les mélanges hétéroclites de matériaux.

1.6.3 Un environnement fragile

1.6.3.1 L'eau

Le projet de schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie auquel appartient SOTTEVAST, a été approuvé le 29 juin 1995.

Ce document définit notamment les périmètres qui peuvent faire l'objet d'un schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE). Ces entités s'appuient sur une cohérence hydrographique comme le demande l'article 5 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

La commune de SOTTEVAST fait partie de l'unité hydrographique « Douve et Taute ». Ce bassin a une superficie de 1480 km² et concerne une population d'environ 82000 habitants.

Le principal cours d'eau qui coule sur la commune est la Douve.

La Douve est un cours d'eau non domanial sur cette partie de son cours, dont la police revient à la D.D.A.F. Il est répertorié dans la carte des objectifs de qualité en objectif 1A (très bonne) jusqu'à confluence du ruisseau de SOTTEVAST puis 1B (bonne) au delà (en application du décret Vire).

Il est classé en première catégorie piscicole, au titre de l'article 432.6 du code de l'environnement relatif à la libre circulation des poissons migrateurs.

- **Hydrographie**

Le réseau hydrographique est constitué essentiellement par la rivière la Douve ou l'Ouve, qui prend sa source à « la Gravelle », commune de Tollevast.

De nombreux ruisseaux traversent la commune pour rejoindre la Douve.

Le bassin versant de la rivière de la Douve est relativement important puisqu'au niveau du bourg il représente 62km². Il collecte les eaux de ruissellement de la commune de Hardinvast, Tollevast, Brix, Saint Martin le Hebert.

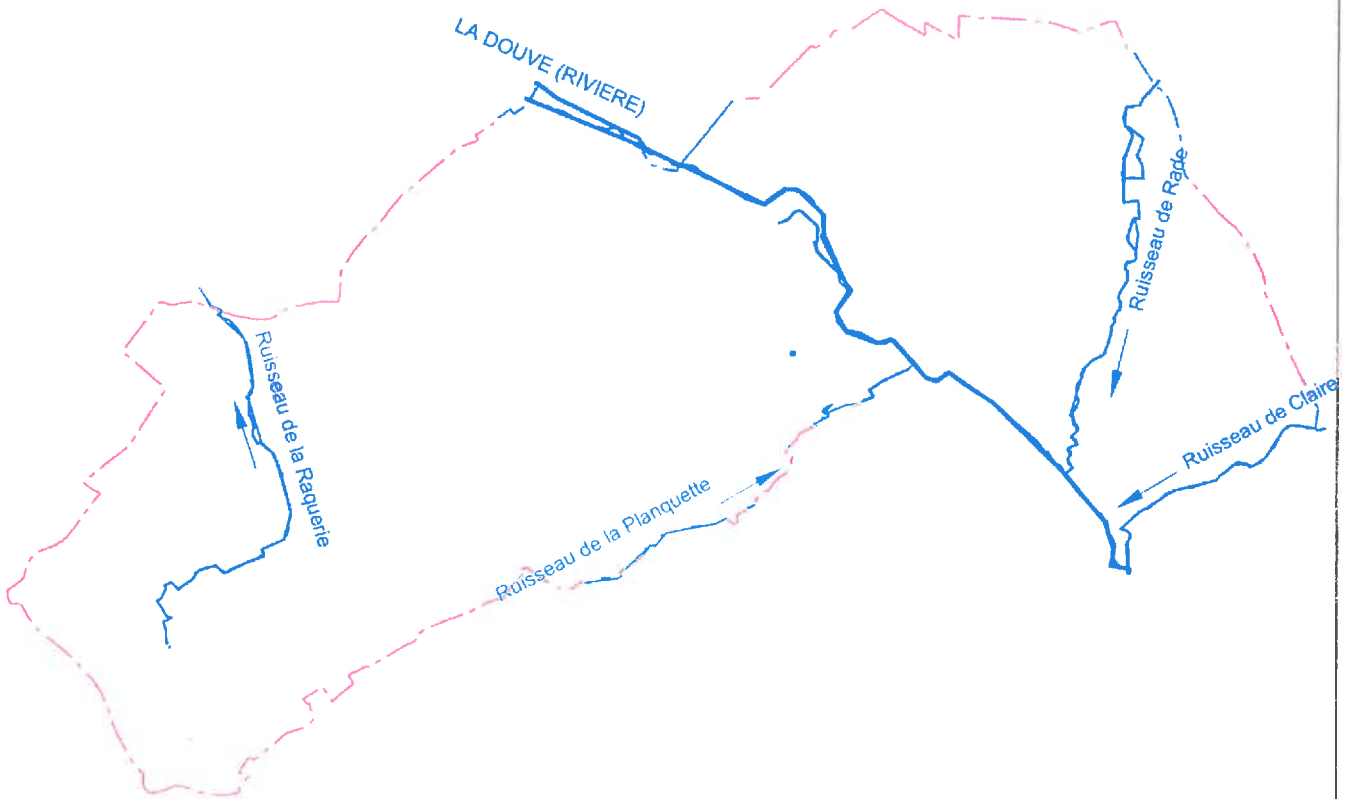
La commune abrite également quelques ruisseaux intermittents et quelques étangs.

- **Hydrogéologie**

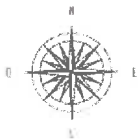
De façon générale, les ressources en eau souterraine de la commune sont très faibles et essentiellement localisées dans les fractures ou dans les schistes altérés. Les réserves sont faibles et localisées. Localement, les alluvions offrent des réserves de capacité plus importantes.



Rivières et ruisseaux



Commune de SOTTEVAST



1.6.3.2 Les risques liés aux inondations

La circulaire interministérielle (Intérieur-Equipement-Environnement) du 24 janvier 1994 relative à la prévention et à la gestion des zones inondables a rappelé la nécessité d'établir la cartographie des zones inondables sous la forme d'un atlas.

Le territoire communal n'est pas soumis à des risques naturels identifiés à ce jour. Toutefois, deux zones présumées inondables ont, par soucis de sécurité, été reportées sur le plan de zonage.

1. 7 Atouts et contraintes sur le territoire communal

Atouts :

- La forme structurée du centre de SOTTEVAST , son caractère urbain
- L'importance du patrimoine architectural et paysager
- La situation à proximité de la R.N. 13 CAEN-CHERBOURG
- La présence de la laiterie

Contraintes :

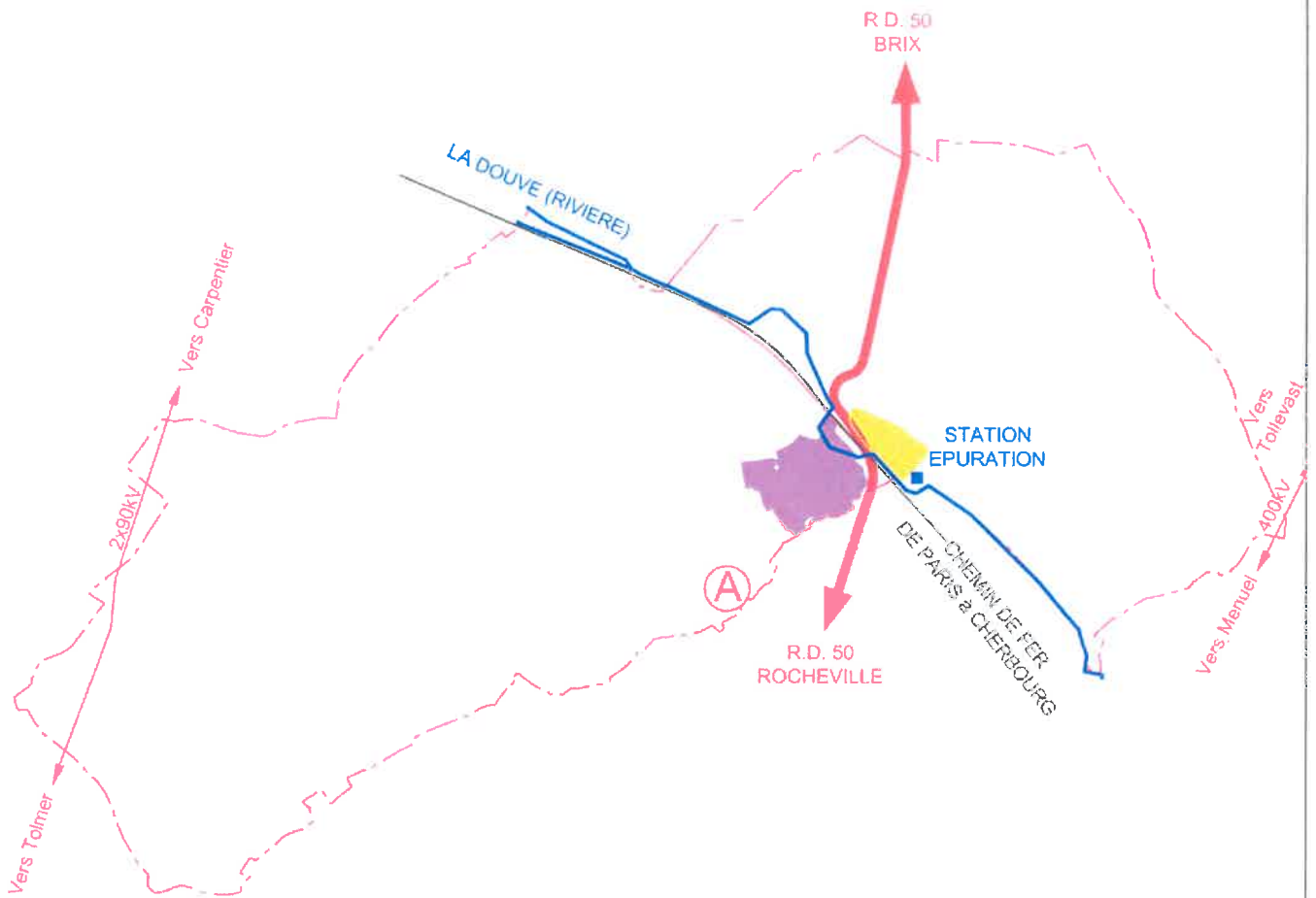
- Le site de la laiterie, problématique pour toute extension de cette entreprise
- La circulation automobile dans les hameaux
- La tendance au mitage du territoire agricole
- La prise en compte des problèmes d'inondations
- La voie ferrée traversant le centre
- Le développement de l'habitat à l'est de la voie ferrée

Dysfonctionnements :

- La tendance au développement linéaire de la commune
- La coupure du cheminement piétonnier dans le centre par la rencontre de la Douve, de la voie ferrée et de la nouvelle déviation de la R.D. 50
- Le trafic de poids-lourds liés à la laiterie

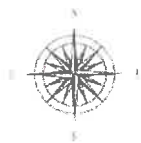


Contraintes et dynamiques



Commune de SOTTEVAST

LEGENDE



-  Le centre bourg
-  La laiterie
-  L'axe majeur
-  L'abbaye
-  La Douve

SOMMAIRE
PREAMBULE
PREMIERE PARTIE

DEUXIEME PARTIE

ANALYSE DES BESOINS DE LA POPULATION

TROISIEME PARTIE
QUATRIEME PARTIE

DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DES BESOINS DE LA POPULATION

2. 1 Les besoins en terme d'habitat

2.1.1 Les besoins en constructions neuves

La demande pour venir habiter à SOTTEVAST est très forte et l'offre de terrains à bâtir ou de logements à vendre est insuffisante par rapport à cette demande.

2.1.2 Les besoins en équilibre social

Le parc de logements locatifs à SOTTEVAST est faible, et la commune a besoin de répondre à une demande d'habitat locatif, pour veiller à son équilibre social.

2. 2 Les besoins en terme d'équipements et de services publics

2.2.1 Les besoins en équipements publics

2.2.1.1 Les écoles

Face à la toute relative tendance au vieillissement de la population, il faut tout de même craindre à terme une diminution des effectifs que seul le renouvellement des jeunes ménages peut endiguer.

A l'inverse, un apport trop rapide d'une population jeune aurait pour conséquence à terme l'extension de la nouvelle école.

2.2.1.2 Les autres équipements publics

L'église peut parfaitement répondre à l'arrivée de nouveaux habitants. Actuellement, il n'existe aucun autre lieu de religion à SOTTEVAST, et aucun projet en la matière n'est prévu.

La commune dispose d'un terrain de football ; la mairie a été rénovée.

La municipalité envisage cependant le projet de construction d'équipements administratifs, sportifs et socio-culturels, capables de recevoir des manifestations de plus grandes importances. Elle envisage surtout la construction d'une salle polyvalente à proximité du terrain de football.

2.2.2 Les besoins en services publics

2.2.2.1 Les services publics administratifs

La commune de SOTTEVAST dispose de services dans un nombre qui permet de répondre aux attentes principales de la population.

Les services de la mairie permettent également d'orienter les habitants vers les services développés à VALOGNES.

2.2.2.2 Les transports en commun

SOTTEVAST et ses habitants bénéficient de la proximité de VALOGNES et de CHERBOURG.

Un ramassage scolaire est organisé pour rejoindre le collège de BRICQUEBEC et le Lycée de VALOGNES.

2. 3 Les besoins en terme d'activités économiques, commerciales et de services

La Municipalité de SOTTEVAST a estimé nécessaire le développement des activités économiques, commerciales et de services :

Le développement des activités industrielles existantes :

Les Maîtres Laitiers ont manifesté des besoins d'extension afin de permettre le triplement envisagé de leur production actuelle. Des travaux sont en cours de réalisation.

L'accueil des sous-traitants :

Face au développement d'une structure telle que la laiterie, la commune devra sans doute faire face à des demandes de sous-traitants qui voudront se rapprocher d'un de leur client important.

L'accueil de nouvelles activités :

La commune de SOTTEVAST estime nécessaire de pouvoir répondre favorablement à quelques demandes d'implantations nouvelles à SOTTEVAST : certains habitants peuvent vouloir par exemple créer leur entreprise à SOTTEVAST : il faut donc non seulement autoriser les constructions à usage d'activités artisanales, mais il faut aussi pouvoir leur proposer un regroupement dans le site privilégié d'une zone artisanale plutôt que les laisser par défaut se disperser dans la zone urbaine et les hameaux.

La zone artisanale qui sera ainsi créée servira de moteur à leur développement et de vitrine dynamique pour la commune.

Plusieurs demandes issues de l'extérieur de la commune ont également été exprimées pour des implantations d'activités à SOTTEVAST.

L'accueil des activités existantes de la commune :

Le garage implanté face à la laiterie trouverait un meilleur emplacement dans une zone artisanale que dans la zone industrielle.

D'autres entreprises existantes à SOTTEVAST pourraient également souhaiter déménager dans une zone artisanale

- . dans le cadre de travaux d'extension,
- . afin d'améliorer leur visibilité et leur image
- . afin de bénéficier de structures communes (voirie, gestion des déchets, service de reprographie, standard téléphonique...).

2. 4 Les besoins en terme d'aménagement de l'espace et de protection de l'environnement

2.4.1 Gérer, développer et créer les réseaux d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement. Répondre aux demandes d'équipement urbain des voiries.

L'attrait des routes a guidé le cheminement du développement urbain, faisant de SOTTEVAST une ville ayant tendance à prolonger artificiellement ses rues en un habitat linéaire, vers les limites de la commune.

La laiterie amène sur SOTTEVAST un trafic important de camions chaque jour. Il faut l'accompagner dans ses besoins d'extension et sa stratégie de développement dans les 3 ou 4ans à venir car elle participe à la vie économique de tout un secteur.

A terme l'échangeur de Saint Joseph n'existerait plus. Le trafic routier de la laiterie et également de tout l'arrière pays ne peut qu'augmenter parallèlement ; il faut donc favoriser une liaison par la RD62 pour rejoindre la RN 13.

2.4.2 Préserver le caractère agricole et naturel autour de la ville

La population de SOTTEVAST demande de veiller à la **mise en valeur du cadre de vie et à la qualité de vie.**

Cette mise en valeur du cadre de vie concerne les espaces de détente, ainsi que les chemins pour les piétons, les vélos et les chevaux.

SOMMAIRE
PREAMBULE
PREMIERE PARTIE
DEUXIEME PARTIE

TROISIEME PARTIE

LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

QUATRIEME PARTIE

TROISIEME PARTIE : LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

3. 1 Les objectifs d'aménagement inscrit au Projet d'Aménagement et de Développement Durable

3.1.1 Développer l'industrie agroalimentaire et les activités artisanales

3.1.1.3 les activités et industries agroalimentaires

La commune de SOTTEVAST a **parmi ses principaux objectifs, la volonté de permettre un développement des activités et industries agroalimentaires** dans une zone bien délimitée, à proximité de la laiterie existante, sur un secteur qui correspond en partie au périmètre de protection des captages nécessaires à son activité.

L'extension projetée de la laiterie Les Maîtres Laitiers du Cotentin sera sans effet sur l'effectif de 578 personnes actuellement employées sur le site de SOTTEVAST.

La laiterie possède son propre captage d'eau, et dispose de ses propres installations de collecte et de traitement des eaux usées.

L'extension de la laiterie n'engendrera donc pas d'accroissement des besoins en terme d'habitat, d'extension des équipements existants, de création d'équipements publics supplémentaires.

La Municipalité a cependant souhaité accompagner ce projet de développement privé dont l'intérêt public est incontestable, par un encadrement à l'insertion paysagère de l'usine, grâce à un ensemble de prescriptions figurant au règlement, notamment en terme d'aspect extérieur, d'obligations en matière de stationnement, et d'obligations en matières d'espaces libres et de plantations.

Un nouvel accès à l'usine depuis la route départementale n° 62 devra être réalisé pour les camions. Cet accès, intégré sur le site industriel, devra être sécurisé en accord avec la DDE de la Manche.. La circulation et le stationnement des camions devront également être rationalisés dans l'usine afin d'éviter tout débordement sur le domaine public.

Les effets de cette extension de l'installation industrielle sur les sites protégés, Z.N.I.E.F.F. et monuments historiques, devront être étudiés, même s'ils sont éloignés du périmètre de la future zone d'activités.

L'impact de cette extension devra ainsi être limité à l'extension du périmètre du site et de l'usine en elle même.

3.1.1.4 les activités artisanales

En complément de cette extension de la laiterie, la Municipalité a souhaité définir un secteur destiné à des activités artisanales.

L'artisanat :

L'artisanat correspond à un mode d'exercice d'une activité, qu'elle soit rattachée au secteur industriel ou tertiaire. Il se caractérise par une extrême diversité et des évolutions constantes. Il se compose d'un ensemble d'entreprises de moins de dix salariés dans des secteurs d'activités très différents : production, fabrication, prestation de services.

La structure et la nature des activités de ces petites entreprises les rendent parfois plus sensibles aux évolutions conjoncturelles de l'économie, mais elles constituent un ensemble d'entreprises très dynamiques en évolution et en adaptation constante.

Les raisons pour développer l'artisanat à SOTTEVAST:

Un fort niveau d'activités existantes déterminant le dynamisme du territoire :

A l'échelle du département, les activités économiques doivent se structurer et s'organiser en fonction des spécificités et potentialités de chaque territoire ; le réseau de communication est pour ce faire en plein développement, avec notamment des travaux de mise aux normes autoroutières de la R.N. 13.

Or la commune de **SOTTEVAST se distingue par l'armature économique solide de sa laiterie** qui a tissé des liens à l'échelle nationale. On observe déjà que le taux de chômage de SOTTEVAST (8.44% en 1999) est inférieur à celui du canton de BRICQUEBEC et du département de la Manche (respectivement 12.76 et 11.56%).

La laiterie de SOTTEVAST vient de connaître une lourde restructuration avec d'importantes extensions : **il est donc légitime que la commune de SOTTEVAST prenne en compte l'influence que peut avoir la laiterie confortée** sur le dynamisme et la mise en valeur des spécificités du secteur.

Il peut y avoir un développement des activités logistiques, des PME traditionnelles ou artisanales (mécanique, hydraulique, PAO...) ou tournées vers la haute technologie (maintenance informatique,...).

On retrouve déjà de nombreuses activités à SOTTEVAST en 2006 :

- Commerce de détail non alimentaire sur éventaires et marchés
- Fabrication d'autres produits céramiques
- Travaux de charpentes
- Transports routiers de marchandises interurbains
- Commerce de gros de produits laitiers, oeufs, huiles
- Coiffure
- Fabrication de fromages
- Menuiserie bois et matières plastiques
- Travaux de maçonnerie générale (2)
- Réalisation de couvertures par éléments
- Conseil pour les affaires et la gestion
- Installation d'eau et de gaz
- Ingénierie, études techniques
- Commerce de détail alimentaire sur éventaires et marchés
- Restauration de type traditionnel
- Commerce de détail de viandes et produits à base de viande
- Peinture
- Réalisation et entretien de plantations ornementales
- Commerce de véhicules automobiles
- Travaux d'installation électrique
- Restauration de type traditionnel
- Boulangerie et boulangerie-pâtisserie
- Travaux d'installation électrique ...

