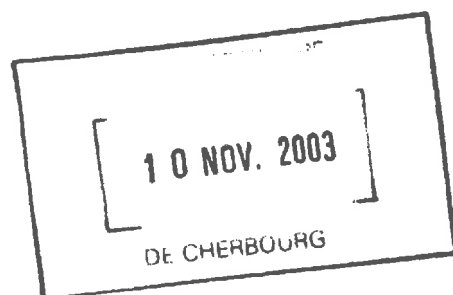




Direction
Départementale
de l'Équipement
Manche



SURTAINVILLE

Plan local d'urbanisme



3 - Projet d'aménagement
et de développement durable

PLU approuvé par
délibération du
conseil municipal
du 21 octobre 2003
Vu, le maire
O. THOMINE

- 7 NOV. 2003



Février 2003

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Chapitre I - DU DIAGNOSTIC AU PROJET

- 1.1 - Synthèse
- 1.2 - Dynamique spatiale
- 1.3 - La formulation des enjeux

Chapitre II - LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

- 2.1 - Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Surtainville définit les principaux objectifs suivants.

- Objectif n° 1 : développer une offre en logement diversifiée
- Objectif n° 2 : Requalifier le secteur de la plage
- Objectif n° 3 : Favoriser l'activité commerciale et agricole
- Objectif n° 4 : Protéger les espaces naturels et le patrimoine bâti ancien et assurer la fiscalité de l'urbanisation nouvelle
- Objectif n° 5 : Améliorer la qualité des services publics
- Objectif n° 6 : Trouver un cadre légal aux installations de camping-caravaning

Chapitre I - Du DIAGNOSTIC AU PROJET

1.1 - Synthèse

Espaces naturels

Un site très structuré par la topographie : estran, dunes, plaine littorale, versant du plateau, plateau bocager. Une zone de risques naturels (érosion et submersion marine) dans le nord ouest de la commune. Des espaces sensibles sont répertoriés : massif dunaire en raison de son aspect et de sa biodiversité, et versant du plateau en raison de sa forte visibilité à partir du littoral.

Pôles urbains

Sont au nombre de trois. Le bourg, pôle ancien urbanisé adossé au pied du versant. Ses possibilités de développement sont réduites en raison de la topographie marquée. Le village de l'école situé en quasi continuité du bourg présente la même situation en pied de versant que le bourg. Un lien accru devrait être cherché avec le bourg de manière à donner une centralité plus lisible à cet ensemble urbanisé. Enfin, le lotissement de la plage devra faire l'objet d'une requalification des espaces publics de manière à améliorer son attractivité pour les habitants permanents.

Patrimoine urbain

Quelques édifices méritent une attention particulière. Ils sont situés dans le bourg ou dans le village de l'école. Aucun vestige archéologique n'est à ce jour concerné.

Circulation

Traversée par la RD 650, axe structurant à l'échelle départementale, la commune bénéficie également d'une desserte locale efficace par son tracé mais parfois en très mauvais état. Quelques points noirs devront également faire l'objet d'un traitement.

Les réseaux techniques

Les réseaux d'eau (potable et assainissement) sont de la compétence districale. Il n'y a pas de problème particulier quant à l'alimentation en eau potable. Les principaux villages et hameaux, situés dans la plaine littorale, sont desservis ou en voie de l'être par le réseau collectif d'assainissement.

Démographie

Une augmentation de la population d'environ 38% entre 1982 et 1999 est observée au niveau communal tandis que dans le même temps, celle du canton augmente d'environ 26%. Cette évolution est non seulement due à un solde naturel positif et à

un solde migratoire également positif. Ces chiffres encourageants sont le résultat de l'implantation des chantiers de Flamanville et de la Hague, des activités induites, de l'attrait de l'espace rural et littoral sur la population.

Activité

Une population active tournée vers le secteur agricole. Elle présente en 1999 un taux de chômage inférieur à la moyenne cantonale. La structure commerciale très légère est fragile. La commune envisage de favoriser la réimplantation d'un café/restaurant.