Le reste du canton est également doté de nombreuses activités artisanales et commerciales dont les principales répertoriées en 2006 sont :

A BRICQUEBEC :

- Commerce de détail d'habillement
- Commerce de détail de produits pharmaceutiques
- Autre imprimerie (labeur)
- Réparation de matériel agricole
- Commerce de détail d'habillement
- Commerce de détail de meubles
- Commerce d'alimentation générale
- Peinture (2)
- Travail de la pierre
- Fabrication d'aliments pour animaux de ferme
- Menuiserie bois et matières plastiques
- Projection de films cinématographiques
- Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
- Coiffure (2)
- Activités d'architecture
- Commerce de détail de livres, journaux et papeterie
- Ambulances
- Cafés tabacs
- Commerces de détail divers en magasin spécialisé (2)
- Commerce de détail d'articles de sport et de loisir
- Ecoles de conduite
- Fabrication de vêtements sur mesure
- Commerce de détail de produits pharmaceutiques
- Commerce de détail de bricolage
- Boulangerie et boulangerie-pâtisserie (2)
- Réalisation de couvertures par éléments
- Commerce de véhicules automobiles
- Caisses d'épargne
- Supermarchés
- Contrôle technique automobile
- Charcuterie
- Pompes funèbres
- Transport de voyageurs par taxis
- Boulangerie et boulangerie-pâtisserie
- Fabrication de vêtements sur mesure
- Travaux de maçonnerie générale
- Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques
- Commerce de détail non alimentaire sur éventaires et marchés
- Commerce de détail de boissons
- Coiffure
- Commerce de détail de viandes et produits à base de viande
- Transports routiers de marchandises de proximité
- Débits de boisson

BREUVILLE :

- Menuiserie bois et matières plastiques
- Travaux de maçonnerie générale
- Travaux d'installation électrique

QUETTETOT :

- Commerce d'alimentation générale
- Services aux cultures productives
- Coiffure
- Installation d'eau et de gaz
- Menuiserie bois et matières plastiques
- Débits de boisson
- Réalisation de couvertures par éléments
- Travaux de maçonnerie générale

RAUVILLE LA BIGOT :

- Commerce de détail de livres, journaux et papeterie
- Réalisation de couvertures par éléments
- Commerce de détail de la chaussure
- Commerce de détail de viandes et produits à base de viande
- Travaux de maçonnerie générale (2)
- Coiffure
- Menuiserie bois et matières plastiques (2)
- Boulangerie et boulangerie-pâtisserie

- Travaux d'installation électrique
- Commerce de détail d'équipements du foyer
- Entretien et réparation de véhicules automobiles
- Commerce d'alimentation générale
- Peinture
- Réalisation et entretien de plantations ornementales
- Gestion de supports de publicité

LE VRETOT :

- Travaux de maçonnerie générale (3)
- Commerce de gros de produits chimiques
- Réalisation et entretien de plantations ornementales
- Menuiserie bois et matières plastiques
- Restauration de type traditionnel
- Boulangerie et boulangerie-pâtisserie
- Travaux d'installation électrique

LES PERQUES :

- Travaux de maçonnerie générale (2)

MAGNEVILLE :

- Commerce de détail alimentaire sur éventaires et marchés
- Commerce de gros d'habillement
- Installation d'eau et de gaz

L'ETANG BERTRAND :

- Travaux d'installation électrique
- Elevage d'ovins, caprins et équidés
- Services aux cultures productives
- Travaux de maçonnerie générale (3)
- Autres activités sportives
- Installation d'eau et de gaz (2)
- Gestion de supports de publicité
- Hôtels touristiques avec restaurant
- Discothèques

MORVILLE :

- Travaux de maçonnerie générale
- Travail de la pierre (2)
- Autres services personnels

NEGREVILLE :

- Mécanique générale
- Commerce de détail d'habillement
- Menuiserie bois et matières plastiques
- Sciage et rabotage du bois
- Peinture
- Boulangerie et boulangerie-pâtisserie
- Studios et autres activités photographiques
- Cidrerie
- Industries connexes de l'ameublement
- Commerce de détail alimentaire sur éventaires et marchés
- Terrassements divers, démolition
- Commerce de détail de fleurs
- Coiffure
- Réalisation de couvertures par éléments
- Entretien et réparation de véhicules automobiles
- Installation d'équipements thermiques et de climatisation
- Menuiserie bois et matières plastiques
- Hôtels touristiques avec restaurant
- Autres travaux spécialisés de construction

ROCHEVILLE :

- Location d'autres biens immobiliers
- Travaux de maçonnerie générale
- Entretien et réparation de véhicules automobiles
- Commerce de détail alimentaire sur éventaires et marchés (2)
- Travaux d'installation électrique
- Cafés tabacs

Le canton de BRICQUEBEC se distingue par un taux d'artisans et commerçants atteignant 7,9% de la population active, contre 6.4 en moyenne nationale, et un taux des sans diplôme également plus fort avec 27,5% contre 20% en moyenne nationale.

SOTTEVAST peut donc profiter du contexte favorable du secteur pour développer les activités artisanales en relation avec les activités déjà existantes. Ce développement permettrait également d'employer une population qui pourrait avoir plus de difficultés à se faire employer dans d'autres secteurs d'activités.

Cette population pourrait donc rester sur place, se former et participer à la création de richesses dans le canton.

L'adaptation du territoire aux grandes évolutions :

De manière générale, de nombreux secteurs de l'économie sont confrontés à des dynamismes complexes :

- l'accélération des échanges a tendance à bouleverser l'ensemble des tissus économiques
- le développement d'une concurrence à grande échelle induit une redistribution progressive des spécialisations des territoires à plus ou moins grande échelle
- l'évolution récente de l'économie se caractérise par l'intégration de technologies complexes dans les nouveaux modes de production et par le passage d'une économie de production à une économie de services.

SOTTEVAST doit se développer en intégrant ces nouvelles données :

- **la prise en compte des répercussions de ces mutations en terme d'emplois :**
 - **la commune de SOTTEVAST a jusqu'à présent fait preuve d'une capacité de maintien et d'adaptation de sa base traditionnelle.** Son économie doit rester caractérisée par cette permanence : elle doit conserver et développer des sites de production sur son territoire car l'automatisation des tâches et le recours fréquent à la sous-traitance entraîne une modification des structures des entreprises
 - dans de multiples secteurs d'activité, l'accélération des flux, le besoin de flexibilité et l'adaptabilité favorise le développement de petites et moyennes entreprises ou industries
 - de plus, l'importance de la laiterie en terme d'emplois et de taux de chômage amènent à penser qu'il faut développer des activités autour permettant de **compenser d'éventuelles fluctuations sous peine de conditionner l'avenir de la commune à celui d'une laiterie à SOTTEVAST.**
- **la gestion, l'évolution et l'adaptation des grands secteurs traditionnels d'activité :** l'agroalimentaire est le secteur d'activité principal à SOTTEVAST avec la laiterie. Mais avec une agriculture qui a subi une forte déprise au cours des dernières décennies, les exploitants agricoles pourraient tendre à l'avenir à créer une plus forte valeur ajoutée en transformant eux-mêmes une partie de leur production : pâtés, viandes préparées, plats cuisinés, pains... pour une commercialisation locale dans un premier temps (dans les petits commerces environnants et sur les marchés). La Municipalité ne souhaite pas s'opposer à cette perspective, bien au contraire : elle a reconnu une vocation agricole au territoire de SOTTEVAST car l'agriculture joue un rôle économique relatif en terme d'emplois et de production de richesses mais majeur pour la qualité de vie (gestion des paysages, produits frais pour les citoyens...) et l'équilibre entre espaces construits et espaces naturels ou agricoles. L'activité agricole, en proie à des difficultés est en effet sur la voie de la multifonctionnalité mais cette mutation longue et difficile doit être accompagnée. Il faut une stratégie concertée impliquant l'ensemble des acteurs, et notamment les collectivités locales et leurs outils de planification. Le P.L.U. de SOTTEVAST a donné la possibilité de créer une zone d'activités artisanales qui peut également servir à la création de ces ateliers de transformation
- **les propositions de nouveaux sites d'accueil :** quelle localisation et quels aménagements ? SOTTEVAST ne doit pas subir un développement désordonné des activités artisanales. Le regroupement des pôles d'activités au carrefour des deux routes départementales apparaît comme une évidence à matérialiser sur le plan de zonage. Il importe également de maintenir une offre importante d'espaces adaptés aux activités artisanales (en surface, en localisation, en prix...). La régulation des coûts fonciers est un

facteur essentiel pour l'accueil de nouvelles activités. Elles ne doivent pas être concurrencées par d'autres modes d'occupation des sols : commerces de détail mais aussi constructions à usage d'habitation. La création d'une zone spécifique destinée aux activités artisanales représente une solution à cette concurrence. C'est également une solution pour la prévention des risques et des nuisances, qui doit faire l'objet d'une vigilance particulière. Cette prévention des risques et nuisances est d'autant mieux assurée que les activités sont regroupées (peu de voisinage d'habitations, éloignement des zones inondables, voiries sécurisées...)

- **le type d'immobilier à développer pour l'entreprise de demain** : travail en réseau, en flux tendus sont compatibles avec l'installation d'artisanats dans les zones urbaines. A contrario certaines activités plus traditionnelles peuvent nécessiter des bâtiments ou surfaces de stockage et de stationnement plus importants (réparateurs de camions, de machines agricoles...).

L'accueil des sous-traitants :

Face au développement d'une structure telle que la laiterie, la commune devra sans doute faire face à des demandes de sous-traitants qui voudront se rapprocher d'un de leur client important.

L'accueil de nouvelles activités :

La commune de SOTTEVAST estime nécessaire de pouvoir répondre favorablement à quelques demandes d'implantations nouvelles à SOTTEVAST : certains habitants peuvent vouloir par exemple créer leur entreprise à SOTTEVAST : il faut donc non seulement autoriser les constructions à usage d'activités artisanales, mais il faut aussi pouvoir leur proposer un regroupement dans le site privilégié d'une zone artisanale plutôt que les laisser par défaut se disperser dans la zone urbaine et les hameaux.

La zone artisanale qui sera ainsi créée servira de moteur à leur développement et de vitrine dynamique pour la commune.

Plusieurs demandes issues de l'extérieur de la commune ont également été exprimées pour des implantations d'activités à SOTTEVAST.

Le déplacement des activités existantes de la commune :

Le garage implanté face à la laiterie trouverait un meilleur emplacement dans une zone artisanale que dans la zone industrielle.

D'autres entreprises existantes à SOTTEVAST pourraient également souhaiter déménager dans une zone artisanale

- . dans le cadre de travaux d'extension,
- . afin d'améliorer leur visibilité et leur image
- . afin de bénéficier de structures communes (voirie, gestion des déchets, service de reprographie, standard téléphonique...).

SOTTEVAST ne fait pas partie d'une Communauté de Communes :

SOTTEVAST n'appartient pas à la Communauté de Communes du canton de Bricquebec en Cotentin, créée le 31 décembre 1999, qui regroupe 13 communes, totalisant 9 388 habitants.

SOTTEVAST a donc gardé sa compétence en matière de développement et de création d'une zone d'activités artisanales, d'autant qu'il s'agit d'une commune importante : elle est la deuxième commune du canton après Bricquebec (4360 habitants).

L'image de la commune :

Les entreprises artisanales constituent une activité importante sur le plan économique mais également sur le plan social. Elles jouent un rôle important par l'animation qu'elles peuvent générer dans les villes et les villages, et par les fonctions de services de proximité qu'offrent certaines d'entre elles. Elles contribuent à l'attractivité économique (elles attirent d'autres entreprises) mais aussi résidentielle.

L'artisanat participe au développement d'un tourisme vert en valorisant les différentes productions, et réciproquement.

L'accueil d'activités artisanales est en ce sens compatible avec les autres objectifs du P.A.D.D..

Le parti de créer une zone d'activités artisanales étant adopté, il a fallu en choisir l'emplacement.

Le choix de l'emplacement retenu :

La zone d'activités artisanales est prévue à côté de la zone d'activités industrielles et de son extension, en bordure de la RD50 et non loin de la RD62 qui sert d'accès à la R.N.13 Caen-Cherbourg, dans le but de :

- **favoriser les relations industries et sous-traitants**
- **bénéficier des nouveaux accès routiers** : des travaux importants ont été réalisés sur la RD50 pour la dévier du bourg de SOTTEVAST. D'autres travaux viennent d'être réalisés sur la RD62 au niveau de la laiterie pour en améliorer la sécurité. L'implantation de la zone d'activités artisanales au carrefour de deux routes départementales sécurisées et rénovées permettra de mieux encadrer le flux de véhicules aux abords de la zone
- **éviter la traversée de SOTTEVAST** : la majorité du trafic sera dirigé vers la R.N. 13 toute proche et non vers le village situé de l'autre côté de la Douve et de la voie ferrée.

La création de ce secteur spécifique, dimensionné aux mesures d'une petite ville comme SOTTEVAST permettra donc simultanément:

- le regroupement d'activités, détaché du bourg et proche du carrefour entre les routes départementales 50 et 62 avec des accès assurant une bonne sécurité routière,
- le maintien d'une population active sur le territoire communal, avec toutes les conséquences sur la vie communale : économie, trajet domicile travail réduit, dynamisme du bourg en journée...

3.1.2 Préserver et renforcer l'aspect urbain de la commune

3.1.2.1 Conforter et rassembler à long terme, les équipements publics dans le centre-ville

3.1.2.1.1 Prévoir les déplacements possibles d'équipements publics à long terme

SOTTEVAST dispose d'équipements publics déjà bien regroupés. Les déplacements de ces équipements ne sont donc pas envisagés.

3.1.2.1.2 Prévoir l'agrandissement ou l'extension des équipements existants

Le regroupement autour du centre permet également une certaine modularité. L'agrandissement ou l'extension des équipements existants ne sont donc pas envisagés.

Les Maîtres Laitiers du Cotentin emploient actuellement, sur le site de SOTTEVAST, 578 personnes. Cet effectif sera maintenu après l'extension de la laiterie malgré l'automatisation des transferts et de la production, et grâce à une requalification de certaines catégories du personnel. L'extension de la laiterie n'engendrera donc pas de besoins d'extension des équipements existants.

3.1.2.1.3 Prévoir la construction des équipements à long terme

SOTTEVAST projette de construire divers équipements dont une salle polyvalente à proximité du terrain de football.

Des espaces doivent donc être prévus afin d'assurer la mise à disposition d'un terrain nécessaire à la réalisation de ce projet.

3.1.2.2 Sécuriser la circulation et la desserte dans le centre-ville

La commune est consciente du danger que représente la circulation automobile dans son centre, et sur les nombreuses routes communales qui desservent les hameaux.

Le P.L.U. s'est efforcé de proposer des solutions :

- organiser l'urbanisation dans de grandes zones au cœur du tissu bâti, avec un minimum d'accès sur la voirie publique
- limiter l'urbanisation le long des voies étroites
- développer les liaisons piétonnes entre les quartiers, existants et futurs, les équipements publics, et les éléments forts du patrimoine architectural et paysager de la commune.

3.1.2.3 Maintenir l'équilibre des tranches d'âges

3.1.2.3.1 Maîtriser l'arrivée de nouveaux migrants en évitant un afflux trop rapide de la population

La municipalité est consciente que l'arrivée massive de nouveaux habitants peut nuire à leur intégration, ainsi qu'à la qualité de l'environnement de la commune. Il a donc été décidé de réglementer les modalités de l'urbanisation future en la scindant en deux étapes obligatoires. Il y aura donc à SOTTEVAST des terrains proches du bourg immédiatement urbanisables. Une autre partie sera urbanisables seulement à long terme. Ce scindement par étapes permet de laisser le temps à la commune d'intégrer de nouveaux arrivants et de répondre à leurs attentes avant d'en accueillir de nouveaux. Cela permet également d'éviter de voir s'urbaniser d'abord les terrains éloignés du bourg, dans une forme rappelant les lotissements isolés.

Il faut rappeler que l'extension de la laiterie n'engendrera pas d'augmentation d'effectifs et donc de besoins supplémentaires en logements sur le territoire communal.

3.1.2.3.2 Répondre à la demande de logements en créant suffisamment de parcelles constructibles

La commune de SOTTEVAST a souhaité maîtriser son expansion urbaine.

La Municipalité est toutefois consciente des besoins futurs en parcelles constructibles.

Des zones aussi importantes que **les zones d'urbanisation à court terme ont donc été définies afin d'assurer la possibilité de développements futurs**. Localisées parmi le tissu bâti existant, elles constituent de véritables réserves d'urbanisation future à long terme.

Le dimensionnement de ces zones d'urbanisation future a été déterminé d'après les hypothèses d'évolution démographiques suivantes :

2002-2012 :

HYPOTHESES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET BESOINS EN LOGEMENTS

	1982-2002	1990-1999	1999-2002
Variation annuelle de la population communale	+ 2,60 %	+ 0,51 %	5,68 %

A l'horizon 2012, trois hypothèses d'évolution de la population communale sont possibles :

- La population reste relativement stable telle la période censitaire 1990-1999 accompagnée soit d'un vieillissement de la population (vieillessement naturel de la population et venue de

migrants sans enfants), soit d'un rajeunissement (venue de migrants accompagnés d'enfants ou en âge d'en avoir), c'est à dire que sur 10 ans la population augmente de :

$$0,51 \times 10 = 5,10 \%$$

- La population augmente telle la période censitaire 1982-2002, accompagnée soit d'un vieillissement de la population, soit d'un rajeunissement, c'est à dire que sur 10 ans la population augmente de :

$$2,60 \times 10 = 26 \%$$

- La population augmente fortement telle la période 1999-2002, c'est-à-dire une augmentation sur 10 ans de :

$$5,68 \times 10 = 56,80 \%$$

Entre deux recensements, l'évolution moyenne du nombre moyen d'occupants par logement dans le département de la Manche diminue de 0,2. D'ici 2012, ce nombre devrait diminuer de 0,2 dans le département comme dans la commune.

TROIS HYPOTHESES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

	Evaluation Municipale 2002	Evolution de la population d'ici 2012					
		Hypothèse 1 : + 5,10 %		Hypothèse 2 : + 26 %		Hypothèse 3 : + 56,80 %	
Population	1400	1471		1764		2195	
		Vieillesse- ment de la population	Rajeunisse- ment de la population	Vieillesse- ment de la population	Rajeunisse- ment de la population	Vieillesse- ment de la population	Rajeunisse- ment de la population
Nombre moyen d'occupants par logement à SOTTEVAST	2,95	2,55	2,75	2,55	2,75	2,55	2,75
Estimations des besoins d'ici 2012							
Résidences principales	475	576	535	692	641	861	798
Logements à construire		101	60	217	166	386	323

En fonction des projections choisies, il faut entre 60 et 386 nouveaux logements à l'horizon 2012.

La tendance qui domine à SOTTEVAST au titre des constructions nouvelles correspond à des constructions individuelles. Soit un besoin de 60 à 386 parcelles libres.

L'hypothèse 3 semble démesurée, d'autant qu'il faut tenir compte de la rétention foncière qui fait que le nombre de parcelles à construire doit être doublé puisque la moitié des parcelles ne se vendent pas.

En se limitant aux hypothèses 1 et 2, on arrive au total à un besoin compris entre :

- 60 x 2 = 120 parcelles individuelles
- 217 x 2 = 434 parcelles individuelles

Soit en termes de surfaces, en prenant une superficie moyenne de 600 m² par parcelle :

- 120 x 600 = 72.000 m² soit 7 hectares de zones à urbaniser
- 434 x 600 = 260.400 m² soit 26 hectares de zones à urbaniser

Il semble que la sagesse et la nécessité de la stabilisation invitent à se ranger dans une solution médiane de l'ordre de 10 hectares, pour ce qui concerne l'urbanisation à court et moyen terme.

3.1.2.3.3 Stabiliser la population d'âge scolaire en prévoyant l'équipement nécessaire, en maintenant, en mettant à niveau ou en créant des équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, sanitaires.

L'enseignement scolaire est bien représenté sur la commune avec des classes primaires et élémentaires.

La commune a souhaité stabiliser la population en âge scolaire pour les écoles primaires, au delà du vieillissement existant actuel de sa population. Il s'agit donc d'assurer la venue de nouveaux arrivants que les écoles pourraient accepter.

Le projet de construction de nouveaux équipements sportifs, au centre de la ville, ainsi que le développement des sentiers, représentent le souhait de la commune de répondre aux exigences de cette population supplémentaire de jeunes ménages et de leurs enfants.

3.1.2.4 Conforter l'urbanisation existante

3.1.2.4.1 Prendre en compte les constructions existantes en complétant l'urbanisation

La commune a décidé d'autoriser la construction de certaines parcelles dans le tissu existant. Cela permet à la commune de conforter l'image d'une ville dense, regroupée et organisée, au contraire de l'habitat dispersé. Les limites de la ville ont donc été repensées de manière à mieux identifier la forme générale de la ville et sa perception depuis les grands espaces.

Les zones d'urbanisation future sont donc situées de manière à terminer la ville, qui semble aujourd'hui par endroit inachevée avec des dents creuses ou avec une simple urbanisation de façade. L'urbanisation nouvelle étoffera le tissu bâti existant, et servira à créer de véritables quartiers.

3.1.2.4.2 Compléter l'urbanisation dans les dents creuses

Il existe quelques terrains situés dans le bâti existant qui permettront d'accueillir de nouvelles constructions. Ils constituent un marché plus serein dans le temps que les zones d'urbanisation future du fait de la rétention foncière et de la multiplicité des propriétaires.

3.1.2.4.3 Eviter la multiplication de lotissements en impasse

Les lotissements en impasse créent des problèmes de circulation, de sécurité pour les enfants qui y apprennent à jouer sur la route, des problèmes de liaison entre quartiers, des multiplications de voiries et réseaux. La gestion des extensions est également difficile du fait de la privatisation des espaces publics. La voie en impasse est considérée à terme par les habitants, comme une voie privée à usage exclusif.

La faible urbanisation en profondeur d'îlots, et l'importante desserte routière, permettent d'éviter la création de ces lotissements. Il reste en effet à SOTTEVAST de grandes zones parfois desservies par plusieurs côtés.

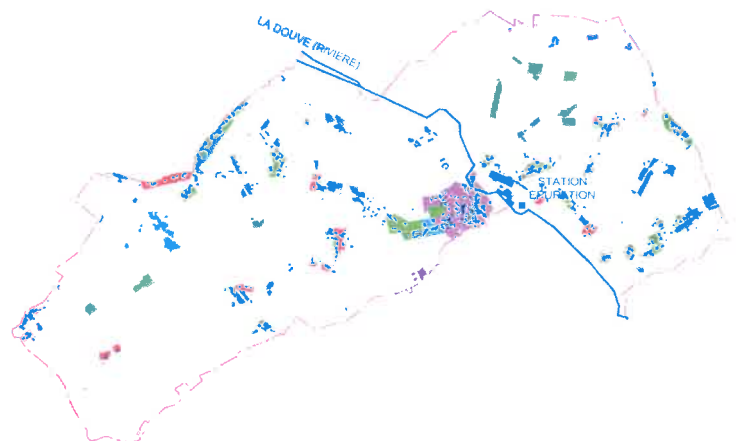
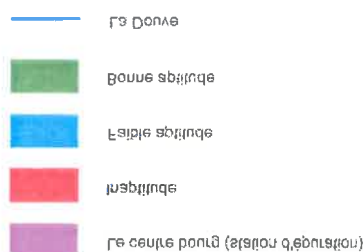
3.1.3 L'étoffement des hameaux

La possibilité de construire en dehors du bourg et des zones d'urbanisation future s'est avérée nécessaire afin de prendre en compte les constructions existantes et leur possibilités d'évolution. Cette possibilité de construire doit néanmoins être peu importante : elle ne doit pas favoriser le mitage du territoire agricole. Il s'agit d'autoriser seulement une extension limitée de quelques hameaux parmi les mieux structurés.

3.1.3.1 Prendre en compte l'aptitude à l'assainissement autonome

L'assainissement autonome pourra être autorisé s'il est conforme à l'étude pédologique du schéma directeur d'assainissement.

La carte de l'aptitude des sols à l'épandage souterrain présentée en partie 1 de ce rapport permet de localiser les secteurs les plus propices au développement : ils doivent disposer d'une bonne, voire faible aptitude à l'assainissement autonome.



3.1.3.2 Préserver la sécurité routière

La commune est consciente du danger que représente la circulation automobile sur les nombreuses routes qui desservent les hameaux.

Le P.L.U. s'est efforcé de proposer des solutions :

- limiter l'urbanisation aux abords des routes départementales afin d'éviter la multiplication des accès directs sur des voies à plus importantes fréquentation
- limiter l'urbanisation le long des voies étroites
- limiter l'urbanisation à proximité des carrefours afin d'en préserver la visibilité



3.1.3.3 Limiter l'urbanisation linéaire

L'urbanisation linéaire engendre également des coûts importants pour la collectivité, qu'ils s'agissent de coûts d'implantation des réseaux, ou de leur entretien.

D'autant que les habitants situés le long des routes veulent également bénéficier de trottoirs et d'éclairage public, au même titre que ceux du centre. On arrive donc aux mêmes frais que pour la mise à disposition de réseaux à des zones entières, lorsque l'on ne fait que bâtir une bande étroite, dans des parcelles profondes. On bloque, ainsi coûteusement, l'urbanisation ultérieure en profondeur, ou l'accès aux terres agricoles.

SOTTEVAST s'est développé sous cette forme dans de nombreux hameaux, qui se sont rejoints peu à peu alors que le centre est dense et largement équipé. L'urbanisation linéaire sera donc stoppée au niveau de l'existant.

L'adjonction de zones à urbaniser entre deux rues bâties en façade seulement, permettra même à terme de redonner de la profondeur à la ville.

3.1.4 Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel

La commune de SOTTEVAST est consciente que le patrimoine naturel représente un intérêt pour les habitants actuels comme cadre de vie, et parce qu'il permet entre autre de capter de nouveaux habitants. Les effets de la protection et de la mise en valeur de son environnement peuvent ainsi dépasser les limites de son territoire.

3.1.4.1 Tenir compte des richesses floristiques et faunistiques

Zone de nature à haute valeur patrimoniale, les milieux humides abritent de riches écosystèmes. La juxtaposition et l'imbrication du milieu terrestre et aquatique créent des échanges qui contribuent à favoriser la richesse biologique. La fragilité de ces milieux et paysages impose donc des actions adaptées afin de concilier les activités humaines, présentes dans la zone, avec la préservation et la valorisation du milieu naturel.

3.1.4.1.1 Protéger les berges des rivières

Les berges des rivières peuvent être à la fois des espaces de qualité urbaine et environnementale.

La préservation de ces espaces permet la conservation d'un milieu riche. La rivière ne doit pas être pour autant oubliée. Elle peut être perçue comme un élément du cadre de vie à préserver et développer. Elle peut être un trait d'union entre communes lorsqu'elle sert de limite naturelle.

3.1.4.1.2 Sauvegarder les prairies hygrophiles de la vallée humide

Certaines prairies hygrophiles seront à sauvegarder en tant que zones naturelles.

3.1.4.2 Prévenir les risques d'inondation et de ruissellement

3.1.4.2.1 Interdire toute urbanisation dans les secteurs inondables

Il faut éviter d'urbaniser dans les secteurs inondables, d'autant qu'ils servent de régulateur de crue, et protègent ainsi les zones bâties très denses.

3.1.4.2.2 Surveiller l'urbanisation dans les secteurs soumis à des remontées de nappes

Certaines habitations peuvent être situées en surplomb ou en déblai par rapport à l'axe des routes. Les habitations peuvent donc être confrontées à des remontées de nappes.

3.1.4.3 Valoriser les berges des rivières

Pour SOTTEVAST, la valorisation des berges des rivières, et en particulier au centre du village, passe par l'ouverture de la commune sur sa rivière. D'autant que les rivières doivent faire l'objet de nombreux travaux de restauration des conditions d'écoulement : élagage et abatage sélectif, recalibrage, curage, défense des berges. Il est donc opportun de faire se coïncider les travaux d'aménagement de la commune, d'amélioration du cadre de vie avec ceux qui seraient nécessaires à l'entretien du bon écoulement de l'eau.

3.1.5 Reconnaître et protéger l'espace agricole

La commune souhaite sauvegarder l'agriculture. Il s'agit d'une tradition séculaire, d'un secteur économique encore important, pour la commune et pour des familles entières. L'agriculture permet le maintien et la valorisation des paysages en même temps que sa ruralité.

La municipalité s'attache donc à protéger les sièges d'exploitation existants, qu'ils soient classés ou non, et à favoriser leur développement futur en évitant les constructions qui seraient susceptibles de les enclaver.

3.1.5.1 Ne pas entraver le fonctionnement actuel et futur de l'économie agricole



3.1.5.1.1 Maintenir des ouvertures au sein de l'enveloppe urbanisée afin d'éviter l'enclavement des parcelles agricoles

SOTTEVAST doit veiller à garder son aspect de ville bien organisée autour de la place. Il faudra donc développer une forme d'habitat regroupé avec la constitution de réels quartiers.

A contrario, l'urbanisation linéaire réalisée au delà des limites du bâti actuel, ne doit pas être poursuivie.

D'une manière générale et sur l'ensemble du territoire, les zones agricoles situées en arrière des zones bâties doivent pouvoir conserver un accès aisé. Il ne faut pas non plus enclaver les pâtures attenantes de l'exploitation agricole qui se situent à l'arrière des fermes par une urbanisation de façade.

3.1.5.1.2 Protéger les sièges d'exploitation agricole afin de favoriser leur développement et leur extension ultérieure

Il convient de préserver les habitations les plus proches des nuisances et des pollutions qui peuvent être générées par les exploitations classées, en imposant un recul minimum réciproque. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pris en compte les besoins actuels et futurs de ces exploitations et cherché à protéger au mieux leurs intérêts, en préservant les terrains les plus propices à leur activité.

3.1.5.2 Prendre en compte l'habitat disséminé dans l'espace agricole

SOTTEVAST abrite de très nombreux espaces urbanisés, en dehors du centre. On note ainsi la présence de :

- hameaux,
- bâtiments isolés
- des exploitations agricoles,

ce qui constitue au total un espace urbanisé important, mais disséminé en dehors du bourg. Cette forme d'urbanisation correspond, à l'origine, à l'activité agricole. De nombreuses mais plus petites exploitations, permettaient aux familles de subvenir à leurs besoins dans un système quasi autonome. Les parcelles étaient ainsi entourées de haies et petits boisements pour la protection du bétail, des récoltes et la fourniture du bois de taille ou de chauffage.

Aujourd'hui les exploitations agricoles sont moins nombreuses, et plus grandes. Les anciennes constructions sont restées, en devenant de simples habitations. D'autres habitations se sont accolées à celles existantes, et ont créé des hameaux. Le mitage du territoire ainsi constitué est toutefois relativement peu ressenti. Cette caractéristique de SOTTEVAST est en fait due à la préservation du paysage bocager et au relief naturel, permettant de masquer les très nombreuses constructions hors de la ville.

3. 2 La traduction des orientations d'aménagement inscrits au Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans le règlement et ses documents graphiques.

Les zones urbaines dites zone U correspondent aux parties du territoire communal dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation (voirie, eau, assainissement et électricité) permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Dans ces zones, la collectivité ne peut refuser d'autorisation de construire en se fondant sur l'absence ou l'insuffisance de l'un ou de l'autre des équipements relatifs à la voirie, l'eau, l'assainissement, l'électricité.

Dans le cas des équipements insuffisants, la collectivité doit indiquer, à l'occasion du permis de construire, le délai dans lequel les équipements seront exécutés et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public.

Les zones urbaines se différencient selon leur vocation dominante, selon l'usage principal qui peut en être fait, la nature des activités qui peuvent y être interdites ou soumises à des conditions particulières.

La vocation des zones urbaines est définie à partir de l'analyse des caractéristiques du tissu existant, des tendances d'évolution qui doivent être favorisées ou freinées, des orientations nouvelles souhaitées.

Les limites de la zone U ont été défini par le schéma d'assainissement collectif.

3.2.1 La zone urbaine mixte (U)

3.2.1.1 Les objectifs d'aménagement

- Répondre à un objectif de maintien de la population
- Répondre à la demande en logements pour accueillir de nouveaux habitants
- Sécuriser la circulation routière et la desserte
- Garder une maîtrise urbaine et se préserver des risques d'un afflux trop rapide de population
- Préserver l'harmonieuse densité du centre en permettant de bâtir les parcelles vides.

3.2.1.2 Les principales caractéristiques réglementaires

Vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine mixte affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales et aux équipements publics. La zone U comprend les espaces publics majeurs, et comprend également un secteur Ub correspondant au centre ancien du bourg.

Occupation du sol :

Les zones urbaines se différencient selon leur vocation dominante, selon l'usage principal qui peut en être fait, la nature des activités qui peuvent y être interdites (article 1) ou soumises à des conditions particulières (article 2).

L'article 1 interdit l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage afin de ne pas engendrer des nuisances sonores, olfactives, ou visuelles, à proximité des habitations.

Il interdit également toutes les installations qui pourraient nuire au caractère urbain de la zone (création d'établissements à usage d'activités industrielles, terrains de camping, carrières, puits et forages, dépôts d'ordures, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attraction permanents, stands de tirs, pistes de karting et éoliennes). Il interdit enfin les sous-sols dans les zones présumées inondables.

Desserte par les réseaux :

Afin d'être conforme avec la loi sur l'eau, le règlement prévoit à l'article 4 que le raccordement au réseau collectif d'assainissement par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes les constructions.

Toutefois, hors secteur Ub, et en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé sous certaines conditions, dont la conformité à l'étude de pédologie du schéma directeur d'assainissement.

Superficie minimale des terrains constructibles :

De manière générale, aucune surface minimale n'est exigée dans l'article 5 afin de renforcer la traditionnelle forte densité d'implantation des bâtiments dans le cœur bâti et ainsi conserver la forme compacte et identifiable du centre de la ville.

La zone U, par une forte densité souhaitée, doit faire de SOTTEVAST un centre structuré important.

Une surface minimale doit cependant être exigée dans un cas précis: en l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 1000 m². Cette surface minimale est définie comme étant nécessaire pour que le terrain puisse accepter une forme d'assainissement non collectif.

Implantation des constructions :

Le recul des constructions par rapport aux voies permet une bonne visibilité et une facilité d'entrée et de sortie aux véhicules automobiles. Il permet également le stationnement automobile hors de la voie publique et l'élargissement à l'avenir des voiries, nécessaire par exemple dans la réalisation de pistes cyclables.

Afin de conserver le caractère urbain de la zone et d'éviter que les constructions ne s'implantent de manière désordonnée, le règlement de P.L.U. prescrit à l'article 6 que les façades des constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées,
- soit avec un recul minimum de cinq mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Un minimum de 5 mètres pour tout recul par rapport à la limite d'emprise des voies est justifié pour donner une fonction à ce recul. A partir de 5 mètres de largeur, il peut servir par exemple d'espace de stationnement privé.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe des cours d'eau. Cette mesure vise à préserver les berges de l'urbanisation, limiter les risques d'inondations, et favoriser une ouverture du paysage naturel à l'endroit des rivières et cours d'eau.

Caractéristiques du secteur Ub :

La prescription d'un recul minimum de cinq mètres, en cas de recul par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées a disparu dans le secteur Ub. Il s'agit du cœur de la ville, avec une forte densité, une implantation généralement en limite d'emprise des voies. Les parcelles urbanisables sont peu nombreuses. Elles doivent donc reprendre les grandes caractéristiques d'implantation du bâti ancien afin de faciliter leur intégration. Aussi les façades des constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées,
- soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines existantes.

L'article 7 vise à assurer un bon rapport de voisinage en réglementant l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives. Il vise à préserver l'ensoleillement du voisinage.

Toutefois , la caractéristique forte densité des centres villes doit être prise en compte. Ainsi, en front à rue, à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise ou des reculs minimums imposés à l'article 6 :

- Les constructions doivent être édifiées sur les deux limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade inférieure ou égale à 8 mètres. Cette mesure permet d'urbaniser en continu des parcelles étroites, afin de constituer les rues du centre ville.
- Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade supérieure à 8 mètres ; l'implantation en limites séparatives n'est plus une obligation : la liberté est donnée au propriétaire de bâtir une construction plus petite sur des parcelles plus larges. Par contre, afin d'éviter que les constructions ne s'implantent de manière désordonnée, en laissant des rebuts de terrain insalubres entre elles et la limite de propriété, il est prescrit que si elles ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être éloignées des limites selon un minimum de 3 mètres.
Ce recul minimum de 3 mètres permet par exemple un apport de lumière, l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Au-delà de la bande des 20 mètres, d'une manière générale, les constructions doivent être implantées avec une marge d'isolement de 3 mètres au minimum par rapport aux limites séparatives, toujours pour des raisons d'apport de lumière, d'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative.
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de la limite séparative.
- Lorsqu'il s'agit de constructions de hauteur sensiblement équivalente réalisées simultanément sur des terrains voisins.

Emprise au sol des constructions :

La volonté communale de conservation de la densité du village, de diversification fonctionnelle et sociale s'exprime à l'article 9 par une forte emprise au sol autorisée, avec toutefois un seuil qui ne peut excéder :

- 60 % de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation,
- 80 % pour les constructions à usage d'activités.

De la même manière, il a été choisi de ne pas entraver le maintien et le développement de l'économie locale.

Ainsi il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les rez-de-chaussée à usage de commerce de détail.

Hauteur des constructions :

L'article 10, permet de respecter le cadre bâti existant en prenant en compte la hauteur du bâti souvent constatée. La hauteur maximale définie permet également d'éviter la construction de bâtiments trop hauts, ménageant ainsi l'ensoleillement, l'aération des habitations existantes et des rues.

Afin de préserver le caractère urbain du centre de SOTTEVAST, les constructions à usage principal d'habitation individuelle peuvent comporter jusqu'à trois niveaux habitables (soit pas plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, dont les combles).

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Aspect extérieur:

L'article 11 peut donner la palette des couleurs et matériaux à utiliser afin de favoriser l'intégration des constructions. L'harmonie générale du paysage naturel, du bâti et de l'environnement doit être assurée.

L'article 11 commence ainsi par le rappel d'un principe général : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'article 11 est ensuite divisé en trois parties :

- Projets architecturaux d'inspiration contemporaine
- Projets de construction d'inspiration traditionnelle
- Interventions à partir de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes

Cette classification permet une grande variété de projets, dont la réalisation de projets contemporains, tout en respectant la qualité du bâti existant, notamment lors des réhabilitations et extensions.

La possibilité d'implanter à SOTTEVAST des **projets architecturaux d'inspiration contemporaine** a été souhaitée. Un projet architectural est souvent considéré comme étant spécifique et adapté au programme, au terrain et autres contraintes. L'équipe en charge de l'élaboration du P.L.U. a préféré dans ce sens ne pas apporter de contraintes de volumes de construction, d'utilisation de certains matériaux, de pentes et formes de toits données qui pourraient limiter la capacité d'adaptation et d'adéquation de tels projets avec le site. Le contrôle et donc l'obtention du permis de construire pour de tels projets, se fera selon le principe général édicté au début du paragraphe de ne pas porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

La seule disposition particulière concerne les clôtures. La municipalité de SOTTEVAST est consciente que la rue est un espace public majeur. La rue est délimitée par le bâti et par la limite entre le domaine public et le domaine privé, souvent matérialisée par une clôture. De fait, les clôtures participent à la définition de la rue, à sa qualité.

Elles participent à la création d'une image de la ville perçue par l'automobiliste, le piéton, le visiteur ou l'habitant :

- Avec des haies, elles aident à la végétalisation de la ville, et constituent un bocage habité.
- Les clôtures peuvent créer à l'inverse une ambiance minérale en bordant la rue de murs.
- Elles peuvent donner une image homogène de la ville traversée et cacher les constructions différentes différemment implantées.
- Des clôtures hétérogènes peuvent au contraire exprimer la diversité de la ville et sa richesse de formes, de couleurs et de matériaux.

L'article 11 ne donne pas de contraintes particulières d'aspect ou de dimensions de clôtures dans le cas de projets architecturaux d'inspiration contemporaine : elles devront assurer seulement la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.

Projets de construction d'inspiration traditionnelle

Sont considérés « d'inspiration traditionnelle » les projets de construction établis suivant les caractéristiques dominantes du bâti reproduit traditionnellement dans le secteur concerné.

Le règlement fait la différence entre les habitations et les bâtiments techniques et commerciaux.

Cette distinction de prescriptions permet également, avec une prise en compte des nécessaires économies de construction, des impératifs techniques, fonctionnels des bâtiments d'activités, de mieux cibler les caractéristiques et exigences à avoir pour chaque type construction, afin de maintenir la qualité et la bonne tenue de la ville observées. L'article 11 encadre la qualité de toute nouvelle construction, favorise son intégration ainsi que la mixité souhaitée :

- Pour les habitations.
 - Adaptation au terrain : limiter les exhaussements ou excavations afin par exemple de respecter le paysage et l'écoulement des eaux de ruissellement.
 - Volumétrie générale : les toitures devront respecter les formes existantes à SOTTEVAST et devront être composées de deux versants ayant la même pente, qui sera comprise entre 40° et 50°.
 - Ouvertures : les châssis de toiture seront positionnés à la verticale des ouvertures du niveau inférieur le cas échéant, leur proportion sera nettement verticale (H supérieure à l) et leur dimension en rapport avec celle du versant de toiture sur lequel ils seront situés. Fenêtres dans les murs : elles seront de proportion nettement verticale (H supérieur à l). Les vitrines et les bow-windows pourront être autorisés.

- Ouvrages en saillie : ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.
 - Matériaux apparents et couleurs : pour les toitures, le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix. Pour les élévations, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
 - Clôtures : elles devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.
- Pour les bâtiments techniques ou commerciaux :
- Adaptation au terrain : limiter les exhaussements ou excavations afin par exemple de respecter le paysage et l'écoulement des eaux de ruissellement.
 - Volumétrie générale : les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage. Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments. Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le bâti existant. L'article ne pose pas de contraintes de pentes de toits comme c'est le cas pour les habitations avec des pentes de toits de 50°. Les toitures seraient alors trop coûteuses car les surfaces couvertes, généralement de simples rez-de-chaussée, peuvent être largement supérieures. Des contraintes de toitures traditionnelles défigureraient également le paysage en créant de véritables barrières de toits.
 - Clôtures : les clôtures devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même. Les portails et portillons devront être implantés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Interventions à partir de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes

- **Extensions de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes :**
 - Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie de forme et de matériaux avec les bâtiments existants ou principaux, qu'elles soient séparées ou non de ces bâtiments.
 - Leurs caractéristiques devront être conformes aux prescriptions du paragraphe 2 dans le cas d'un projet d'inspiration traditionnelle.
 - Pour les volumes de faible dimension (30 % du volume principal), une pente de toiture unique de 30° à 40° sera autorisée, sauf pour les vérandas pour lesquelles une pente différente pourra être autorisée.
- **Réhabilitation**
 - Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant dans le cas d'une construction d'inspiration traditionnelle.

Stationnement des véhicules:

L'article 12 prend en compte la gêne que représente l'encombrement des voiries par les véhicules automobiles.

Il faut différencier le besoin en stationnement des constructions selon qu'il s'agit de bâtiments à usage d'habitation ou d'activités.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement, y compris le garage. La majorité des ménages de la commune possède en effet au moins deux véhicules automobiles.

L'objectif est d'éviter un stationnement anarchique des véhicules dans les rues. Il peut s'agir parfois de visiteurs. Il est donc ainsi précisé que pour ces mêmes constructions à usage d'habitation, il sera exigé à l'usage des visiteurs, deux places de stationnement en sus en dehors des parcelles, par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat :

une plus grande souplesse est autorisée afin de ne pas compromettre l'économie locale, et parce que le calcul du besoin en stationnement diffère selon l'activité exercée.

Il est donc mentionné simplement à l'article 12 que sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Espaces libres et plantations:

Les espaces verts sont importants car ils déterminent des cheminements, un cadre de vie et font naître des pratiques de la ville pour beaucoup d'habitants, piétons essentiellement.

L'article 13 du P.L.U. vise à maintenir un cadre de vie de qualité en précisant que:

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts).
- Les clôtures végétales devront ainsi être composées d'essences locales. Tout comme l'architecture, les plantations définissent l'authenticité d'un territoire et peuvent reprendre des spécificités de SOTTEVAST.
- Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Coefficient d'occupation des sols

Les P.L.U. ne font plus référence à un coefficient d'occupation des sols (C.O.S.), à la différence des P.O.S. où il correspondait à une contrainte majeure, mais souvent détournée par le rachat possible d'un C.O.S. supérieur.

Dans les P.L.U., il est seulement précisé à l'article 14 que les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

3.2.1.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.1.3.1 Le zonage

La zone U a été définie en prenant en compte l'implantation du bâti existant et sa configuration générale. Afin de mieux regrouper les caractéristiques communes du bâti existant, un secteur Ub a été créé et correspond au centre ancien du bourg.

Il a été défini en prenant en compte l'architecture d'un bâti plus ancien, le regroupement autour de la place, de l'église et de la mairie. Ce secteur Ub correspond au noyau de la ville avec ses commerces.

L'urbanisation a été prolongée vers l'ouest au delà du secteur Ub. Le P.L.U. a reconnu pour cette extension la vocation de zone urbaine mixte notée U, et affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales et aux équipements publics.

les limites de la zone U ont été définies par le schéma d'assainissement collectif.

3.2.1.3.2 Les emplacements réservés

La municipalité a souhaité réserver des emplacements pour des aménagements ou équipements publics afin d'éviter toute urbanisation sur des parcelles stratégiques pour le développement de la commune, l'amélioration du cadre de vie, ou de la sécurité routière. Ils sont au nombre de trois, entièrement dans le secteur Ub : il s'agit des emplacements réservés :

- ER1 pour l'extension du cimetière
- ER2 pour l'extension du parking,
- ER4 pour l'extension de la salle communale et du parking.

3.2.2 La zone d'activités agroalimentaires existante (UE)

3.2.2.1 Les objectifs d'aménagement

- Répondre à un objectif de renforcement du tissu économique
- Répondre à un objectif de maintien de la population
- Sécuriser la circulation routière et la desserte
- Garder une maîtrise urbaine

3.2.2.2 Les principales caractéristiques réglementaires

Vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée destinée à accueillir les constructions et installations liées à l'activité agroalimentaire existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

Occupation du sol :

L'article 1 est contraignant car il n'autorise pas d'autres constructions que celles définies à l'article 2 :

Ainsi seuls sont autorisés à l'article 2 :

- Les constructions, installations et aménagements classés ou non pour l'extension de l'activité agroalimentaire existante à la date du P.L.U.
- Les constructions, extensions, aménagements, et installations classés ou non, dès lors qu'ils sont directement liés et nécessaires à cette activité agroalimentaire.
- Les extensions des activités artisanales existantes à la date d'approbation du présent document.
- La réhabilitation, les changements d'affectation et de destination des bâtiments existants, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, sous réserve que ces constructions à usage d'habitation soient intégrées au bâtiment d'activité,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La reconstruction de même destination sur une même unité foncière,
- Les clôtures,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

L'article 2 permet de maintenir l'activité existante, de la développer en créant par exemple des bureaux supplémentaires, en autorisant le logement de fonction.

Les seules autres constructions autorisées sont donc les extensions des activités artisanales existantes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les reconstructions avec conditions, et les clôtures. Cette mesure évite par exemple la construction d'habitations, plus sensibles aux nuisances, et donc susceptibles de remettre en cause, par la suite, l'activité de la zone.

Desserte par les réseaux :

Il est précisé à l'article UE4 qu'aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

Le règlement prévoit ensuite des contraintes prenant en compte la particularité de la zone UE : elle correspond au site de la laiterie des Maîtres Laitiers du Cotentin. Cette laiterie possède ses propres installations de collecte et de traitement des eaux usées. La station d'épuration communale ne serait de toute façon pas en mesure de traiter les eaux usées générées par ces activités. Aussi le traitement des eaux usées devra être réalisé directement dans la zone UE, conformément aux textes réglementaires, et en adéquation avec la nature du sol.