Logements

Un parc de logements relativement récent : 46,7% des logements construits après 1975 contre 26% des logements construits après 1975 pour le département. Un rythme annuel de 7 à 8 logements sur les 11 dernières années. 95% des logements sont implantés dans la plaine littorale. Hormis pour le lotissement de la plage, les habitations neuves sont construites en diffus autour des villages anciens. Une part importante des résidences secondaires est observée (25 à 30% sur les 20 dernières années). La commune ne dispose pas de logements locatifs sociaux.

Foncier

Avec la rétrocession de la voirie du lotissement de la plage, la commune doit entamer un travail de restructuration de cet espace. La commune ne dispose pas de réserves foncières attractives. Toutefois, elle a institué par délibération du 27 juin 1994 le droit de préemption urbain qui pourrait lui permettre la réalisation de programmes prioritaires.

Equipements

Un niveau d'équipement correct (salle polyvalente, terrains de sport...) et des projets (mairie à déplacer, construction d'un atelier municipal). Une école qui doit être pérenne pour plusieurs années.

Services publics et privés

Absence de professionnels de santé. Absence de poste, de perception... La commune est à ce niveau très dépendante de la commune chef lieu de canton.

Agriculture

Quoiqu'en baisse constante depuis plusieurs recensements en nombre d'exploitants, ce secteur d'activité reste le principal de la commune.

Tourisme

La commune présente une vocation touristique indéniable que viennent affirmer quelques équipements (camping municipal, gîtes...). Un phénomène original constaté est celui du camping caravaning illégal sur parcelles privées. La commune envisage de régler géographiquement et temporellement ce type de stationnement.

1.2 - Dynamique spatiale

La synthèse précédente nous permet d'avoir un reflet rapide et clair de la situation de la commune. Les cartes qui suivent nous indiquent la dynamique spatiale, c'est-à-dire les tendances sous-jacentes au développement, les contraintes et les atouts spatiaux qui indiquent sur un plan géographique, les éléments fondamentaux inexploitable, peu exploitables ou mal exploités qui conduiront à la formulation d'enjeux, d'objectifs et d'actions concrètes devant aboutir à la définition d'un projet d'aménagement et de développement durable.