L'évacuation des eaux résiduelles doit se faire dans le respect des textes réglementaires par l'exploitant. Cette évacuation pourra être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur, et devra être subordonné également à l'accord du gestionnaire du réseau.

Les eaux de refroidissement pourront être rejetées après séjour éventuel dans un bassin tampon, pour abaisser leur température, dans un réseau d'évacuation des eaux pluviales. Il ne s'agit pas en effet d'eaux polluées. Leur rejet dans le réseau d'assainissement n'est donc pas souhaitable.

Superficie minimale des terrains constructibles :

Aucune surface minimale n'est exigée dans l'article UE5, comme à l'article U5, afin d'éviter l'étalement de la zone et conserver la forme compacte de la ville.

Implantation des constructions :

Le recul des constructions par rapport aux voies permet une bonne visibilité et une facilité d'entrée et de sortie aux véhicules.

Le recul d'implantation nécessaire à la bonne circulation à l'intérieur de la zone doit être plus important pour une zone d'activités, étant donnée la nature plus importante des véhicules et objets transportés.

Ainsi les façades des constructions ou installations doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la route départementale n°62,
- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.

L'article UE7 prévoit également une distance d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives plus importante à proximité de la zone d'habitat. La hauteur des bâtiments nécessite en effet des mesures particulières afin de préserver l'ensoleillement du voisinage.

Ainsi les constructions et installations doivent être éloignées des limites des zones à vocation d'habitat, de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de ces zones soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 10 mètres.

A l'intérieur de la zone d'activités, l'article UE 7 met l'accent sur la sécurité plutôt que sur la préservation de l'ensoleillement : les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ou pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

L'article UE 8 prévoit également dans une même propriété, qu'entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres. Il est précisé que cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Emprise au sol des constructions :

Les activités agroalimentaires et artisanales nécessitent des aires de stationnement suffisantes, des aires de stockage de matériaux, de matériels.

Ainsi et pour éviter tout débordement sur la voie publique, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75% de la surface totale du terrain. Cette emprise maximale est assez forte afin de ne pas contraindre les activités existantes à l'éparpillement.



Le stationnement de la laiterie Les Maîtres Laitiers

Hauteur des constructions :

L'article UE 10 permet de maîtriser la perception des constructions de la zone d'activités depuis l'environnement naturel, depuis les rues, depuis la ville. Il peut autoriser ou non, que les constructions industrielles soient plus hautes que les constructions à usage d'habitation.

A SOTTEVAST la hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faitage, à l'exception des ouvrages exceptionnels, liés à l'activité agroalimentaire, dont la hauteur ne sera pas limitée.

Un dépassement de la hauteur est admis lorsqu'il est justifié pour des nécessités fonctionnelles et que ne s'y opposent pas des motifs de protection tels que préservation de sites, points de vue, couloirs réservés pour futures lignes électriques haute tension.

Aspect extérieur:

L'article UE11 veut assurer une harmonie générale du paysage naturel, du bâti et de l'environnement.

L'article 11 peut donner la palette des couleurs et matériaux à utiliser afin de favoriser l'intégration des constructions. L'harmonie générale du paysage naturel, du bâti et de l'environnement doit être assurée.

Afin de faciliter l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement et dans la ville de SOTTEVAST dont le centre est tout proche, l'équipe en charge de l'élaboration du P.L.U. a souhaité donner aux constructions de la zone UE les mêmes contraintes que celles qui s'implanteront en zone urbaine U. L'article UE11 est donc quasiment identique à l'article U11.

L'article 11 commence ainsi par le rappel d'un principe général : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'article 11 est ensuite divisé en trois parties :

- Projets architecturaux d'inspiration contemporaine
- Projets de construction d'inspiration traditionnelle
- Interventions à partir de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes

Cette classification permet une grande variété de projets, dont la réalisation de projets contemporains, tout en respectant la qualité du bâti existant, notamment lors des réhabilitations et extensions.

La possibilité d'implanter à SOTTEVAST des **projets architecturaux d'inspiration contemporaine** a été souhaitée. Un projet architectural est souvent considéré comme étant spécifique et adapté au programme, au terrain et autres contraintes. L'équipe en charge de l'élaboration du P.L.U. a préféré dans ce sens ne pas apporter de contraintes de volumes de construction, d'utilisation de certains matériaux, de pentes et formes de toits données qui pourraient limiter la capacité d'adaptation et d'adéquation de tels projets avec le site. Le contrôle et donc l'obtention du permis de construire pour de tels projets, se fera selon le principe général édicté au début du paragraphe de ne pas porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

La seule disposition particulière concerne les clôtures: elles devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.

Projets de construction d'inspiration traditionnelle

Sont considérés « d'inspiration traditionnelle » les projets de construction établis suivant les caractéristiques dominantes du bâti reproduit traditionnellement dans le secteur concerné.

Le règlement fait la différence entre les habitations et les bâtiments techniques et commerciaux.

Cette distinction de prescriptions permet également, avec une prise en compte des nécessaires économies de construction, des impératifs techniques, fonctionnels des bâtiments d'activités, de mieux cibler les caractéristiques et exigences à avoir pour chaque type construction, afin de maintenir la qualité et la bonne tenue de la ville observées. L'article 11 encadre la qualité de toute nouvelle construction, favorise son intégration:

- Pour les habitations.
 - Adaptation au terrain : limiter les exhaussements ou excavations afin par exemple de respecter le paysage et l'écoulement des eaux de ruissellement.
 - Volumétrie générale : les toitures devront respecter les formes existantes à SOTTEVAST et devront être composées de deux versants ayant la même pente qui sera comprise entre 40° et 50°.
 - Ouvertures : les châssis de toiture seront positionnés à la verticale des ouvertures du niveau inférieur le cas échéant, leur proportion sera nettement verticale (H supérieure à l) et leur dimension en rapport avec celle du versant de toiture sur lequel ils seront situés. Fenêtres dans les murs : elles seront de proportion nettement verticale (H supérieur à l). Les vitrines et les bow-windows pourront être autorisés.
 - Ouvrages en saillie : ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.
 - Matériaux apparents et couleurs : pour les toitures, le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix. Pour les élévations, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
 - Clôtures : elles devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.
- Pour les bâtiments techniques ou commerciaux :
 - Adaptation au terrain : limiter les exhaussements ou excavations afin par exemple de respecter le paysage et l'écoulement des eaux de ruissellement.
 - Volumétrie générale : les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage. Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments. Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le bâti existant L'article ne pose pas de contraintes de pentes de toits comme c'est le cas pour les habitations avec des pentes de toits de 50°. Les toitures seraient alors trop coûteuses car les surfaces couvertes, généralement de simples rez-de-chaussée, peuvent être largement supérieures. Des contraintes de toitures traditionnelles défigureraient également le paysage en créant de véritables barrières de toits.
 - Clôtures : les clôtures devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même. Les portails et portillons, au contraire de la zone U, ne devront plus nécessairement être implantés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Interventions à partir de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes

- Extensions de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes :
 - Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie de forme et de matériaux avec les bâtiments existants ou principaux, qu'elles soient séparées ou non de ces bâtiments.
 - Leurs caractéristiques devront être conformes aux prescriptions du paragraphe 2 dans le cas d'un projet d'inspiration traditionnelle.
 - Pour les volumes de faible dimension (30 % du volume principal), une pente de toiture unique de 30° à 40° sera autorisée, sauf pour les vérandas pour lesquelles une pente différente pourra être autorisée.
- Réhabilitation
 - Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant dans le cas d'une construction d'inspiration traditionnelle. Par rapport à l'article U11, il est précisé que ces projets de réhabilitation devront en outre être conformes aux prescriptions du paragraphe 2 dans le cas d'une construction d'inspiration traditionnelle.

Stationnement des véhicules:

L'article UE 12 rappelle l'obligation de respecter les prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite. Il prévoit également la gêne que représente l'encombrement des voiries par les véhicules.

Il n'y a pas de critères objectifs permettant de rapporter le nombre de places de stationnement à la taille de la construction lorsqu'elle est de nature industrielle ou artisanale. Les besoins en stationnement diffèrent selon l'activité, selon la présence de camions, de poids lourds, d'une main d'œuvre nombreuse ou de visiteurs.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Espaces libres et plantations:

A SOTTEVAST, la zone d'activités existante est située en bordure de la RD 62, non loin de la RD 50, à l'est de la Douve et de la voie ferrée. Son emplacement est donc bien perçu de loin comme étant le début d'une autre partie de la ville située de l'autre côté, à l'ouest de la Douve, dans une forme d'habitat ancien regroupé derrière son église.

De la même manière que les plantations forment un bocage dans les zones urbanisées à des fins d'habitat, les espaces verts et plantations dans la zone d'activités auront pour vocation :

- d'atténuer l'impact de chaque construction (façades, clôtures, stationnement et dépôts).
- D'atténuer l'impact de la zone entière dans le paysage, en une extension du bocage.

Les objectifs d'intégration des constructions, et de maintien de la qualité de cadre de vie, sont donc traduits à l'article 13 par une liste complète de prescriptions :

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones ou parcelles et par rapport aux R.D. 50 et 62 devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

3.2.2.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.2.3.1 Le zonage

La zone UE a été définie en prenant en compte l'implantation du bâti existant, sa configuration générale et les besoins à venir.

La zone UE du P.L.U. correspond essentiellement à l'emprise de la laiterie des Maîtres Laitiers avec ses espaces verts et de stationnement. Sa forme presque triangulaire est définie par la RD 62, la voie ferrée, et par des habitations existantes dont un café restaurant à l'angle des RD 50 et 62. A cette forme triangulaire, sont associées deux parcelles de l'autre côté de la RD 62, et qui correspondent à une propriété de la laiterie servant de stationnement pour les poids lourds, et à l'emprise d'un atelier de réparation automobile existant, extérieur à la laiterie.

3.2.2.3.2 Les emplacements réservés

La municipalité n'a pas jugé utile, le recours à cet outil.

3.2.3 La zone mixte d'urbanisation future à court terme (1AU)

3.2.3.1 Les objectifs d'aménagement

- Répondre à un objectif de maintien de la population
- Répondre à la demande en logements pour accueillir de nouveaux habitants
- Sécuriser la circulation routière et la desserte
- Garder une maîtrise urbaine.
- Préserver l'harmonieuse densité du centre.

3.2.3.2 Les principales caractéristiques réglementaires

Vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation future à court terme, insuffisamment ou pas équipée.

Occupation du sol :

Le règlement précise les activités qui y sont interdites (article 1) ou soumises à des conditions particulières (article 2).

L'article 1 interdit l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage afin de ne pas engendrer des nuisances sonores, olfactives, ou visuelles, à proximité des habitations.

Il interdit également toutes les installations qui pourraient nuire au caractère urbain de la zone (création d'établissement à usage d'activités industrielles, création de terrains de camping, de caravaning, stationnement isolé de caravanes, ouvertures de carrières, puits, forages, abris, dépôts d'ordures, dépôts, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attraction permanents, stands de tirs, pistes de karting ainsi que la création de commerces de détail d'une surface supérieure à 200m²).

Les zones mixtes d'urbanisation future sont définies pour répondre aux besoins en population de la ville. L'article 2 veille à la parfaite urbanisation de la zone.

Ainsi **sont autorisés**, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble. Un programme minimum de 5 lots ou de 5 logements est obligatoire par opération,
- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou de services comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- Les bâtiments annexes et les garages liés à l'habitation principale,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les clôtures.

Desserte par les réseaux :

L'article 1AU4 définit des contraintes d'assainissement identiques à celles des zones urbanisées U ou d'activités UE, à savoir que le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions, et qu'un système d'assainissement non collectif est autorisé sous conditions, seulement en l'absence de réseau.

Superficie minimale des terrains constructibles :

L'indication d'une surface minimale de terrains constructibles prend pour unique motivation les contraintes d'assainissement :

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 1000 m² pour les habitations.

Cette superficie minimale exigée passe à 1200m² pour les activités commerciales, afin de prendre en compte des besoins plus importants, concernant entre autres les extensions ou le stationnement des visiteurs sur la parcelle.

En cas de division parcellaire, la surface maximale de toute parcelle obtenue, ne doit pas excéder 2000 m². L'article 1AU5 rappelle donc , de manière précise, que la division parcellaire ne doit pas compromettre l'aménagement de la zone entière, ni même des parcelles voisines.

Implantation des constructions :

Le recul des constructions par rapport aux voies permet une bonne visibilité et une facilité d'entrée et de sortie aux véhicules automobiles. Il permet également le stationnement automobile hors de la voie publique et l'élargissement à l'avenir des voiries, nécessaire par exemple dans la réalisation de pistes cyclables.

Le règlement de P.L.U. prescrit donc à l'article 6, que les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, et avec un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la route départementale N° 62, ce qui permet :

- les élargissements de voirie à terme, pour la réalisation par exemple de pistes cyclables
- le stationnement des véhicules dans la parcelle, dans cette bande de recul obligatoire
- l'amélioration de la visibilité et donc de la sécurité routière, en particulier dans les virages.

Grâce au recul maximum de 25 mètres défini dans le P.L.U., les constructions devront s'implanter assez près des voies, afin :

- d'éviter une urbanisation en marteau
- de définir des rues
- de respecter la densité de constructions perçue dans les rues de la ville.

On retrouve l'idée du front à rue des zones urbaines.

De plus, et dans l'objectif de conserver le caractère urbain de la zone, d'éviter que les constructions ne s'implantent de manière désordonnée, sur des parcelles en marteau, il est précisé que la façade des constructions à usage d'habitation doit être implantée avec un recul maximum de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

De la même manière, l'article 1AU7 vise à assurer un bon rapport de voisinage en réglementant l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives : les constructions doivent être implantées: soit en limite séparative soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

L'article 7 prend donc en compte la densité de la ville existante et la volonté de densifier ces zones proches du centre afin de donner à la ville une image dense et homogène. Aussi, toutes les constructions peuvent s'établir en limite séparative. En précisant que tout recul ne saurait être inférieur à 3 mètres, le règlement vise à assurer des marges d'isolement suffisantes aussi bien pour faciliter leur entretien que pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'article 8 définit une implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété afin de préserver l'ensoleillement des pièces principales :

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade. Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Emprise au sol des constructions :

L'article 9 définit une emprise au sol qui permet de faire la liaison avec la zone urbaine existante. L'emprise au sol des constructions sera donc inférieure à celle de la zone U. Il autorisera une densité compatible avec le caractère urbain avec un seuil qui ne peut excéder :

- 40 % de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation,
- 60 % pour les constructions à usage d'activité et pour les rez-de-chaussée à usage de commerce de détail.

Le règlement réalise une distinction entre les bâtiments à usage principal d'habitation et les constructions à usage d'activité afin de ne pas compromettre la pérennité des activités en prenant en compte leurs caractéristiques et leurs nécessaires besoins d'extension en certains cas.

Hauteur des constructions :

L'article 10, permet de respecter le cadre bâti existant environnant, en prenant en compte la hauteur du bâti souvent constatée.

L'unité urbaine peut ainsi être conservée entre des zones anciennes et récentes en ne faisant pas de la hauteur des constructions un signe distinctif depuis l'horizon, une caractéristique de leur localisation, ou date de construction.

A SOTTEVAST les prescriptions de l'article 1AU10 reprendront celles des zones U.

Afin d'éviter la multiplication d'étages sous une hauteur maximale qui rendrait la construction à usage principal d'habitation insalubre, il est fait mention d'une contrainte qui limite simplement les constructions à deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, combles aménageables inclus. Il n'est pas fait mention de contraintes de hauteurs spécifiques par étage, afin de pouvoir en diversifier la hauteur.

Le règlement du P.L.U. précise une hauteur maximale, mais uniquement pour les autres constructions que celles à usage d'habitation. La hauteur de ces autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Aspect extérieur:

L'article 1AU11, de la même manière, prévoit des prescriptions dérivées de celles de l'article U11. Il peut donner la palette des couleurs et matériaux à utiliser afin de favoriser l'intégration des constructions. L'harmonie générale du paysage naturel, du bâti et de l'environnement doit être assurée.

L'article 11 commence ainsi par le rappel d'un principe général : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'article 11 est ensuite divisé en trois parties :

- Projets architecturaux d'inspiration contemporaine
- Projets de construction d'inspiration traditionnelle
- Interventions à partir de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes

Cette classification permet une grande variété de projets, dont la réalisation de projets contemporains, tout en respectant la qualité du bâti existant environnant.

La possibilité d'implanter à SOTTEVAST des **projets architecturaux d'inspiration contemporaine** a été souhaitée. Un projet architectural est souvent considéré comme étant spécifique et adapté au programme, au terrain et autres contraintes. L'équipe en charge de l'élaboration du P.L.U. a préféré dans ce sens ne pas apporter de contraintes de volumes de construction, d'utilisation de certains matériaux, de pentes et formes de toits données qui pourraient limiter la capacité d'adaptation et d'adéquation de tels projets avec le site.

Le contrôle et donc l'obtention du permis de construire pour de tels projets, se fera selon le principe général édicté au début du paragraphe de ne pas porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

La seule disposition particulière concerne les clôtures. La municipalité de SOTTEVAST est consciente que la rue est un espace public majeur. La rue est délimitée par le bâti et par la limite

entre le domaine public et le domaine privé, souvent matérialisée par une clôture. De fait, les clôtures participent à la définition de la rue, à sa qualité.

Elles participent à la création d'une image de la ville perçue par l'automobiliste, le piéton, l'étranger ou l'habitant :

- Avec des haies, elles aident à la végétalisation de la ville, et constituent un bocage habité.
- Les clôtures peuvent créer à l'inverse une ambiance minérale en bordant la rue de murs.
- Elles peuvent donner une image homogène de la ville traversée et cacher les constructions différentes différemment implantées.
- Des clôtures hétérogènes peuvent au contraire exprimer la diversité de la ville et sa richesse de formes, de couleurs et de matériaux.

L'article 11 ne donne pas de contraintes particulières d'aspect ou de dimensions de clôtures dans le cas de projets architecturaux d'inspiration contemporaine : elles devront assurer seulement la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.

Projets de construction d'inspiration traditionnelle

Sont considérés « d'inspiration traditionnelle » les projets de construction établis suivant les caractéristiques dominantes du bâti reproduit traditionnellement dans le secteur concerné.

Le règlement fait la différence entre les habitations et les bâtiments techniques et commerciaux.

Cette distinction de prescriptions permet également, avec une prise en compte des nécessaires économies de construction, des impératifs techniques, fonctionnels des bâtiments d'activités, de mieux cibler les caractéristiques et exigences à avoir pour chaque type construction, afin de maintenir la qualité et la bonne tenue de la ville observées. L'article 11 encadre la qualité de toute nouvelle construction, favorise son intégration ainsi que la mixité souhaitée :

- Pour les habitations.
 - Adaptation au terrain : limiter les exhaussements ou excavations afin par exemple de respecter le paysage et l'écoulement des eaux de ruissellement.
 - Volumétrie générale : les toitures devront respecter les formes existantes à SOTTEVAST et devront être composées de deux versants ayant la même pente qui sera comprise entre 40° et 50°.
 - Ouvertures : les châssis de toiture seront positionnés à la verticale des ouvertures du niveau inférieur le cas échéant, leur proportion sera nettement verticale (H supérieure à l) et leur dimension en rapport avec celle du versant de toiture sur lequel ils seront situés. Fenêtres dans les murs : elles seront de proportion nettement verticale (H supérieur à l). Les vitrines et les bow-windows pourront être autorisés.
 - Ouvrages en saillie : ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.
 - Matériaux apparents et couleurs : pour les toitures, le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix. Pour les élévations, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
 - Clôtures : elles devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.
- Pour les bâtiments techniques ou commerciaux :
 - Adaptation au terrain : limiter les exhaussements ou excavations afin par exemple de respecter le paysage et l'écoulement des eaux de ruissellement.
 - Volumétrie générale : les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage. Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments. Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le bâti existant L'article ne pose pas de contraintes de pentes de toits de 50° comme c'est le cas pour les habitations. Les toitures seraient alors trop coûteuses car les surfaces couvertes, généralement de simples rez-de-chaussée, peuvent être largement supérieures. Des contraintes de toitures traditionnelles défigureraient également le paysage en créant de véritables barrières de toits.
 - Clôtures : les clôtures devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.

Interventions à partir de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes

- Extensions de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes :
 - o Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie de forme et de matériaux avec les bâtiments existants ou principaux, qu'elles soient séparées ou non de ces bâtiments.
 - o Leurs caractéristiques devront être conformes aux prescriptions du paragraphe 2 dans le cas d'un projet d'inspiration traditionnelle.
 - o Pour les volumes de faible dimension (30 % du volume principal), une pente de toiture unique de 30° à 40° sera autorisée, sauf pour les vérandas pour lesquelles une pente différente pourra être autorisée.
- Réhabilitation
 - o Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant dans le cas d'une construction d'inspiration traditionnelle.

Stationnement des véhicules:

Les prescriptions de l'article 1AU12 sont identiques à celles de l'article U12. Il prend en effet de la même façon en compte :

- la gêne que représente l'encombrement des voiries par les véhicules automobiles
- la distinction nécessaire des besoins en stationnement des constructions, selon qu'il s'agisse de bâtiments à usage d'habitation ou d'activités.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

L'objectif est d'éviter un stationnement anarchique des véhicules dans les rues.

Il peut s'agir parfois de visiteurs.

Ainsi, **pour les nouvelles constructions à usage d'habitation**, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé :

- au minimum trois places de stationnement par logement, afin de tenir compte de l'augmentation du taux de véhicules par ménages et du caractère mobile de la population active visée. La majorité des ménages de la commune possède en effet aujourd'hui au moins deux véhicules automobiles.
- à l'usage des visiteurs, deux places de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat :

une plus grande souplesse est autorisée afin de ne pas compromettre l'économie locale, et parce que le calcul du besoin en stationnement diffère selon l'activité exercée.

Il est donc mentionné simplement à l'article 12 que sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Espaces libres et plantations:

Les zones à urbaniser représentent un quartier entier, une traduction et une continuité idéale, de la ville existante. Les zones à urbaniser peuvent donc être les moteurs de l'amélioration du cadre de vie. Elles peuvent modifier les pratiques de la ville, notamment en ce qui concerne les cheminements piétonniers et les loisirs. La population qui s'y implante est souvent constituée de jeunes ménages avec enfants.

Les besoins en espaces verts doivent donc être satisfaits. L'objectif est multiple : conserver la quantité d'espaces verts existants, participer à une action d'amélioration du cadre de vie en renforçant, par des plantations, la qualité environnementale et paysagère de la commune, faciliter l'intégration des nouvelles constructions.

Le P.L.U. saisit cette opportunité en précisant que :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).
- Les opérations d'aménagement de plus d'un hectare doivent comporter au moins 10 % d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques dont les deux tiers d'un seul tenant, et ne constituant pas plus de trois espaces. Cette mesure évite de comptabiliser en tant qu'espace commun de détente l'accumulation de minuscules rebuts de terrains.

Tout comme l'architecture, les plantations définissent l'authenticité d'un territoire en reprenant des spécificités de SOTTEVAST. Les clôtures végétales devront ainsi être composées d'essences locales.

3.2.3.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.3.3.1 Le zonage

Les zones 1AU ont été définies en prenant en compte aussi bien les besoins en logements, que l'implantation du bâti existant environnant, sa configuration générale, ou les contraintes et servitudes au développement. **A SOTTEVAST, l'urbanisation future à court terme est prévue en prolongement immédiat de la zone déjà urbanisée, en des extensions de la ville au cœur du tissu bâti, sur des emplacements choisis afin de relier les différentes zones U.** Il n'y a pas de zone d'urbanisation entière prévue à l'extérieur de la ville ou sur ses limites immédiates. Pour l'équipe de travail chargée de l'élaboration du P.L.U., il s'agissait en priorité de densifier le centre et conforter l'image d'une ville regroupée autour du centre ancien, contrepoids aux très nombreux hameaux.

Trois zones d'urbanisation future à court terme sont créés :

- Une zone 1AU au centre, près du Hameau des Adams, délimitée :
 - . à l'ouest par la zone des sports
 - . à l'est par le secteur Ub correspondant au centre ancien du bourg,
 - . au nord par le chemin rural n°12 dit Rue Guerrand
 - . au sud par la RD 62
- Une zone 1AU est créée au nord-ouest de la zone des sports, délimitée:
 - . à l'ouest par la RD 62
 - . à l'est par des terres actuellement exploitées qui seront classées en zone d'urbanisation future à long terme
 - . au nord par le chemin rural n°22 dit chemin du Moulin
 - . au sud par le chemin rural n°12 dit Rue Guerrand
- Une zone 1AU est créée pour rattacher la zone U du Hameau Saillard et du Hameau Royer à la zone U du centre. Ses limites sont définies:
 - . à l'ouest et à l'est par le bâti existant
 - . au nord par le chemin rural n°22 dit chemin du Moulin
 - . au sud par le chemin vicinal n°3 de l'Eglise au Hameau Maurin.

3.2.3.3.2 Les emplacements réservés

La municipalité n'a pas jugé utile, le recours à cet outil.

3.2.4 La zone d'urbanisation future à des fins d'activités artisanales (1AUa)

3.2.4.1 Les objectifs d'aménagement

- Répondre à un objectif de renforcement du tissu économique,
- Répondre à un objectif de maintien de la population
- Sécuriser la circulation routière et la desserte,
- Garder une maîtrise urbaine

L'esprit qui anime le P.L.U de SOTTEVAST réside dans l'équilibre entre les zones à urbaniser à des fins d'habitat ou à des fins d'activités et la protection des espaces naturels, par le biais de zones naturelles et agricoles qui vont jusqu'au centre de la ville.

La Municipalité de SOTTEVAST a en effet prévu un développement des activités économiques, commerciales et de services, entre autres par la **création d'une zone d'activités artisanales** : à cela plusieurs raisons :

Le développement des activités industrielles existantes reconnu comme étant nécessaire :

Les Maîtres Laitiers ont manifesté des besoins d'extension afin de permettre le triplement envisagé de leur production actuelle. Les permis de construire ont été accordés et les travaux sont en cours de réalisation.

Ce parti de développement de la structure existante a été largement encouragé car il bénéficiera à l'entreprise, à la commune, mais également à un large secteur : les Maîtres Laitiers emploient plus de 500 personnes : elles n'habitent pas toutes à SOTTEVAST. Il y a également les exploitants agricoles chez qui est prélevé le lait. Le refus d'un développement de l'activité industrielle de SOTTEVAST menacerait la survie du site, et entraînerait donc des conséquences importantes dans un large secteur :

- en terme d'emplois d'ouvriers, de cadres, d'exploitants agricoles, de transporteurs routiers
- en terme économique donc pour SOTTEVAST et toutes les communes qui ont des habitants ou des entreprises qui travaillent pour la laiterie des Maîtres Laitiers de SOTTEVAST
- en terme de pratique agricole et de paysage puisque l'élevage pourrait perdre de son importance en Normandie, et le bocage avoir tendance à disparaître.

Les communes qui entourent SOTTEVAST bénéficient donc de retombées sociales, économiques, et paysagères favorables lorsque la Municipalité assurent le développement des activités industrielles et artisanales sur son territoire.

L'accueil des sous-traitants :

Face au développement d'une structure telle que la laiterie, la commune devra sans doute faire face à des demandes de sous-traitants qui voudront se rapprocher d'un de leur client important.

L'accueil de nouvelles activités :

La commune de SOTTEVAST estime nécessaire de pouvoir répondre favorablement à quelques demandes d'implantations nouvelles à SOTTEVAST : certains habitants peuvent vouloir par exemple créer leur entreprise à SOTTEVAST : il faut donc non seulement autoriser les constructions à usage d'activités artisanales, mais il faut aussi pouvoir leur proposer un regroupement dans le site privilégié d'une zone artisanale plutôt que les laisser par défaut se disperser dans la zone urbaine et les hameaux.

La zone artisanale qui sera ainsi créée servira de moteur à leur développement et de vitrine dynamique pour la commune.

Plusieurs demandes issues de l'extérieur de la commune ont également été exprimées pour des implantations d'activités à SOTTEVAST.

Le déplacement des activités existantes de la commune :

Le garage implanté face à la laiterie trouverait un meilleur emplacement dans une zone artisanale que dans la zone industrielle.

D'autres entreprises existantes à SOTTEVAST pourraient également souhaiter déménager dans une zone artisanale

- . dans le cadre de travaux d'extension,
- . afin d'améliorer leur visibilité et leur image
- . afin de bénéficier de structures communes (voirie, gestion des déchets, service de reprographie, standard téléphonique...).

Le parti de créer une zone d'activités artisanales étant adopté, il a fallu en choisir l'emplacement.

Le choix de l'emplacement retenu :

La zone d'activités artisanales est prévue à côté de la zone d'activités industrielles et de son extension, en bordure de la RD50 et non loin de la RD62 qui sert d'accès à la R.N.13 Caen-Cherbourg, dans le but de :

- . **favoriser les relations industries et sous-traitants**
- . **bénéficier des nouveaux accès routiers** : des travaux importants ont été réalisés sur la RD50 pour la dévier du bourg de SOTTEVAST. D'autres travaux viennent d'être réalisés sur la RD62 au niveau de la laiterie pour en améliorer la sécurité. L'implantation de la zone d'activités artisanales au carrefour de deux routes départementales sécurisées et rénovées permettra de mieux encadrer le flux de véhicules aux abords de la zone
- . **éviter la traversée de SOTTEVAST** : la majorité du trafic sera dirigé vers la R.N. 13 toute proche et non vers le village situé de l'autre côté de la Douve et de la voie ferrée.

3.2.4.2 Les principales caractéristiques réglementaires

Vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à des activités artisanales.

Occupation du sol :

Le règlement précise les activités qui y sont interdites (article 1) ou soumises à des conditions particulières (article 2).

Les zones d'urbanisation future sont définies pour répondre à des objectifs précis.

L'article 1 interdit l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage, non conformes avec la vocation de la zone.

Il interdit également toutes les installations qui pourraient nuire au développement des activités artisanales (création de terrains de camping, de caravanning, stationnement isolé de caravanes, abris, carrières, dépôts d'ordures, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attraction permanents, stands de tirs, pistes de karting).

L'article 2 doit assurer une urbanisation parfaite de la zone suivant sa vocation. Pour ce faire il est rappelé que la localisation de toute construction ne doit pas compromettre l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Sont ainsi autorisés, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les établissements à usage d'activités artisanales comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,

- Les éventuels logements de gardiens, strictement nécessaires à la surveillance des locaux d'activités et à condition qu'ils soient intégrés aux locaux d'activités.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La reconstruction de même destination sur une même unité foncière,
- Les clôtures,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

Le règlement est donc contraignant quant à la nature des activités exercées.

Desserte par les réseaux :

L'article 1AUa4 prévoit que le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions, et qu'un système d'assainissement non collectif est autorisé sous conditions, seulement en l'absence de réseau.

Les eaux de refroidissement pourront être rejetées après séjour éventuel dans un bassin tampon, pour abaisser leur température, dans un réseau d'évacuation des eaux pluviales. Il ne s'agit pas en effet d'eaux polluées. Leur rejet dans le réseau d'assainissement n'est donc pas souhaitable.

Superficie minimale des terrains constructibles :

Aucune surface minimale n'est exigée dans l'article 1AUa5 comme dans l'article 1UE5 afin de conserver la forme compacte de la zone, et éviter son étalement.

Implantation des constructions :

Les prescriptions reprennent celles appliquées pour la zone d'activités existantes. Le recul des constructions par rapport aux voies permet une bonne visibilité et une facilité d'entrée et de sortie aux véhicules.

Le recul d'implantation nécessaire à la bonne circulation à l'intérieur de la zone doit être plus important pour une zone d'activités, étant donnée la nature plus importante des véhicules et objets transportés.

Ainsi les façades des constructions ou installations doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la route départementale N° 50,
- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.

A l'intérieur de la zone d'activités, l'article 7 met l'accent sur la sécurité plutôt que sur la préservation de l'ensoleillement : les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ou pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

L'article 8 prévoit également dans une même propriété, qu'entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres. Il est précisé que cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Emprise au sol des constructions :

Les activités artisanales nécessitent des aires de stationnement suffisantes, des aires de stockage de matériaux, de matériels.

Ainsi et pour éviter tout débordement sur la voie publique, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface totale du terrain. Cette emprise maximale est assez forte afin de ne pas encourager l'éparpillement des constructions et la rapide saturation de la zone.

Hauteur des constructions :

A SOTTEVAST la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit. Cette prescription est identique à celle de la zone agricole voisine.

Aspect extérieur:

Le règlement reprend quasiment à l'identique les prescriptions applicables à la zone d'activités UE existante.

Afin de faciliter l'intégration des constructions dans l'environnement et dans la ville de SOTTEVAST dont le centre est tout proche, l'équipe en charge de l'élaboration du P.L.U. a souhaité donner aux constructions de la zone 1AUa les mêmes contraintes que celles qui s'implanteront en zone urbaine U. L'article 1AUa11 est donc quasiment identique également à l'article U11.

L'article 11 commence ainsi par le rappel d'un principe général : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'article 11 est ensuite divisé en trois parties :

- Projets architecturaux d'inspiration contemporaine
- Projets de construction d'inspiration traditionnelle
- Interventions à partir de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes

La possibilité d'implanter à SOTTEVAST des **projets architecturaux d'inspiration contemporaine** a été souhaitée. Un projet architectural est souvent considéré comme étant spécifique et adapté au programme, au terrain et autres contraintes. L'équipe en charge de l'élaboration du P.L.U. a préféré dans ce sens ne pas apporter de contraintes de volumes de construction, d'utilisation de certains matériaux, de pentes et formes de toits données qui pourraient limiter la capacité d'adaptation et d'adéquation de tels projets avec le site. Le contrôle et donc l'obtention du permis de construire pour de tels projets, se fera selon le principe général édicté au début du paragraphe de ne pas porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

La seule disposition particulière concerne les clôtures : elles devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.

Projets de construction d'inspiration traditionnelle

Sont considérés « d'inspiration traditionnelle » les projets de construction établis suivant les caractéristiques dominantes du bâti reproduit traditionnellement dans le secteur concerné.

Le règlement fait la différence entre les habitations et les bâtiments techniques et commerciaux.

Cette distinction de prescriptions permet également, avec une prise en compte des nécessaires économies de construction, des impératifs techniques, fonctionnels des bâtiments d'activités, de mieux cibler les caractéristiques et exigences à avoir pour chaque type construction, afin de maintenir la qualité et la bonne tenue de la ville observées. L'article 11 encadre la qualité de toute nouvelle construction, favorise son intégration:

- Pour les habitations.
 - Adaptation au terrain : limiter les exhaussements ou excavations afin par exemple de respecter le paysage et l'écoulement des eaux de ruissellement.
 - Volumétrie générale : les toitures devront respecter les formes existantes à SOTTEVAST et devront être composées de deux versants ayant la même pente qui sera comprise entre 40° et 50°.
 - Ouvertures : les châssis de toiture seront positionnés à la verticale des ouvertures du niveau inférieur le cas échéant, leur proportion sera nettement verticale (H supérieure à l) et leur dimension en rapport avec celle du versant de toiture sur lequel ils seront situés. Fenêtres dans les murs : elles seront de proportion nettement verticale (H supérieur à l). Les vitrines et les bow-windows pourront être autorisés.

- . Ouvrages en saillie : ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.
 - . Matériaux apparents et couleurs : pour les toitures, le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix. Pour les élévations, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
 - . Clôtures : elles devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.
- Pour les bâtiments techniques ou commerciaux :
- . Adaptation au terrain : limiter les exhaussements ou excavations afin par exemple de respecter le paysage et l'écoulement des eaux de ruissellement.
 - . Volumétrie générale : les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage. Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments. Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le bâti existant. L'article ne pose pas de contraintes de pentes de toits comme c'est le cas pour les habitations avec des pentes de toits de 50°. Les toitures seraient alors trop coûteuses car les surfaces couvertes, généralement de simples rez-de-chaussée, peuvent être largement supérieures. Des contraintes de toitures traditionnelles défigureraient également le paysage en créant de véritables barrières de toits.
 - . Clôtures : les clôtures devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même. Les portails et portillons, au contraire de la zone U, ne devront plus nécessairement être implantés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Interventions à partir de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes

- Extensions de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes :
 - . Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie de forme et de matériaux avec les bâtiments existants ou principaux, qu'elles soient séparées ou non de ces bâtiments.
 - . Leurs caractéristiques devront être conformes aux prescriptions du paragraphe 2 dans le cas d'un projet d'inspiration traditionnelle.
 - . Pour les volumes de faible dimension (30 % du volume principal), une pente de toiture unique de 30° à 40° sera autorisée, sauf pour les vérandas pour lesquelles une pente différente pourra être autorisée.
- Réhabilitation
 - . Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant dans le cas d'une construction d'inspiration traditionnelle. Par rapport à l'article U11, il est précisé que ces projets de réhabilitation devront en outre être conformes aux prescriptions du paragraphe 2 dans le cas d'une construction d'inspiration traditionnelle.

Stationnement des véhicules:

Le règlement reprend à l'identique les prescriptions applicables à la zone d'activités UE existante. L'article 12 rappelle l'obligation de respecter les prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite. Il prévoit également la gêne que représente l'encombrement des voiries par les véhicules.

Il n'y a pas de critères objectifs permettant de rapporter le nombre de places de stationnement à la taille de la construction au sein d'une zone d'activités. Les besoins en stationnement diffèrent selon l'activité, selon la présence de camions, de poids lourds, d'une main d'œuvre nombreuse ou de visiteurs.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Espaces libres et plantations:

Le règlement reprend à l'identique les prescriptions applicables à la zone d'activités UE existante. De la même manière que les plantations forment un bocage dans les zones urbanisées à des fins d'habitat, les espaces verts et plantations dans la zone d'activités auront pour vocation :

- d'atténuer l'impact de chaque construction (façades, clôtures, stationnement et dépôts),
- d'atténuer l'impact de la zone entière dans le paysage, en une extension du bocage.

Les objectifs d'intégration des constructions, et de maintien de la qualité de cadre de vie, sont donc traduits à l'article 13 par une liste complète de prescriptions :

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones ou parcelles et par rapport aux voies devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

3.2.4.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.4.3.1 Le zonage

La zone 1AUa a été créée avec une volonté commune de :

- permettre le maintien et le développement de l'activité artisanale existante,
- éviter l'éparpillement des activités,
- favoriser un développement à l'est de la Douve et de la ville, dans une zone qui n'a pas vocation d'habitat

La zone 1AUa a ainsi été définie en prenant en compte l'environnant existant, sa configuration générale et les besoins à venir. Elle est localisée près des possibles extensions de la zone d'activités agroalimentaires, dans un site qui n'a pas vocation d'habitat, en bordure de la RD 50, non loin de la RD62 qui sert d'accès à la N13, afin d'éviter les nuisances et les risques liés à la circulation de poids lourds dans la ville.

Une extension à cette zone 1AUa doit également être rendue possible.

La zone 1AUa se trouve donc délimitée par :

- la RD 50 et la zone 2AUE à l'est, nécessaire aux extensions de la zone d'activités agroalimentaires existante
- la zone naturelle au sud, permettant de protéger les berges de la Douve, et quelques reliefs boisés
- la zone 2AUa à l'ouest pour une possible extension de la zone d'activités artisanales
- le hameau de la Galanderie au Nord

3.2.4.3.2 Les emplacements réservés

La municipalité n'a pas jugé utile, le recours à cet outil.

3.2.5 La zone d'urbanisation future à des fins d'activités agroalimentaires (1AUE)

3.2.5.1 Les objectifs d'aménagement

- Répondre à un objectif de renforcement du tissu économique,
- Répondre à un objectif de maintien de la population
- Sécuriser la circulation routière et la desserte,
- Garder une maîtrise urbaine

L'esprit qui anime le P.L.U de SOTTEVAST réside dans l'équilibre entre les zones à urbaniser à des fins d'habitat ou à des fins d'activités agroalimentaires et la protection des espaces naturels, par le biais de zones naturelles et agricoles qui vont jusqu'au centre de la ville.

Il est intéressant que cette commune recherche un équilibre entre développement économique, développement de l'habitat, et préservation de son environnement.

Le projet d'extension de la zone d'activités existante n'est pas seulement un projet de la commune de SOTTEVAST. La zone d'activités existante accueille la laiterie des Maîtres Laitiers, importante pour tout le Nord Cotentin, avec une zone AOC pour le beurre d'Isigny. En employant environ 600 personnes, elle sert au dynamisme et à la vie économique et sociale d'un territoire dépassant les limites communales.

Les terrains concernés par ce projet d'extension présentent l'intérêt d'être situés à l'est du centre de SOTTEVAST, de l'autre côté de la Douve et de la voie ferrée, en bordure de la RD50 et de la RD62 qui sert pour les camions de la laiterie d'accès à la R.N.13 Caen-Cherbourg.

3.2.5.2 Les principales caractéristiques réglementaires

Vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à des activités agroalimentaires, existantes à la date d'approbation du P.L.U.

Occupation du sol :

Le règlement précise les activités qui y sont interdites (article 1) ou soumises à des conditions particulières (article 2).

Les zones d'urbanisation future sont définies pour répondre à des objectifs précis.

L'article 1 interdit l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage, non conformes avec la vocation de la zone.

Il interdit également toutes les installations qui pourraient nuire au développement des activités agroalimentaires liées à la laiterie (création de terrains de camping, de caravaning, stationnement isolé de caravanes, abris, carrières, dépôts d'ordures, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attraction permanents, stands de tirs, pistes de karting et commerces de détail d'une surface supérieure à 400m²).

L'article 2 doit assurer une urbanisation parfaite de la zone suivant sa vocation. Pour ce faire il est rappelé que la localisation de toute construction ne doit pas compromettre l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Les différentes occupations et utilisations des sols admises sont:

- Les constructions, installations et aménagements classés ou non pour l'extension de l'activité agroalimentaire existante à la date du P.L.U, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,

- Les constructions, extensions, aménagements, et installations classés ou non, dès lors qu'ils sont directement liés et nécessaires à cette activité agroalimentaire,
- La réhabilitation, les changements d'affectation et de destination des bâtiments existants, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, dans la mesure où ces constructions sont intégrées obligatoirement dans le bâtiment d'activité,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La reconstruction de même destination sur une même unité foncière,
- Les clôtures,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

Le règlement est donc contraignant quant à la nature des activités exercées, puisqu'à part celles nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif, et les reconstructions, elles devront toutes être en rapport avec l'activité agroalimentaire existante (la laiterie).

Desserte par les réseaux :

L'article 1AUE4 définit des contraintes d'assainissement quasi identiques à celles de la zone d'activités UE ; à savoir que le traitement des eaux usées devra être réalisé directement dans la zone 1AUE, ou dans la zone UE , conformément aux textes réglementaires, et en adéquation avec la nature du sol.

L'évacuation des eaux résiduaires doit se faire dans le respect des textes réglementaires par l'exploitant. Cette évacuation pourra être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur, et devra être subordonné également à l'accord du gestionnaire du réseau.

Cette mesure permet de prendre en compte la particularité de la laiterie des Maîtres Laitiers du Cotentin qui dispose de ses propres installations de collecte et de traitement des eaux usées.

Superficie minimale des terrains constructibles :

Aucune surface minimale n'est exigée dans l'article 1AUE5 comme dans l'article 1UE5 afin de conserver la forme compacte de la zone, et éviter son étalement.

Implantation des constructions :

Les prescriptions reprennent celles appliquées pour la zone d'activités existantes. Le recul des constructions par rapport aux voies permet une bonne visibilité et une facilité d'entrée et de sortie aux véhicules.

Le recul d'implantation nécessaire à la bonne circulation à l'intérieur de la zone doit être plus important pour une zone d'activités, étant donnée la nature plus importante des véhicules et objets transportés.

Ainsi les façades des constructions ou installations doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la route départementale N° 62,
- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.

L'article 1AUE07 prévoit également une distance d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives plus importante à proximité de la zone d'habitat. La hauteur des bâtiments nécessite en effet des mesures particulières afin de préserver l'ensoleillement du voisinage.

Ainsi les constructions et installations doivent être éloignées des limites des zones à vocation d'habitat, de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de ces zones soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 10 mètres.

A l'intérieur de la zone d'activités, l'article 7 met l'accent sur la sécurité plutôt que sur la préservation de l'ensoleillement : les constructions peuvent être implantées sur les limites

séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ou pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

L'article 1AUE 8 prévoit également dans une même propriété, qu'entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres. Il est précisé que cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Emprise au sol des constructions :

Les prescriptions reprennent celles appliquées pour la zone d'activités existantes.

Les activités agroalimentaires nécessitent des aires de stationnement suffisantes, des aires de stockage de matériaux, de matériels.

Ainsi et pour éviter tout débordement sur la voie publique, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75% de la surface totale du terrain. Cette emprise maximale est assez forte afin de ne pas contraindre les activités existantes à l'éparpillement.

Hauteur des constructions :

A SOTTEVAST la hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage, à l'exception des ouvrages exceptionnels, liés à l'activité agroalimentaire, dont la hauteur ne sera pas limitée. Cette prescription est applicable également dans la zone d'activités existantes.

Aspect extérieur:

Le règlement reprend quasiment à l'identique les prescriptions applicables à la zone d'activités existantes.

Afin de faciliter l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement et dans la ville de SOTTEVAST dont le centre est tout proche, l'équipe en charge de l'élaboration du P.L.U. a souhaité donner aux constructions de la zone 1AUE les mêmes contraintes que celles qui s'implanteront en zone urbaine U. L'article 1AUE11 est donc quasiment identique également à l'article U11.

L'article 11 commence ainsi par le rappel d'un principe général : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'article 11 est ensuite divisé en trois parties :

- Projets architecturaux d'inspiration contemporaine
- Projets de construction d'inspiration traditionnelle
- Interventions à partir de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes

Cette classification permet une grande variété de projets, dont la réalisation de projets contemporains, tout en respectant la qualité du bâti existant, notamment lors des réhabilitations et extensions.

La possibilité d'implanter à SOTTEVAST des **projets architecturaux d'inspiration contemporaine** a été souhaitée. Un projet architectural est souvent considéré comme étant spécifique et adapté au programme, au terrain et autres contraintes. L'équipe en charge de l'élaboration du P.L.U. a préféré dans ce sens ne pas apporter de contraintes de volumes de construction, d'utilisation de certains matériaux, de pentes et formes de toits données qui pourraient limiter la capacité d'adaptation et d'adéquation de tels projets avec le site. Le contrôle et donc l'obtention du permis de construire pour de tels projets, se fera selon le principe général édicté au début du paragraphe de ne pas porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

La seule disposition particulière concerne les clôtures : elles devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.

Projets de construction d'inspiration traditionnelle

Sont considérés « d'inspiration traditionnelle » les projets de construction établis suivant les caractéristiques dominantes du bâti reproduit traditionnellement dans le secteur concerné.

Le règlement fait la différence entre les habitations et les bâtiments techniques et commerciaux.

Cette distinction de prescriptions permet également, avec une prise en compte des nécessaires économies de construction, des impératifs techniques, fonctionnels des bâtiments d'activités, de mieux cibler les caractéristiques et exigences à avoir pour chaque type construction, afin de maintenir la qualité et la bonne tenue de la ville observées. L'article 11 encadre la qualité de toute nouvelle construction, favorise son intégration :

- Pour les habitations.
 - Adaptation au terrain : limiter les exhaussements ou excavations afin par exemple de respecter le paysage et l'écoulement des eaux de ruissellement.
 - Volumétrie générale : les toitures devront respecter les formes existantes à SOTTEVAST et devront être composées de deux versants ayant la même pente qui sera comprise entre 40° et 50°.
 - Ouvertures : les châssis de toiture seront positionnés à la verticale des ouvertures du niveau inférieur le cas échéant, leur proportion sera nettement verticale (H supérieure à l) et leur dimension en rapport avec celle du versant de toiture sur lequel ils seront situés. Fenêtres dans les murs : elles seront de proportion nettement verticale (H supérieur à l). Les vitrines et les bow-windows pourront être autorisés.
 - Ouvrages en saillie : ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.
 - Matériaux apparents et couleurs : pour les toitures, le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix. Pour les élévations, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
 - Clôtures : elles devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.
- Pour les bâtiments techniques ou commerciaux :
 - Adaptation au terrain : limiter les exhaussements ou excavations afin par exemple de respecter le paysage et l'écoulement des eaux de ruissellement.
 - Volumétrie générale : les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage. Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments. Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le bâti existant L'article ne pose pas de contraintes de pentes de toits comme c'est le cas pour les habitations avec des pentes de toits de 50°. Les toitures seraient alors trop coûteuses car les surfaces couvertes, généralement de simples rez-de-chaussée, peuvent être largement supérieures. Des contraintes de toitures traditionnelles défigureraient également le paysage en créant de véritables barrières de toits.
 - Clôtures : les clôtures devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même. Les portails et portillons, au contraire de la zone U, ne devront plus nécessairement être implantés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Interventions à partir de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes

- Extensions de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes :
 - Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie de forme et de matériaux avec les bâtiments existants ou principaux, qu'elles soient séparées ou non de ces bâtiments.
 - Leurs caractéristiques devront être conformes aux prescriptions du paragraphe 2 dans le cas d'un projet d'inspiration traditionnelle.

- Pour les volumes de faible dimension (30 % du volume principal), une pente de toiture unique de 30° à 40° sera autorisée, sauf pour les vérandas pour lesquelles une pente différente pourra être autorisée.
- Réhabilitation
 - Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant dans le cas d'une construction d'inspiration traditionnelle. Par rapport à l'article U11, il est précisé que ces projets de réhabilitation devront en outre être conformes aux prescriptions du paragraphe 2 dans le cas d'une construction d'inspiration traditionnelle.

Stationnement des véhicules:

Le règlement reprend à l'identique les prescriptions applicables à la zone d'activités existantes.

L'article 12 rappelle l'obligation de respecter les prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite. Il prévoit également la gêne que représente l'encombrement des voiries par les véhicules.

Il n'y a pas de critères objectifs permettant de rapporter le nombre de places de stationnement à la taille de la construction au sein d'une zone d'activités. Les besoins en stationnement diffèrent selon l'activité, selon la présence de camions, de poids lourds, d'une main d'œuvre nombreuse ou de visiteurs.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Espaces libres et plantations:

Le règlement reprend à l'identique les prescriptions applicables à la zone d'activités existantes.

De la même manière que les plantations forment un bocage dans les zones urbanisées à des fins d'habitat, les espaces verts et plantations dans la zone d'activités auront pour vocation :

- d'atténuer l'impact de chaque construction (façades, clôtures, stationnement et dépôts),
- d'atténuer l'impact de la zone entière dans le paysage, en une extension du bocage.

Les objectifs d'intégration des constructions, et de maintien de la qualité de cadre de vie, sont donc traduits à l'article 13 par une liste complète de prescriptions :

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones ou parcelles et par rapport aux voies devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

3.2.5.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.5.3.1 Le zonage

Les zones 1AUE ont été définies en prenant en compte l'implantation du bâti existant environnant, sa configuration générale et les besoins à venir.

Des zones 1AUE ont ainsi été créées par une volonté commune de :

- permettre le développement de l'activité agroalimentaire existante,
- éviter l'éparpillement des activités
- favoriser un développement à l'est de la Douve et de la ville, près de la RD62 qui sert d'accès à la N13 aux camions, afin d'éviter les nuisances et les risques liées à la circulation de poids lourds dans la ville
- Permettre un développement dans une zone qui n'a pas vocation d'habitat
 - en raison d'une politique de développement du centre vers l'ouest,
 - en raison de la zone de protection du captage de la laiterie. Pour satisfaire aux besoins en eau potable de la laiterie, les Maîtres Laitiers du Cotentin exploitent deux forages implantés à l'intérieur de la laiterie, sur la commune de SOTTEVAST. Cette exploitation a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation en date du 30 septembre 1994. L'hydrogéologue agréé préconisait une zone de protection au nord de ces forages. Les terrains concernés, sont quasiment tous dans le périmètre de protection du captage d'eau de la laiterie. Naturellement, ces terrains ne pourront être urbanisés dans le futur qu'en prévoyant la meilleure protection des forages qui soit, voulue par les Maîtres Laitiers du Cotentin qui en sont dépendants.

A SOTTEVAST, l'urbanisation future liée à l'extension des activités agroalimentaires existantes est prévue en prolongement immédiat de la zone d'activités existantes, située en bordure de la RD 62, non loin de la RD 50, à l'est de la Douve et de la voie ferrée.

Elle comporte trois zones délimitées par :

- la zone UE de la laiterie existante et la limite communale à l'ouest
- la RD 62 ,
- la limite des hameaux existants comme le Hameau de la Chesnanderie au nord, Launay à l'ouest, la Gafferie au centre et la Poissonnerie à l'est.

3.2.5.3.2 Les emplacements réservés

La municipalité n'a pas jugé utile, le recours à cet outil.

3.2.6 La zone d'urbanisation future à long terme (2AU)

3.2.6.1 Les objectifs d'aménagement

- Répondre à un objectif de maintien de la population
- Répondre à la demande en logements pour accueillir de nouveaux habitants en évitant l'afflux trop rapide de population
- Répondre à un objectif de renforcement du tissu économique,
- Sécuriser la circulation routière et la desserte
- Garder une maîtrise urbaine.
- Préserver l'harmonieuse densité du centre.

L'esprit qui anime le P.L.U de SOTTEVAST réside dans l'équilibre entre les zones à urbaniser à des fins d'habitat ou à des fins d'activités et la protection des espaces naturels.

L'accueil de population à long terme :

La municipalité est consciente que l'arrivée massive de nouveaux habitants peut nuire à leur intégration, ainsi qu'à la qualité de l'environnement de la commune. Il a donc été décidé de réglementer les modalités de l'urbanisation future en la scindant en deux étapes obligatoires. Il y aura donc à SOTTEVAST des terrains proches du bourg immédiatement urbanisables. Une autre partie sera urbanisable seulement à long terme : il s'agit de la zone 2AU ici décrite. Ce scindement par étapes permet de laisser le temps à la commune d'intégrer de nouveaux arrivants et de répondre à leurs attentes avant d'en accueillir de nouveaux.

Le développement des activités à long terme :

La Municipalité de SOTTEVAST a également prévu un développement des activités économiques, commerciales et de services, à long terme par :

- **création d'une zone d'activités à long terme à des fins d'industries agroalimentaires et d'activités qui lui sont liées :** les Maîtres Laitiers ont manifesté des besoins d'extension afin de permettre le triplement envisagé de leur production actuelle. Ce parti de développement de la structure existante a été largement encouragé car il bénéficiera à l'entreprise, à la commune, mais également à un large secteur. Des travaux sont en cours pour la première phase, mais déjà d'autres terrains doivent être réservés afin de ne pas bloquer le développement de l'entreprise : ces terrains seront classés en secteur 2AUE
- **création d'une zone d'activités artisanales à long terme dite 2AUa : à cela plusieurs raisons :**

L'accueil des sous-traitants :

Face au développement à court et long terme d'une structure telle que la laiterie, la commune devra sans doute faire face à des demandes de sous-traitants qui voudront se rapprocher d'un de leur client important. La demande doit pouvoir être examinée à court terme, mais également à long terme.

L'accueil de nouvelles activités :

La commune de SOTTEVAST estime nécessaire de pouvoir répondre favorablement à quelques demandes d'implantations nouvelles à SOTTEVAST : certains habitants peuvent vouloir par exemple créer leur entreprise à SOTTEVAST : il faut donc non seulement autoriser les constructions à usage d'activités artisanales, mais il faut aussi pouvoir leur proposer un regroupement dans le site privilégié d'une zone artisanale plutôt que les laisser par défaut se disperser dans la zone urbaine et les hameaux.

Une zone artisanale sera ainsi créée à court terme et servira de moteur à leur développement et de vitrine dynamique pour la commune.

Plusieurs demandes issues de l'extérieur de la commune ont également été exprimées pour des implantations d'activités à SOTTEVAST.

Il faut pouvoir assurer la venue de quelques entreprises supplémentaires, mais également les éventuelles extensions qui leur seraient à l'avenir nécessaires, d'où la création d'une zone d'urbanisation future à des fins d'activités artisanales à long terme.

Le déplacement des activités existantes de la commune :

Certaines entreprises de la commune seront sans doute tentées par la nouvelle zone d'activités artisanales 1AUa. Ainsi le garage implanté face à la laiterie trouverait un meilleur emplacement dans une zone artisanale que dans la zone industrielle.

D'autres entreprises existantes à SOTTEVAST pourraient également souhaiter déménager dans une zone artisanale

- . dans le cadre de travaux d'extension,
- . afin d'améliorer leur visibilité et leur image
- . afin de bénéficier de structures communes (voirie, gestion des déchets, service de reprographie, standard téléphonique...).

Il est donc probable que la zone d'activités artisanales prévue, si elle est un succès, ne suffise pas à répondre longtemps à la demande : beaucoup de zones d'activités connaissent le défaut d'un mauvais dimensionnement (sous mais aussi surdimensionnement).

La Municipalité a choisi un scindement en deux zones, afin d'assurer une gestion économe de son espace, la zone 2AUa n'étant ouverte qu'après modification du P.L.U., et donc vraisemblablement que si la première arrive à saturation.

Le parti de créer une zone d'activités artisanales à long terme étant adopté, il a fallu en choisir l'emplacement.Le choix de l'emplacement retenu :

La zone d'urbanisation future à long terme à des fins d'activités artisanales (2AUa) est prévue à côté :

- de la zone d'urbanisation future à court terme à des fins d'activités artisanales (1AUa)
- et de la zone d'activités agroalimentaires et des activités qui lui sont liées (UE) et de son extension (1AUE), en bordure de la RD50 et non loin de la RD62 qui sert d'accès à la R.N.13 Caen-Cherbourg,

dans le but de :

- **favoriser les relations industries et sous-traitants**
- **bénéficier des nouveaux accès routiers** : des travaux importants ont été réalisés sur la RD50 pour la dévier du bourg de SOTTEVAST. D'autres travaux viennent d'être réalisés sur la RD62 au niveau de la laiterie pour en améliorer la sécurité. Des travaux seront nécessairement effectués lors de la réalisation de la zone d'activités artisanales 1AUa, même si elle est implantée au carrefour de deux routes départementales déjà sécurisées et rénovées. La position de la zone 2AUa en extension de la zone 1AUa permettra de profiter de ces accès et de mieux encadrer le flux de véhicules aux abords de la zone en évitant la multiplication des débouchés sur la route départementale
- **éviter la traversée de SOTTEVAST** : la majorité du trafic sera dirigé vers la R.N. 13 toute proche et non vers le village situé de l'autre côté de la Douve et de la voie ferrée.

3.2.6.2 Les principales caractéristiques réglementaires

Vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser mixte, non équipée actuellement réservée pour une urbanisation future à long terme. Elle peut être ouverte à l'urbanisation après modification du P.L.U.

Elle comporte deux secteurs :

- un secteur 2AUa d'urbanisation future à long terme à des fins d'activités artisanales.
- un secteur 2AUE d'urbanisation future à long terme à des fins d'activités agroalimentaires, et dont **l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la prise en compte, dans le futur règlement, du caractère inondable d'une partie du secteur.**

Occupation du sol :

La vocation à long terme doit permettre de garder les terrains vierges de toute construction privée, et permettre de concentrer l'urbanisation sur les zones 1AU.

Aussi les zones 2AU disposent de deux premiers articles assez restrictifs quant aux occupations du sol, interdites ou autorisées.

L'article 2AU01 du règlement précise que tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

A l'article 2AU02 ne sont autorisés, que :

- Les équipements publics d'infrastructure,
- Les clôtures.

Il faut donc une modification du règlement pour autoriser la construction privée.

Desserte par les réseaux :

Il n'est pas fixé de règle.

Superficie minimale des terrains constructibles :

Il n'est pas fixé de règle.

Implantation des constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

Emprise au sol des constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

Hauteur des constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

Aspect extérieur:

Il n'est pas fixé de règle.

Stationnement des véhicules:

Il n'est pas fixé de règle.

Espaces libres et plantations:

Il n'est pas fixé de règle.

3.2.6.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.6.3.1 Le zonage

Les zones à urbaniser à long terme ont été définies de la même façon que les zones à urbaniser à court terme en prenant en compte aussi bien les besoins, que l'implantation du bâti existant environnant, sa configuration générale, ou les contraintes et servitudes au développement.

Le choix d'urbaniser des zones entières permet de conforter la centralité et la densité de la ville de SOTTEVAST, demain agrandie par les zones 1AU et 2AU. Seul un centre fort permettra de faire contrepoids à l'urbanisation des hameaux qui doit être freinée.

Deux zones à urbaniser à long terme ont été créées en prolongement de la ville et des quartiers futurs:

- au centre, près du Hameau des Adams, délimitée :
 - à l'ouest par une zone d'urbanisation future à court terme
 - à l'est par le domaine du château et le secteur Ub correspondant au centre ancien du bourg,
 - au nord par le chemin rural n°22 dit chemin du Moulin
 - au sud par la zone des sports
- au sud-ouest du bourg, délimitée:
 - à l'ouest par une zone urbanisée afin de rattacher le Hameau Saillard et le Hameau Royer à la zone U du centre.
 - à l'est par la zone U qui seront classées en zone d'urbanisation future à long terme
 - au nord par le chemin vicinal n°3 de l'Eglise au Hameau Maurin, limite choisie d'une zone d'urbanisation future à court terme
 - au sud par des terres actuellement exploitées, par la forme du relief et par le recul nécessaire à la protection de l'abbaye classée

Un secteur à urbaniser à long terme à des fins d'activités artisanales a été créé :

- au nord-ouest de la zone 1AUa, dans un secteur délimité :
 - . à l'ouest par une zone naturelle entourant le château et la Douve
 - . à l'est par une zone d'urbanisation future à court terme à des fins d'activités artisanales,
 - . au nord par le Hameau de la Galanderie
 - . au sud par des reliefs naturels prononcés et classés en zone naturelle, autour du Hameau Launay,

Deux secteurs à urbaniser à long terme à des fins d'industries agroalimentaires et d'activités qui lui sont liées ont été créés :

- au nord de la zone UE, près du Hameau de la Chesnanderie, dans un secteur délimité :
 - . à l'ouest par la route départementale n°50
 - . à l'est par une zone d'urbanisation future à court terme à des fins d'industrie agroalimentaire et d'activités qui lui sont liées,
 - . au nord par le chemin départemental 262 et le Hameau de la Galanderie
 - . au sud par des reliefs naturels prononcés et classés en zone naturelle, autour du Hameau Launay,
- au sud-est de la zone UE, délimité:
 - . à l'ouest par une zone d'urbanisation future à court terme à des fins d'industrie agroalimentaire et d'activités qui lui sont liées afin d'assurer également à long terme une extension de la laiterie dans le prolongement du site existant,
 - . au nord et à l'est par une zone urbanisée correspondant au Hameau de la Poissonnerie,
 - . au sud par une zone naturelle et la limite communale.

3.2.6.3.2 Les emplacements réservés

La municipalité n'a pas jugé utile, le recours à cet outil.

3.2.7 La zone agricole (A)

3.2.7.1 Les objectifs d'aménagement

- Protéger les sièges d'exploitations agricoles
- Maintenir et favoriser les activités en milieu rural

3.2.7.2 Les principales caractéristiques réglementaires

Les zones agricoles correspondent aux parties du territoire communal à protéger soit en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol, soit en raison de l'existence de risques ou nuisances, soit en raison de la qualité des sites, ou des paysages.

Vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle à vocation exclusivement agricole.

Occupation du sol :

L'article 1 se veut garant de la vocation exclusivement agricole de ces zones :

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 02. Il permet d'envisager, et de maintenir dans le temps, de grands espaces destinés à l'agriculture, en y interdisant les constructions étrangères à leur exploitation, étrangères à ces paysages. La raison est donc économique et fonctionnelle, liée aux qualités des parcelles et à leur caractère contigu.

La raison est également paysagère.

L'agriculture permet d'envisager le maintien de son bocage, qui sert d'écrin à la ville. Les haies bocagères nécessitent un entretien qui ne pourrait être réalisé, sans un réel intérêt économique ou fonctionnel, et donc par une autre activité que l'agriculture. Trop coûteuses en entretien, sans contreparties autres qu'esthétiques et environnementales, elles seraient donc amenées à disparaître.

Ainsi, et pour ces raisons économiques, techniques, esthétiques, et environnementales, l'article 2 n'autorise que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole, à savoir :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole ou aux agriculteurs sous réserve qu'elles soient implantées à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes,
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole...), dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone et restent limités.

Seuls seront autorisés en plus :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris l'implantation d'éoliennes, à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- Les clôtures,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention...).

Desserte par les réseaux :

Le règlement prévoit à l'article 4 que le raccordement au réseau collectif d'assainissement par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes les constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires,
- il est en adéquation avec la nature du sol,
- il est conçu de façon à être mis hors circuit, et la construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

Superficie minimale des terrains constructibles :

Aucune surface minimale n'est exigée dans l'article A05.

Implantation des constructions :

Le recul des constructions par rapport aux voies permet une bonne visibilité, une facilité d'entrée et de sortie aux véhicules automobiles, ainsi que le passage des engins en toute sécurité.

Le règlement de P.L.U. prescrit à l'article 6 que les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales N° 50 et 62
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

L'article A07 vise à assurer un bon rapport de voisinage en réglementant l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives. Le voisinage immédiat de ces constructions pourrait être constitué d'habitations. Il a donc fallu quantifier le recul nécessaire à la protection de l'ensoleillement des habitations, situées à côté des futurs projets de constructions agricoles.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Pour des raisons d'entretien, de sécurité et de pollution, y compris visuelle, les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 mètres au moins :

- des limites des zones à vocation principale d'habitat,
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

L'article 8 prévoit également dans une même propriété, qu'entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Il est précisé que cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faitage inférieure à 3 mètres tel que abris de jardins, chenils.....

Emprise au sol des constructions :

Aucune prescription

Hauteur des constructions :

L'article A10, tout comme l'article U10 permet de respecter le cadre bâti existant en prenant en compte la hauteur du bâti souvent constatée. Les bâtiments à usage d'habitation construits en dehors du centre sont d'ordinaire moins hauts du fait de la moins grande rareté de terrain.

Il faut conserver cette pratique qui permet également de minimiser l'impact des constructions en zone agricole. Il sera donc prescrit une hauteur maximale de construction à usage d'habitation moins importante que dans la zone U.

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée ou un seul niveau de combles aménageables (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménageables).

Il n'est pas fait mention de contraintes de hauteurs spécifiques par étage, afin de pouvoir en diversifier la hauteur.

Il faut cependant prendre en compte les besoins de l'activité agricole pour déterminer la hauteur maximale des constructions. Il faut par exemple permettre la construction d'abris pour les engins agricoles.

Aussi la hauteur maximale autorisée des autres constructions est portée à 12 mètres à l'égout du toit. Le règlement du P.L.U. précise une hauteur maximale, mais uniquement pour les autres constructions que celles à usage d'habitation.

Aspect extérieur:

L'article 11 veut assurer une harmonie générale du paysage naturel, du bâti et de l'environnement.

L'article 11 peut donner la palette des couleurs et matériaux à utiliser afin de favoriser l'intégration des constructions. L'harmonie générale du paysage naturel, du bâti et de l'environnement doit être assurée.

Afin de faciliter l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement de SOTTEVAST, l'équipe en charge de l'élaboration du P.L.U. a souhaité donner aux constructions de la zone A pratiquement les mêmes contraintes qu'en zone urbaine U. L'article A11 est donc quasiment identique à l'article U11.

L'article 11 commence ainsi par le rappel d'un principe général : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'article 11 est ensuite divisé en trois parties :

- Projets architecturaux d'inspiration contemporaine
- Projets de construction d'inspiration traditionnelle
- Interventions à partir de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes

Cette classification permet une grande variété de projets, dont la réalisation de projets contemporains, tout en respectant la qualité du bâti existant, notamment lors des réhabilitations et extensions.

La possibilité d'implanter à SOTTEVAST des **projets architecturaux d'inspiration contemporaine** a été souhaitée. Un projet architectural est souvent considéré comme étant spécifique et adapté au programme, au terrain et autres contraintes. L'équipe en charge de l'élaboration du P.L.U. a préféré dans ce sens ne pas apporter de contraintes de volumes de construction, d'utilisation de certains matériaux, de pentes et formes de toits données qui pourraient limiter la capacité d'adaptation et d'adéquation de tels projets avec le site. Le contrôle et donc l'obtention du permis de construire pour de tels projets, se fera selon le principe général édicté au début du paragraphe de ne pas porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

La seule disposition particulière concerne les clôtures : elles devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.

Projets de construction d'inspiration traditionnelle

Sont considérés « d'inspiration traditionnelle » les projets de construction établis suivant les caractéristiques dominantes du bâti reproduit traditionnellement dans le secteur concerné.

Le règlement fait la différence entre les habitations et les bâtiments agricoles et techniques.

Cette distinction de prescriptions permet également, avec une prise en compte des nécessaires économies de construction, des impératifs techniques, fonctionnels des bâtiments agricoles, de mieux cibler les caractéristiques et exigences à avoir pour chaque type construction, afin de maintenir la qualité et la bonne tenue de la ville observées. L'article 11 encadre la qualité de toute nouvelle construction, favorise son intégration :

- Pour les habitations.
 - Adaptation au terrain : limiter les exhaussements ou excavations afin par exemple de respecter le paysage et l'écoulement des eaux de ruissellement.

- Volumétrie générale : les toitures devront respecter les formes existantes à SOTTEVAST et devront ainsi être composées de deux versants ayant la même pente qui sera comprise entre 40° et 50°.
 - Ouvertures : les châssis de toiture seront positionnés à la verticale des ouvertures du niveau inférieur le cas échéant, leur proportion sera nettement verticale (H supérieure à l) et leur dimension en rapport avec celle du versant de toiture sur lequel ils seront situés. Fenêtres dans les murs : elles seront de proportion nettement verticale (H supérieur à l).
 - Ouvrages en saillie : ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.
 - Matériaux apparents et couleurs : pour les toitures, le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix. Pour les élévations, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
 - Clôtures : elles devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.
- Pour les bâtiments agricoles et techniques:
- Adaptation au terrain : limiter les exhaussements ou excavations afin par exemple de respecter le paysage et l'écoulement des eaux de ruissellement.
 - Volumétrie générale : les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage. Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments, et les matériaux doivent être choisis parmi ceux vieillissant bien. Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage. L'article ne pose pas de contraintes de pentes de toits comme c'est le cas pour les habitations avec des pentes de toits de 50°. Les toitures seraient alors trop coûteuses car les surfaces couvertes, généralement de simples rez-de-chaussée, peuvent être largement supérieures. Des contraintes de toitures traditionnelles défigureraient également le paysage en créant de véritables barrières de toits. Toutes constructions, et notamment les annexes telles que abris divers, remises..., réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.
 - Clôtures : les clôtures devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même. Les clôtures pleines peuvent être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Interventions à partir de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes, à l'exception des bâtiments agricoles et techniques :

- Extensions de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes :
 - Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie de forme et de matériaux avec les bâtiments existants ou principaux, qu'elles soient séparées ou non de ces bâtiments.
 - Leurs caractéristiques devront être conformes aux prescriptions du paragraphe 2 dans le cas d'un projet d'inspiration traditionnelle.
 - Pour les volumes de faible dimension (30 % du volume principal), une pente de toiture unique de 30° à 40° sera autorisée, sauf pour les vérandas pour lesquelles une pente différente pourra être autorisée.
 - Les constructions telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.
- Réhabilitation : les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et devront être conformes aux prescriptions du paragraphe 2 dans le cas d'une construction d'inspiration traditionnelle.

Stationnement des véhicules:

L'article 12 prend en compte la gêne que représente l'encombrement des voiries par les véhicules : automobiles, camions et autres engins agricoles. Il est peu contraignant car n'exige pas un nombre minimum de places. Les exploitations agricoles disposent déjà pour leur activité d'aire de stockage et de stationnement.

Aussi il est simplement rappelé que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Espaces libres et plantations:

Les zones agricoles sont de manière générale plus ouvertes que les zones urbaines et toute construction devient donc plus facilement perceptible à de grandes distances. Tout stockage devient également une source de pollution visuelle potentielle.

Aussi les dépôts et installations divers, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Dans un souci de respect des paysages agricoles, et donc de l'environnement de SOTTEVAST, il est également précisé que les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

3.2.7.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.7.3.1 Le zonage

La commune a souhaité affirmer la vocation agricole et séculaire des terres cultivées, en prenant en compte l'existant, et les développements à venir, soit :

- les limites des zones urbanisées actuelles,
- les constructions à usage d'habitation dans la zone agricole,
- la vocation naturelle de certaines zones : essentiellement autour des rivières
- l'emprise des zones d'urbanisation future à proximité du centre existant,
- le devenir de certaines exploitations.

L'espace agricole représente au final la zone la plus importante de SOTTEVAST.

3.2.7.3.2 Les emplacements réservés

La municipalité n'a pas souhaité recourir à cet outil.

3.2.8 La zone naturelle (secteurs Ns, 1N, 2N et Nh)

3.2.8.1 Les objectifs d'aménagement

- Préserver les espaces naturels
- Préserver le patrimoine urbain

3.2.8.2 Les principales caractéristiques réglementaires

Les zones naturelles correspondent aux parties du territoire communal à protéger soit en raison de l'existence de risques ou nuisances, soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages.

Cette zone comprend :

- un secteur Ns où les constructions à des fins de sports et de loisirs sont autorisées,
- un secteur 1N, où sont identifiées les constructions existantes,
- un secteur 2N, strict qui identifie les secteurs naturels de la commune où aucune modification des lieux ne sera autorisée,
- un secteur Nh où les constructions à des fins d'habitat sont autorisées

Vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces naturels.

Occupation du sol :

L'article 1 se veut garant de la vocation exclusivement naturelle de ces zones. La raison est liée aux qualités paysagères.

Aussi la zone N dispose de deux premiers articles assez restrictifs quant aux occupations du sols, interdites ou autorisées.

Ainsi l'article N01 du règlement précise que tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...).

Dans le secteur 2N, les constructions de toute nature sont interdites, à l'exception des ouvrages liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'article 2 réalise ensuite une distinction entre les différents secteurs :

Dans le secteur Ns, ne sont admis que :

- Les constructions de sports et de loisirs et les habitations de gardiennage qui peuvent être nécessaires

Dans le secteur Nh, ne sont admis que :

- Les constructions individuelles à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les extensions et les constructions annexes, y compris des bâtiments agricoles non destinés à l'élevage des animaux,
- La réhabilitation et les changements d'affectation des bâtiments représentatifs du bâti ancien.

Le secteur Nh représente donc un secteur qui peut encore s'urbaniser sur un nombre très limité de parcelles, avec certaines conditions.

Dans le secteur 1N, ne sont admis que :

- Les rénovations et les extensions modérées de constructions existantes.
- La réhabilitation et les changements d'affectation des bâtiments, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.
- Les constructions réservées à l'activité forestière.

Desserte par les réseaux :

Les contraintes d'assainissement sont aussi importantes dans les zones naturelles que dans les zones agricoles. Le règlement prévoit donc les mêmes contraintes à l'article N4, c'est à dire que le raccordement au réseau collectif d'assainissement par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes les constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires,
- il est en adéquation avec la nature du sol,
- il est conçu de façon à être mis hors circuit, et la construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

Superficie minimale des terrains constructibles :

L'assainissement est la contrainte principale dictant l'obtention préalable d'une surface minimale constructible.

L'article N5 précise en cela que :

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 1000 m².

Implantation des constructions :

Le recul nécessaire des constructions par rapport aux voies est d'une manière générale identique entre les zones agricoles et naturelles.

Il est relativement important afin de permettre le passage des engins, et surtout afin de conserver une ouverture sur le paysage.

Le règlement de P.L.U. prescrit donc à l'article N6 que les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales N° 50 et 62
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

L'équipe en charge de l'élaboration du P.L.U. de SOTTEVAST a voulu reconnaître la présence de nombreux hameaux comme une particularité du territoire. Leur nombre ne doit pas augmenter, mais une possibilité de densification leur a été accordée. Les contraintes d'implantation sont ainsi différentes :

Spécificité du secteur Nh :

Les façades des constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres.

Ces caractéristiques sont proches de celles d'un milieu urbain.

Aussi les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales N° 50 et 62, ce qui permet :

- les élargissements de voirie à terme, pour la réalisation par exemple de pistes cyclables
- le stationnement des véhicules dans la parcelle, dans cette bande de recul obligatoire
- l'amélioration de la visibilité et donc de la sécurité routière, en particulier dans les virages.

Afin d'éviter l'urbanisation et la dégradation des berges des ruisseaux, les constructions ne peuvent toutefois être implantées à moins de 15 mètres de l'axe des cours d'eau.

L'article N7 précise que les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de reconstruction après un sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Spécificité du secteur Nh :

Les constructions projetées dans les secteurs Nh sont soumises aux mêmes contraintes d'implantation par rapport aux limites séparatives que s'ils s'implantaient en zone urbaine. Ainsi :

En front à rue, à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise ou des reculs minimums imposés à l'article 6 :

- Les constructions doivent être édifiées sur les deux limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade inférieure ou égale à 8 mètres.
- Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade supérieure à 8 mètres.

Pour les constructions qui ne sont pas édifiées le long des limites séparatives, une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres, par rapport aux limites, est obligatoire.

Au-delà de la bande des 20 mètres, d'une manière générale, les constructions doivent être implantées avec une marge d'isolement de 3 mètres au minimum par rapport aux limites séparatives.

Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative.
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de la limite séparative.
- Lorsqu'il s'agit de constructions de hauteur sensiblement équivalente réalisées simultanément sur des terrains voisins.

L'article 8 définit une implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété afin de préserver l'ensoleillement des pièces principales :

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade. Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol n'est pas réglementée dans les zones naturelles, sauf dans les secteurs Nh :

Spécificité du secteur Nh : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 50 % de la surface totale du terrain pour les parcelles d'une superficie inférieure à 600 m²,
- 40 % de la surface totale du terrain pour les parcelles d'une superficie comprise entre 600 et 800 m²,
- 30 % de la surface totale du terrain pour les parcelles d'une superficie supérieure à 800 m².

Hauteur des constructions :

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménageables). La hauteur prescrite est donc une hauteur maximale de construction identique à celle de la zone A, et moins importante que dans la zone U.

Il n'est par contre pas fait mention d'une hauteur maximale.

Aspect extérieur:

L'article 11 veut assurer une harmonie générale du paysage naturel, du bâti et de l'environnement.

L'article 11 peut donner la palette des couleurs et matériaux à utiliser afin de favoriser l'intégration des constructions. L'harmonie générale du paysage naturel, du bâti et de l'environnement doit être assurée.

Afin de faciliter l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement de SOTTEVAST, l'équipe en charge de l'élaboration du P.L.U. a souhaité donner aux constructions de la zone N pratiquement les mêmes contraintes qu'en zone urbaine U. L'article N11 est donc quasiment identique à l'article U11.

L'article 11 commence ainsi par le rappel d'un principe général : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ces caractéristiques sont identiques à celles du bâtiment existant.

L'article 11 est ensuite divisé en trois parties :

- Projets architecturaux d'inspiration contemporaine
- Projets de construction d'inspiration traditionnelle
- Interventions à partir de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes

Cette classification permet une grande variété de projets, dont la réalisation de projets contemporains, tout en respectant la qualité du bâti existant, notamment lors des réhabilitations et extensions.

La possibilité d'implanter à SOTTEVAST des **projets architecturaux d'inspiration contemporaine** a été souhaitée. Un projet architectural est souvent considéré comme étant spécifique et adapté au programme, au terrain et autres contraintes. L'équipe en charge de l'élaboration du P.L.U. a préféré dans ce sens ne pas apporter de contraintes de volumes de construction, d'utilisation de certains matériaux, de pentes et formes de toits données qui pourraient limiter la capacité d'adaptation et d'adéquation de tels projets avec le site. Le contrôle et donc l'obtention du permis de construire pour de tels projets, se fera selon le principe général édicté au début du paragraphe de ne pas porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

La seule disposition particulière concerne les clôtures: elles devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.

Projets de construction d'inspiration traditionnelle

Sont considérés « d'inspiration traditionnelle » les projets de construction établis suivant les caractéristiques dominantes du bâti reproduit traditionnellement dans le secteur concerné.

Le règlement fait la différence entre les habitations et les bâtiments techniques et commerciaux.

Cette distinction de prescriptions permet également, avec une prise en compte des nécessaires économies de construction, des impératifs techniques, fonctionnels des bâtiments d'activités, de mieux cibler les caractéristiques et exigences à avoir pour chaque type construction, afin de maintenir la qualité et la bonne tenue de la ville observées. L'article 11 encadre la qualité de toute nouvelle construction, favorise son intégration:

- Pour les habitations.
 - Adaptation au terrain : limiter les exhaussements ou excavations afin par exemple de respecter le paysage et l'écoulement des eaux de ruissellement.
 - Volumétrie générale : les toitures devront respecter les formes existantes à SOTTEVAST et devront ainsi être composées de deux versants ayant la même pente qui sera comprise entre 40° et 50°. Les toitures terrasses seront autorisées en harmonie avec le bâti et l'environnement existant.
 - Ouvertures : les châssis de toiture seront positionnés à la verticale des ouvertures du niveau inférieur le cas échéant, leur proportion sera nettement verticale (H supérieure à l) et leur dimension en rapport avec celle du versant de toiture sur lequel ils seront situés. Fenêtres dans les murs : elles seront de proportion nettement verticale (H supérieur à l). Les vitrines et les bow-windows pourront être autorisés.
 - Ouvrages en saillie : ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

- Matériaux apparents et couleurs : pour les toitures, le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix. Pour les élévations, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
- Clôtures : elles devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.
- Pour les bâtiments techniques ou commerciaux :
 - Adaptation au terrain : limiter les exhaussements ou excavations afin par exemple de respecter le paysage et l'écoulement des eaux de ruissellement.
 - Volumétrie générale : les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage. Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments. Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage. L'article ne pose pas de contraintes de pentes de toits comme c'est le cas pour les habitations avec des pentes de toits de 50°. Les toitures seraient alors trop coûteuses car les surfaces couvertes, généralement de simples rez-de-chaussée, peuvent être largement supérieures. Des contraintes de toitures traditionnelles défigureraient également le paysage en créant de véritables barrières de toits.
 - Clôtures : les clôtures devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.

Interventions à partir de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes :

- Extensions de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes :
 - Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie de forme et de matériaux avec les bâtiments existants ou principaux, qu'elles soient séparées ou non de ces bâtiments.
 - Leurs caractéristiques devront être conformes aux prescriptions du paragraphe 2 dans le cas d'un projet d'inspiration traditionnelle.
 - Pour les volumes de faible dimension (30 % du volume principal), une pente de toiture unique de 30° à 40° sera autorisée, sauf pour les vérandas pour lesquelles une pente différente pourra être autorisée.
- Réhabilitation

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et devront être conformes aux prescriptions du paragraphe 2 dans le cas d'une construction d'inspiration traditionnelle.

Stationnement des véhicules:

Le nombre de places de stationnement n'est pas indiqué.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapés et à mobilité réduite.

Les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Espaces libres et plantations:

La zone naturelle doit conserver son aspect naturel et donc y compris bocager.

Aussi les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

A cette prescription s'ajoute que :

- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de parking.
- Les clôtures végétales devront être composées d'essences régionales.

3.2.8.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.8.3.1 Le zonage

La commune a souhaité affirmer la vocation naturelle de certaines zones en raison de l'existence de risques ou de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Un secteur Ns a été créé pour abriter la zone des sports existante.

Des secteurs 1N ont été créés dans la zone agricole, autour d'habitations ou groupes d'habitations isolés, afin de prendre en compte la possibilité d'extension du bâti existant sans pour autant autoriser l'implantation de nouvelles constructions.

Des secteurs Nh ont été créés autour des hameaux capables de recevoir quelques constructions supplémentaires.

Des secteurs 2N ont été créés :

- le long de rivières et ruisseaux :
 - . au centre de la commune, le long de Douve
 - . à l'est de la commune, le long du ruisseau de Rade et du ruisseau de Claire
 - . à l'ouest de la commune, le long du ruisseau de la Raquerie
- au cœur de la ville, entre la zone des sports et le bâti existant.

3.2.8.3.2 Les emplacements réservés

La municipalité a souhaité réserver un emplacement afin d'éviter toute urbanisation sur des parcelles stratégiques. Il s'agit de l'emplacement réservé numéroté 3 sur le plan de zonage ; 510 m² pour les réserves incendie.

3.2.9 Principaux changements réglementaires

Sans objet du fait que SOTTEVAST ne disposait pas de document d'urbanisme.

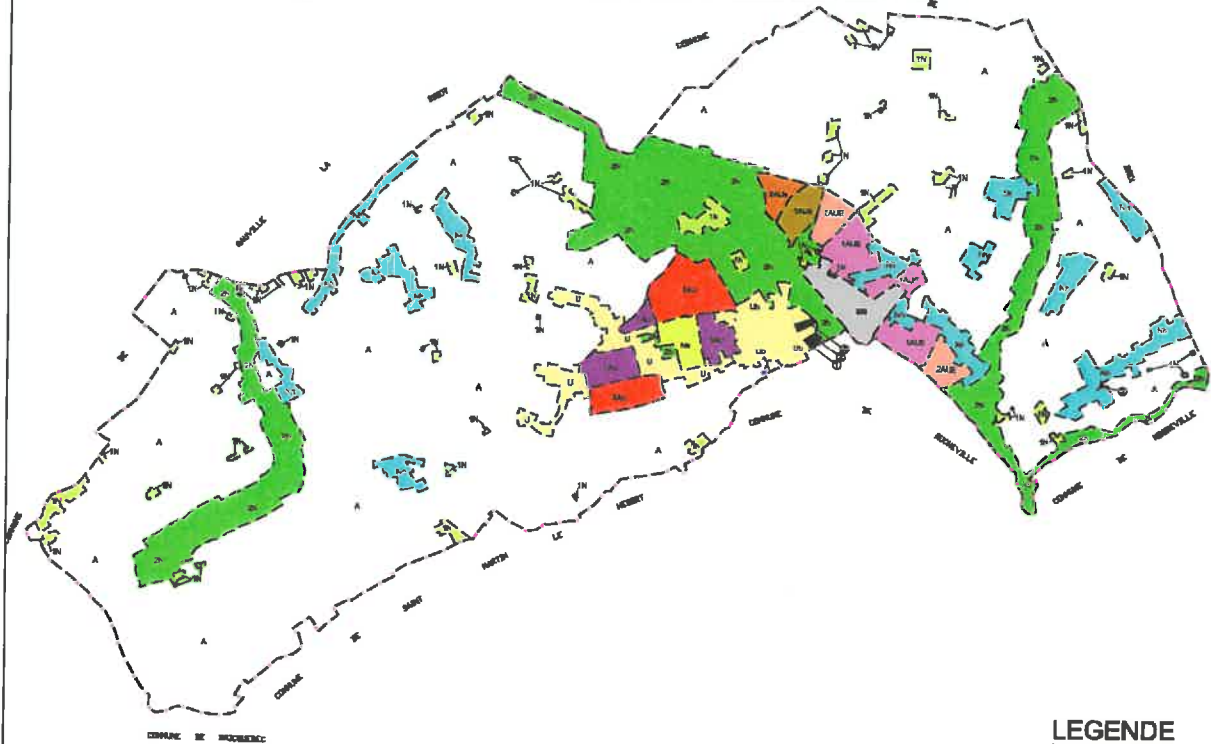
3.2.10 Zonage P.L.U. et superficie des zones

Le plan de zonage du P.L.U. de SOTTEVAST figure page suivante, accompagné d'un tableau récapitulatif des surfaces.



PLAN DE ZONAGE P.L.U.

- : Emplacement réservé ① : Emplacement réservé pour l'extension du cimetière: 2765 m²
 ② : Emplacement réservé pour l'extension du parking: 1207 m²
 ③ : Emplacement réservé pour les réserves incendie: 510 m²
 ④ : Emplacement réservé pour l'extension de la salle communale et du parking: 3948 m²



LEGENDE

- | | | |
|---|-------------|---|
| | U | : Zone mixte à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces |
| | Ub | : Secteur mixte central du bourg, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces |
| | UE | : Zone d'activités agroalimentaires et des activités qui lui sont liées |
| | 1AU | : Zone d'urbanisation future à court terme |
| | 1AUa | : Zone d'urbanisation future à court terme à des fins d'activités artisanales |
| | 1AUE | : Zone d'urbanisation future à court terme à des fins d'industrie agroalimentaire et d'activités qui lui sont liées |
| | 2AU | : Zone d'urbanisation future à long terme |
| | 2AUa | : Secteur d'urbanisation future à long terme à des fins d'activités artisanales |
| | 2AUE | : Secteur d'urbanisation future à long terme à des fins d'industrie agroalimentaire et d'activités qui lui sont liées |
| | A | : Zone agricole |
| | 2N | : Zone naturelle |
| | 1N | : Secteur naturel où les extensions des constructions existantes sont autorisées |
| | Nh | : Secteur naturel où les constructions à des fins d'habitat sont autorisées |
| | Ns | : Secteur naturel à vocation sportive |

Les superficies des zones sont exprimées en hectares.

ZONES ET SECTEURS	P.L.U.
U	15.94
Ub	14.72
UE	9.89
Total des zones urbaines	40.55
1AU	10.13
1AUE	14.27
1AUa	4.38
2AU	16.63
2AUa	3.30
2AUE	7.67
Total des zones à urbaniser	56.38
A	770.38
Ns	4.63
1N	21.99
2N	137.70
Nh	50.37
Total des zones naturelles	985.07
SUPERFICIE DE LA COMMUNE	1082,00

SOMMAIRE
PREAMBULE
PREMIERE PARTIE
DEUXIEME PARTIE
TROISIEME PARTIE

QUATRIEME PARTIE

EVALUATION DES IMPACTS DES AMENAGEMENTS SUR L'ENVIRONNEMENT

QUATRIEME PARTIE : EVALUATION DES IMPACTS DES AMENAGEMENTS SUR L'ENVIRONNEMENT

4. 1 L'application des lois et l'incidence des orientations du plan sur l'environnement

Le groupe de travail s'est attaché à être conforme avec la réglementation relative à l'urbanisme, notamment les textes de lois et leurs décrets d'application :

Loi n°90-449 du 31 mai 1990 relative au droit au logement

Loi d'Orientation pour la Ville n°91-662 du 13 juillet 1991

Loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992

Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit

Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages

Lois n°94-624 et 95-74 du 21 janvier 1995 relatives à la diversité de l'habitat

Loi Barnier n°95-101 du 2 février 1995

Loi d'orientation agricole sur le droit de l'urbanisme du 09 juillet 1999 (circulaire du 10 septembre 1999)

Loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000

Loi n°2003-590, dite loi U.H. , Urbanisme et Habitat, du 02 juillet 2003.

L'article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme

L'article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme qui pose la règle que :

« Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et les paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques et, d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat ».

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

Cette loi, publiée au journal officiel le 19 Juillet 1991, fixe les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du terrain urbain. Obligation est faite d'intégrer cette notion d'équilibre dans tous les documents d'urbanisme, et notamment les P.L.U.

Le P.L.U. doit obligatoirement délimiter des 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 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 1^{er} de la loi stipule que :

« 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'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 ... »

4.1.1 Prise en compte de la Loi d'Orientation Agricole

L'élaboration du P.L.U. a donc pris en considération les dispositions de la loi d'orientation agricole du 09 juillet 1999 en ce qui concerne ses répercussions sur le droit de l'urbanisme (circulaire du 10 septembre 1999).

Les exploitations agricoles ont été recensées en collaboration avec la Chambre d'Agriculture afin de pouvoir classer en zone A les terrains libres de construction situés à proximité immédiate, et dans un périmètre de 100mètres, des installations classées d'élevage.

4.1.2 Sites, paysages naturels et environnement

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 d'Occupation des Sols de prendre en compte les territoires remarquables par leur intérêt paysager.

De plus, l'article L.123-1, 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme stipule que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent en outre :

« 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 le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

SOTTEVAST dispose de quelques éléments du patrimoine paysager qui peuvent être protégés au titre de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

Les principales options d'aménagement du P.A.D.D. ; l'urbanisation agglomérée autour du village existant et la préservation d'un paysage agricole homogène, concourent à maintenir le paysage rural de la commune :

L'espace agricole est volontairement protégé au travers du classement en zone A. La commune a également cherché à limiter l'urbanisation linéaire, et à privilégier la densité autour du centre.

4.1.3 Préserver le paysage bâti et le cadre de vie urbain

4.1.3.1 Un tissu urbain homogène

Le groupe de travail, en charge de l'élaboration du P.L.U., a eu pour objectif la préservation de l'harmonie du paysage bâti et l'amélioration du cadre de vie.

Des mesures ont donc été prises afin d'intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement, en assurant une homogénéité du tissu bâti, sans pour autant exclure une possibilité de diversité de la construction.

L'article 6 réglementant l'implantation par rapport aux voiries publiques, permet d'assurer la continuité des constructions en projet face à celles existantes.

La possibilité de s'implanter à l'alignement en zone U préserve la continuité du bâti existant.

Dans les autres zones, l'implantation des nouvelles constructions en retrait de la voie publique permet d'élargir la perspective sur la voie, d'améliorer la sécurité routière.

La hauteur maximale des nouvelles constructions (article 10) a été déterminée par l'observation du tissu existant afin de donner une silhouette de l'urbanisation relativement homogène.

Il ne s'agit pas d'uniformiser les constructions puisque la hauteur maximale ne contraint pas d'atteindre ce maxima. D'autant que pour les constructions à usage d'habitation, le seuil est surtout exprimé en terme de niveaux habitables.

L'article 11 du règlement, concernant l'aspect des constructions, a pour objet de conserver l'harmonie générale du bâti et les perspectives monumentales.

4.1.3.2 Une circulation fluide

L'article 12 prévoit dans les zones d'urbanisation future un nombre de places de stationnement pour chaque construction à usage d'habitation, et un nombre de places suffisant pour les autres constructions.

D'une manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Cette mesure vise à éviter le stationnement sur la chaussée qui peut entraîner des dommages sur la circulation piétonne et automobile (flux ralenti, risque d'accident accru...).

L'article 12 agit donc bien sur la fluidité de la circulation.

4.1.3.3 Limiter les problèmes de voisinage

Les articles 7 et 8 ont pour objectif l'ensoleillement des constructions à usage d'habitation. En zone A, le recul des dépôts prescrit permet de lutter contre les nuisances visuelles, sonores et olfactives.

4.1.4 Préserver la qualité de l'eau

4.1.4.1 La loi sur l'eau

Le P.L.U. ne doit pas entrer en contradiction avec la Loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (protéger les eaux souterraines et de surface, et plus particulièrement éviter leur pollution).

La loi sur l'eau du 3 Janvier 1992, dans ses articles 1 et 2, affirme la nécessité d'une gestion équilibrée pour chaque grand bassin :

Article 1^{er} – L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général.

L'usage de l'eau appartient à tous dans le cadre des lois et règlements ainsi que des droits antérieurement établis.

Article 2 – Les dispositions de la présente loi ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Cette gestion équilibrée vise à assurer :

- *la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides : on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année,*
- *la protection contre toute pollution et la restructuration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales,*
- *le développement et la protection de la ressource en eau,*
- *la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource,*

de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :

- *de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population,*
- *de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations,*
- *de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées.*

La loi sur l'eau complète l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme d'un alinéa supplémentaire, qui offre la possibilité de délimiter des zones d'assainissement telles qu'elles sont définies à l'article L.372-3 du Code des Communes :

«Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le choix d'urbaniser à SOTTEVAST par secteurs définis clairement, permet de faciliter la mise en œuvre de ces objectifs de protection de l'eau, en assurant le raccordement des constructions sur des réseaux d'assainissement nouvellement posés.

L'article 4 du règlement est également en concordance avec la loi sur l'eau :

Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, dans certaines zones, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé sous conditions.

Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Il est précisé en plus que les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

4.1.4.2 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le SDAGE a été approuvé le 20 septembre 1996 et concourt à l'aménagement du territoire et du développement durable du bassin Seine-Normandie par la mise en œuvre d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques.

Le P.L.U intègre les orientations du SDAGE afin de permettre une gestion équilibrée de la ressource en eau de manière à satisfaire ou à concilier les exigences liées aux différents usages, activités ou travaux (santé, alimentation en eau potable, libre écoulement des eaux, protection contre les inondations, agriculture, pêche, industrie, énergie, transports, tourisme, loisirs, sports nautiques):

- **préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides :** classement en zone 2N des berges des rivières et ruisseaux
- **protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines :** article 4 du règlement de chaque zone encadrant la pollution par les rejets : eaux usées domestiques, eaux résiduaires des activités et eaux pluviales

- **développement et la protection de la ressource en eau** : prise en compte du captage de la laiterie dans le développement de la commune
- **valorisation de l'eau comme ressource économique et répartition de cette ressource** : prise en compte de l'eau de manière générale dans le choix de développement de la commune : une urbanisation par zones entières qui permet la réalisation d'investissements plus importants sur les réseaux, de sorte de mieux lutter contre les pollutions et les gaspillages afin de servir une eau de meilleure qualité à un plus grand nombre d'habitants.

Ces dispositions privilégient la prise en compte du milieu aquatique et de la ressource en eau dans une politique globale d'aménagement et de gestion. Elles se situent dans une perspective d'application de 10 à 15 ans, tout en définissant une stratégie pour y parvenir. Elles tiennent compte des implications financières et économiques acceptables par les différents partenaires, ainsi que de la cohérence des implications réglementaires. Cette cohérence technique, réglementaire et économique est la clé de réussite du SDAGE, car les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec ses dispositions et les autres décisions administratives doivent les prendre en compte.

Les problèmes quantitatifs qui peuvent se poser à l'échelle du bassin Seine-Normandie sont très directement liés à la qualité : si la qualité n'est pas dégradée, il y aura assez d'eau pour assurer le fonctionnement des écosystèmes, l'alimentation en eau potable des communes, pour répondre aux besoins en eau de l'industrie et de l'agriculture et même pour satisfaire la croissance des besoins. Mais des forages pour l'alimentation en eau des populations peuvent être fermés à cause des problèmes de pollution qui apparaissent. Il faut donc parfois aller chercher l'eau plus loin. Par ailleurs, cette eau souterraine est indispensable. Si aujourd'hui on peut encore aller chercher de l'eau potable plus loin, il faut admettre que ces solutions coûteront de plus en plus cher et qu'elles sont en nombre limité. C'est pourquoi, il convient en priorité de tout mettre en œuvre pour protéger les ressources actuellement exploitées ou qui restent disponibles et reconquérir celles qui peuvent l'être ; de ne pas gaspiller l'eau, individuellement ou collectivement et de rechercher la nécessaire solidarité à l'échelle du bassin.

La qualité des cours d'eau du bassin Seine-Normandie peut en effet encore être améliorée. Des incitations financières de l'Agence de l'Eau peuvent conforter les actions réglementaires de prise en compte de l'environnement et appuyer la politique des partenaires concernés. La sensibilisation environnementale s'est largement développée au niveau du grand public et des acteurs locaux qui souhaitent disposer d'un meilleur cadre de vie rural et urbain. Cette même aspiration se retrouve pour les activités touristiques et de loisirs. Ces volontés conjuguées à celles du législateur de prendre en compte les milieux tout autant que les usagers, conduisent à la définition d'objectifs de qualité des eaux. Les actions recommandées tiennent évidemment compte des possibilités techniques et financières tout en montrant leur originalité, en abordant de façon globale des problèmes nouveaux qui se posent, tels les sédiments toxiques des rivières ou les friches. Il est aussi fondamental de se fixer comme objectif de qualité pour l'eau de nappe, l'assurance d'une eau facilement transformable en eau potable. On ne peut donc se résigner à voir des nappes polluées et il convient, d'une part, d'assurer la pérennité de la ressource par des actions de limitation des causes de pollution (urbaines, industrielles, agricoles, diffuses) y compris sur les cours d'eau de certains secteurs qui communiquent avec les eaux souterraines, et d'autre part, de promouvoir la récupération des nappes dégradées.

Face à la pression d'aménagement toujours plus forte dans les grandes agglomérations comme dans les zones rurales, les préoccupations de protection de l'environnement plus exigeantes amènent aujourd'hui les responsables locaux à s'intéresser de plus près à la nécessité de réduire les impacts anthropiques qui portent atteinte au milieu naturel. Dans le cadre d'une protection efficace des milieux aquatiques, il est indispensable de prêter une attention particulière à la conservation des milieux naturels en général, et ceci passe par la mise en œuvre d'une politique de gestion globale et des procédures de planification adaptées.

Le bassin Seine-Normandie connaît des phénomènes hydrologiques : les crues peuvent être à l'origine de dommages considérables pour les biens et les activités. Par ailleurs, en période de forte pluviosité, les nappes peuvent remonter et inonder certains secteurs qui étaient asséchés depuis plusieurs années.

4.1.5 Prendre en compte les dimensions intercommunales de l'environnement

4.1.5.1 Connaître le patrimoine naturel et le territoire

Les études préalables à l'élaboration du dossier de P.L.U. ont été réalisées en concertation avec les services associés.

4.1.5.2 Conserver, préserver, gérer la ressource en eau

Le souci de préserver l'eau se manifeste par la volonté de ne pas créer de zones de développement détachées des zones urbaines existantes et donc davantage susceptibles de recourir à l'assainissement individuel.

4.1.5.3 Protéger, gérer et valoriser les richesses biologiques

La préservation de zones naturelles humides permet de leur donner un attrait supérieur. Des zones naturelles sont maintenues jusqu'à proximité du cœur ancien U. Elles sont ainsi la vitrine de cet environnement naturel au cœur de la ville.

4.1.6 Prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques

Le projet de P.L.U. a veillé à ne pas exposer la population à des risques naturels ou technologiques, ou ne pas accroître les risques existants, conformément à la Loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs.

4.1.6.1 Préserver les zones humides

Le classement en zone N de secteurs humides permet de protéger des espaces fragiles et de réguler les crues.

4.1.6.2 Limiter les risques induits par la circulation

Les problèmes de desserte et de sécurité ont été maintenus à l'esprit de l'équipe chargée de l'élaboration du P.L.U.

La prise en compte de ces contraintes se traduit notamment par:

- l'article 12 réglementant le stationnement
- les choix d'urbaniser pris sur des secteurs présentant le minimum de risques pour la circulation. Ainsi l'urbanisation linéaire a été stoppée, tout comme la multiplication des accès sur la RD62.

4.1.6.3 Prendre en compte la collecte et le traitement des déchets

La préservation de la qualité du cadre de vie nécessite la prise en compte de la question des déchets. Le P.L.U. ne doit donc pas entraver l'organisation de la collecte et le système de traitement des déchets.

L'article 3 du règlement de différentes zones précise que les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

4.1.6.4 Prendre en compte la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996

Le projet de P.L.U. a pris en compte la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, conformément à la Loi.

4.1.6.5 Les servitudes d'utilité publique

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

- **Servitudes pour la pose de canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées ou pluviales) : A5**
- **Servitude de protection des monuments historiques : AC1**
 - . Chapelle Sainte-Suzanne de l'abbaye, en totalité, section B n°172, inv. MH 30 juillet 1973
- **Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz : I3**
 - . canalisation SOTTEVAST-QUETTEHOU, diamètre : 100mm
- **Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques : I4 :**
 - . ligne MENUUEL-TOLLEVAST 400kv
 - . ligne TOLMER-CARPENTIER 2x90kv
- **Servitudes relatives au chemin de fer : T1**
 - . ligne MANTES LA JOLIE / CHERBOURG
- **Servitude de protection des faisceaux hertziens contre les obstacles :**
 - . faisceau hertzien TOLLEVAST-BRICQUEBEC, décret du 9 juillet 1993

4.1.7 Prise en compte du Schéma Directeur

SOTTEVAST n'est pas couverte par le Schéma Directeur de la Région de Cherbourg mais elle en est contiguë. Le Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Cherbourg a été consulté lors de la phase d'élaboration du P.L.U. de SOTTEVAST, et a émis un avis favorable lors de la phase de pré-consultation.

4. 2 Les actions d'accompagnement

4.2.1 Les implications financières.

Le P.L.U. est la traduction d'une politique d'aménagement nécessitant un certain nombre d'actions à entreprendre pour améliorer la qualité du cadre de vie de l'environnement.

Le développement urbain envisagé au Projet d'Aménagement et de Développement Durable nécessite la réalisation d'un certain nombre d'équipements.

Des acquisitions foncières doivent être réalisées, des réseaux doivent être étendus.

Le fonctionnement et l'entretien des équipements doivent également être assurés.

Les implications financières dues à la mise en œuvre des projets du P.L.U. doivent donc être examinées avec soin et être compatibles avec les ressources budgétaires de la commune.

4.2.2 L'amélioration du paysage urbain

La qualité urbaine des zones agglomérées est le résultat d'efforts permanents d'entretien des espaces publics qui déterminent un environnement, un cadre de vie.

La rue est un espace public majeur.

La collectivité dispose d'outils pour améliorer la qualité du cadre de vie.

Elle peut ainsi refuser un permis de construire au motif de l'article 11 du règlement :

les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

L'article 1 donne la possibilité de refuser l'installation des dépôts, des caravanes.

L'amélioration du cadre de vie passe donc par le règlement, qu'ils s'agissent de réseaux enterrés, d'implantation des constructions, d'alignement, de gabarit, d'espaces verts, de stationnement...

Mais il faut également des mesures complémentaires:

- La municipalité doit inciter la population à participer aux efforts d'amélioration du cadre de vie, notamment grâce à une politique d'information. La commune a fait ce choix en organisant par exemple une réunion publique de présentation des grandes orientations d'aménagement.
- La commune peut inciter à ce que l'environnement soit davantage pris en considération lors d'un projet de construction. La question du traitement des abords et des accès peut être soulevée dans le volet paysager du permis de construire.
- Les bâtiments anciens pourraient être mis en valeur, comme ce fut le cas pour la mairie. Cela peut commencer par des petits édifices publics, qui deviennent ensuite des sources d'inspirations pour les bâtiments privés : matériaux, couleurs... Il peut y avoir une incitation au ravalement des façades, à l'entretien des espaces végétalisés.
- La commune doit agir directement sur les espaces dont elle a la charge : espaces publics, voiries, équipements communaux. Elle peut améliorer le cadre de vie par des plantations, par la création et l'entretien régulier des espaces publics plantés, par le bon état des équipements publics et de leurs abords. La qualité d'entretien de la place et des rues en est un bel exemple et démontre que SOTTEVAST est dans le cas de ces villes dont l'espace public est bien tenu.

4.2.3 La protection et la conservation du paysage naturel, et de l'identité communale

Au niveau communal, la commune peut donc mettre en œuvre des campagnes d'information sur la protection du patrimoine et du paysage. Les démarches peuvent viser l'ensemble de la population ou être davantage ciblées : chasseurs, randonneurs, enfants, agriculteurs, associations existantes.

La municipalité peut s'appuyer sur divers articles de son règlement pour assurer un traitement paysager des constructions ou installations, grâce par exemple à la stricte observation des prescriptions de recul, ou de plantations.

4.2.4 La protection de la qualité des eaux souterraines

4.2.4.1 Un assainissement de qualité

Conformément à la Loi sur l'eau, l'assainissement collectif relève de la compétence communale ainsi que le contrôle de l'assainissement autonome.

La commune était tenue de réaliser un contrôle technique des installations d'assainissement avant le 31 décembre 2005. Elle s'assurera que la capacité du réseau d'assainissement soit adaptée aux volumes à traiter.

Dans les cas où aucun raccordement n'est envisagé, la municipalité devra s'assurer que les constructions disposent d'une installation autonome, régulièrement entretenue, et en adéquation avec la nature du sol, conformément à la réglementation.

4.2.4.2 Limiter les autres formes de pollution

La municipalité peut mener une campagne d'information afin de protéger l'environnement des rejets directs des effluents dans le milieu naturel. Elle veillera à l'observation de l'article 4 de son règlement : l'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Dans les zones urbaines, agricoles et naturelles, les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

4.2.5 Les infrastructures

Les voiries et réseaux divers doivent être régulièrement entretenus, tout comme les cheminements piétons.

Le respect de l'article 12 du règlement peut faciliter la sécurité et la fluidité de la circulation en agissant sur le stationnement anarchique sur le domaine public.

Toutefois l'équipe en charge de l'élaboration du P.L.U. de SOTTEVAST s'est attachée à freiner l'urbanisation linéaire sur les routes à faible largeur.

Les accès en bordure de route départementale seront regroupés au maximum. Le trafic sera ramené sur des carrefours aménagés ou à aménager.

4.2.6 La lutte contre les nuisances

Le Code des Collectivités Territoriales précise à l'article L. 2212-4 que « la police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques ». La commune doit donc conformément à cet article prendre les mesures nécessaires pour lutter contre les nuisances de toutes natures.

4.2.7 La prise en compte de l'environnement

4.2.7.1 La protection des espaces naturels

Le monde rural a préservé son environnement puisqu'il s'agit de son outil de travail. Aujourd'hui, la qualité de l'environnement devient une préoccupation pour une population plus large : protection de l'outil de travail, protection paysagère, biologique, protection face aux nuisances... La municipalité doit faire appliquer les objectifs du P.L.U. y compris lors du dépôt d'un permis de construire, et notamment grâce à l'observation du règlement.

Les zones naturelles N soulignent la volonté communale de préserver des espaces fragiles ou à forte valeur paysagère, comme cadre de vie pour les habitants actuels et futurs.

L'activité agricole assure l'entretien de vastes espaces entourant la zone urbaine et qui lui servent d'écrin.

La protection de l'outil de travail des agriculteurs, par le classement en zone A de leurs terres, facilite donc la protection du cadre de vie de la commune toute entière.

4.2.7.2 Haies et boisements

La commune dispose d'un environnement bocager intéressant pour ses qualités paysagères, environnementales et même économiques.

En cas de vents violents, la haie forme un abri qui évite la déformation des jeunes pousses, la verse des céréales, facilite la pollinisation et diminue l'évapotranspiration de la parcelle.

La haie peut également servir de protection au bétail.

Dans une région quadrillée de haies, le vent est atténué, la température augmentée, créant une variété de climat. Des espèces végétales et animales diverses s'y développent. Il devient donc difficile pour une seule espèce d'y pulluler comme un ravageur de cultures.

La haie sert de refuge pour la faune sauvage, comme site de reproduction et comme zone de nourriture.

Intérêts à maintenir les haies et bandes boisées :

- Protection contre le froid, le vent, la poussière, le ruissellement et l'érosion des sols
- Production de bois d'œuvre, de chauffage, de bois de piquets, de fruits, de fleurs....

L'article 13 du règlement du P.L.U. précise par exemple, dans de nombreuses zones que les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Mais au niveau communal, et donc du P.L.U., **des mesures de protection particulières des haies ne seraient d'aucune utilité** tant qu'elle reste une évidence, une nécessité, et que l'activité agricole d'élevage subsiste à SOTTEVAST .

Certaines mesures pourraient au contraire avoir un effet inverse à celui escompté en décourageant les propriétaires de les entretenir ou d'en planter de nouvelles.

Il faut donc bien, **au contraire de réglementation, inciter les habitants et propriétaires du bocage** à le sauvegarder en fournissant une information, voire des conseils, des moyens techniques ou financiers **au maintien, au rétablissement ou à la constitution des haies.**

Le paysage de bocage de SOTTEVAST trouve son principal intérêt parce qu'il est vivant, lié à l'activité agricole et entretenu.

Les bois ne nécessitent pas non plus de protection particulière au P.L.U. : l'essentiel des boisements est lié à l'exploitation forestière et couvre une surface supérieure à 4 hectares. Or la législation forestière protège déjà de la destruction les massifs forestiers de plus de 4 hectares en imposant une autorisation pour tout défrichement dans le massif, aussi infime soit-il. Une réglementation supplémentaire serait superflue et pourrait, de surcroît, empêcher la gestion forestière du site.

CONCLUSION

CONCLUSION

Le P.L.U de SOTTEVAST se caractérise par une recherche de l'équilibre et du développement durable.

L'équilibre entre les zones naturelles et agricoles, et les zones urbanisées ou d'urbanisation future.

SOTTEVAST connaît depuis vingt ans, un développement important puisque la population est passée de 729 habitants en 1975 à plus de 1400 habitants en 2004.

L'attractivité de SOTTEVAST est une évidence, en raison de sa proximité par rapport à CHERBOURG, et surtout de la qualité de ses paysages et du niveau de ses équipements publics.

Il était nécessaire pour la commune de SOTTEVAST d'élaborer son Plan Local d'Urbanisme, afin de canaliser son développement.

La réceptivité à SOTTEVAST, en termes de logements et d'habitants réside dans le récapitulatif suivant :

1) Les possibilités de construire dans la zone urbaine existante et dans les hameaux

49 logements

2) Les zones 1AU

Nord	1,54 hectare	:	15 logements
Est	3.87 hectare	:	38 logements
Ouest	4.72 hectare	:	47 logements

3) Récapitulatif : logements et habitants

49 + 15 + 38 + 47 : 149 logements X 2,75 habitants/logement = 409

149 logements

409 habitants

149 logements représentant un potentiel de 409 habitants, soit $1400 + 409 = 1809$ habitants à l'horizon du P.L.U.

Mais le P.L.U a été pensé également pour le long terme. Les zones d'urbanisation future à long terme représentent 16.63 hectares, elles ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après modification du P.L.U.

La commune de SOTTEVAST en dimensionnant ses zones d'urbanisation future à court terme, et en indiquant la localisation de son urbanisation à long terme, manifeste sa volonté de maîtriser l'urbanisation dans le temps, afin d'intégrer les nouveaux habitants de façon progressive et sans créer de ruptures par rapport aux équipements publics.

Cette politique visant à contrôler l'avenir, tout en refusant la stagnation, a également animé la commune, lorsqu'elle a défini une zone d'urbanisation future destinée aux activités agroalimentaires.

Le P.L.U de SOTTEVAST, c'est aussi une politique de protection de l'environnement, de mise en valeur du cadre de vie, parfaitement conforme aux souhaits de la population actuelle de la commune.

Les espaces naturels ont été identifiés pour être protégés.

Enfin, et ce n'est rien d'autre que la fidélité aux origines de SOTTEVAST, la zone agricole dite A dans le P.L.U est la plus importante : 770 hectares.

Le développement durable à SOTTEVAST, c'est donc une politique d'accueil d'une population nouvelle, de façon maîtrisée, dans la diversité des offres notamment par des logements locatifs.

Le développement durable à SOTTEVAST, c'est aussi la volonté de permettre le développement des activités économiques particulièrement agroalimentaires et plus précisément la laiterie, symbole de la vitalité de la commune, de son histoire et son futur.