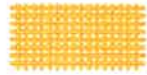
Dynamique spatiale



Tendances de dispersion de l'habitat



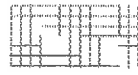
Ensemble bâti à requalifier



Unités foncières difficilement libérables



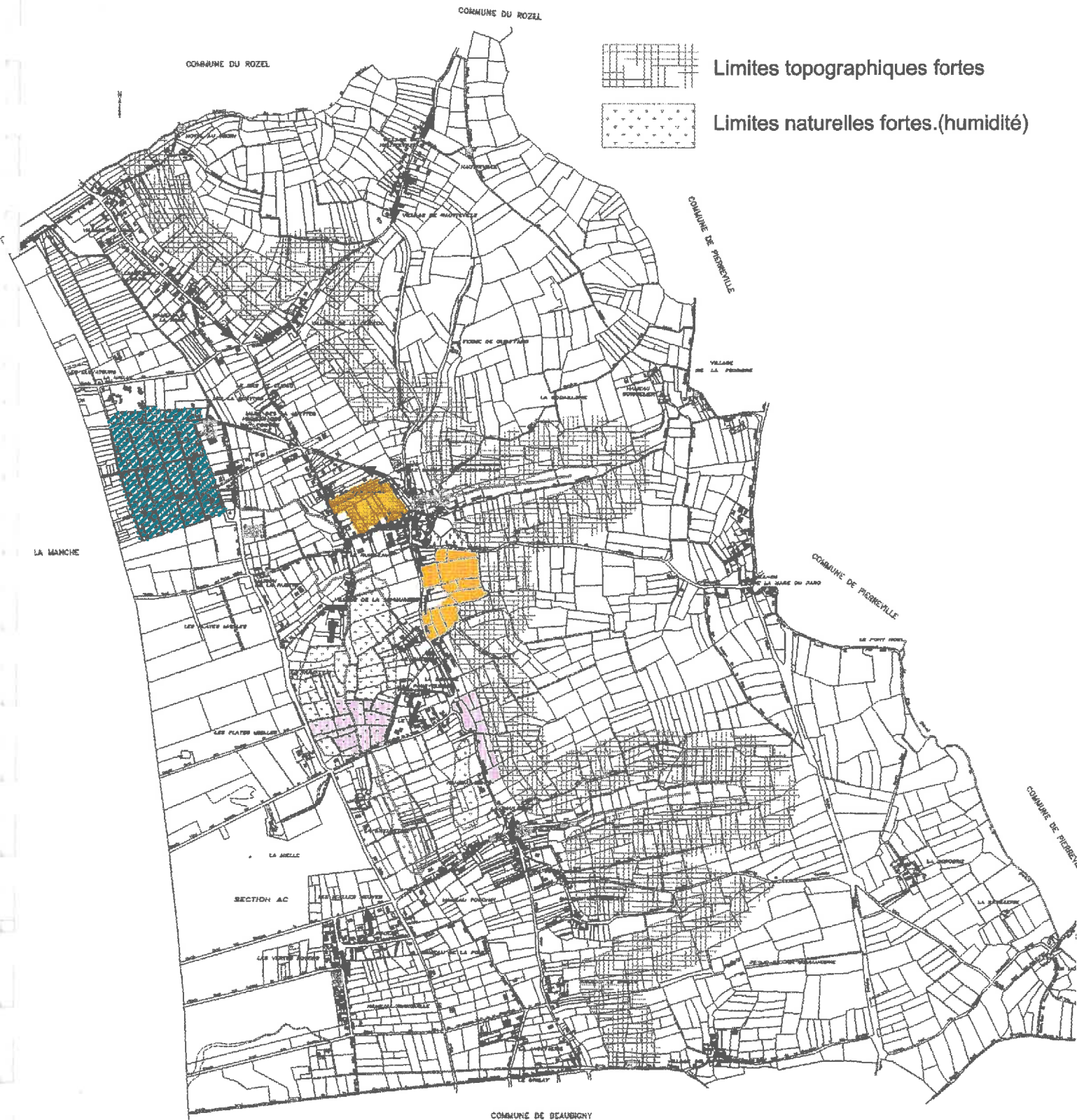
Unités foncières libérables



Limites topographiques fortes

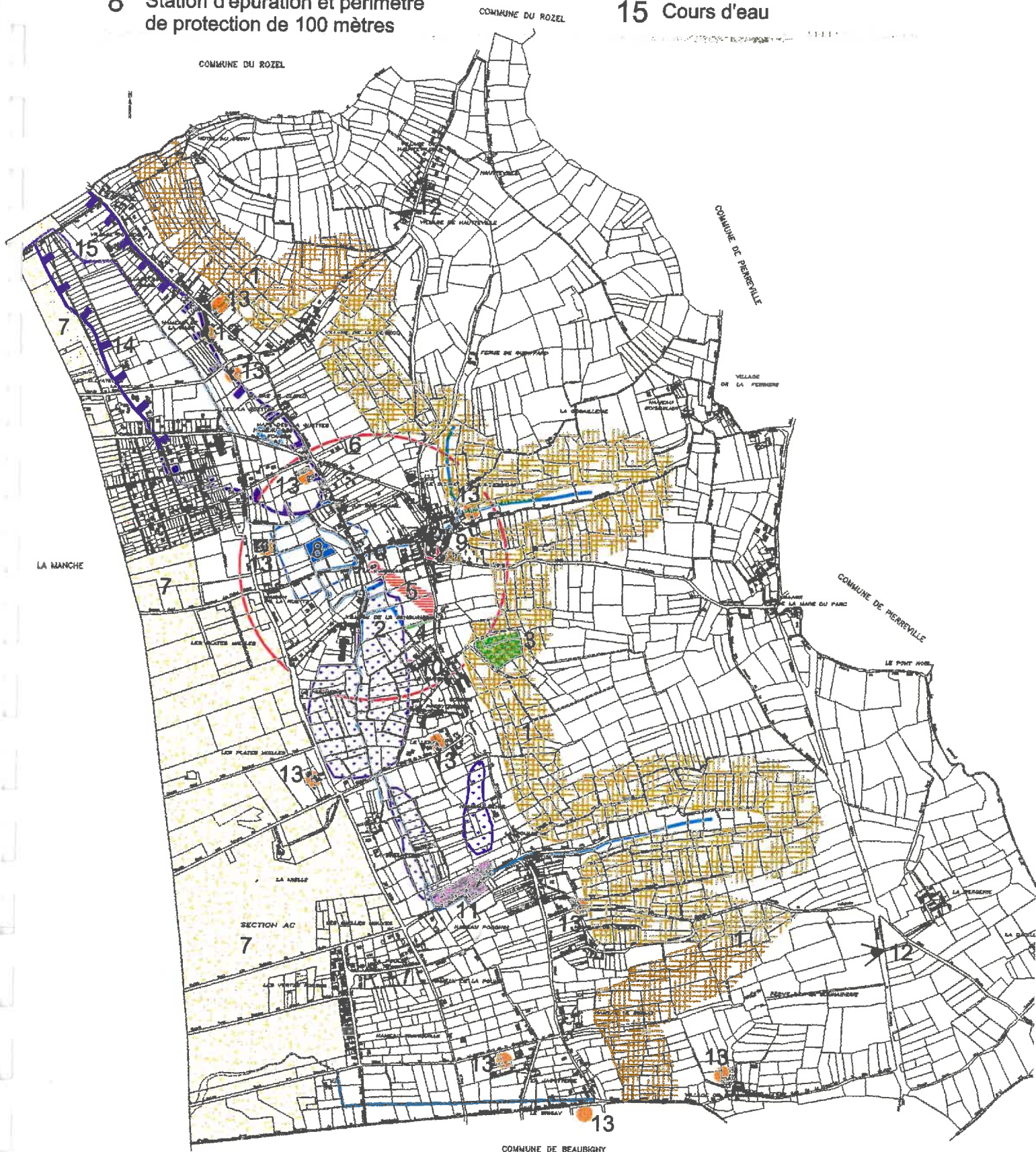


Limites naturelles fortes.(humidité)



Les contraintes spatiales

- 1 Versant du plateau
- 2 Zone humide
- 3 Espaces boisés à conserver
- 4 Trame végétale jouant un rôle paysager important
- 5 Silhouette de la chapelle
- 6 Périmètre servitude M.H.
- 7 Espaces dunaires à protéger
- 8 Station d'épuration et périmètre de protection de 100 mètres
- 9 Cimetière
- 10 Edifice ayant un intérêt architectural
- 11 Bâti ancien à préserver
- 12 Vues lointaines
- 13 Exploitation agricole nécessitant un recul par rapport à l'habitat des tiers
- 14 Risques de submersions marines
- 15 Cours d'eau



Potentialités-Atouts

Secteur 1

- Proche du bourg- Bonne accessibilité-Pente douce- Grandes parcelles- Raccordement aux réseaux facile
- Parcelles exploitées en maraîchage- Casse la coupure existante entre bourg et hameau Le Quesnay.
- ➔ Unité foncière difficilement libérable.

Secteur 2

- Proche du village de l'école- Terrains plats traversés par un ruisseau- Impact paysager faible- Réseaux proches- Foncier libérable- Végétation haute existante.
- Humidité potentielle par le ruisseau.
- Présence d'une exploitation agricole à l'Ouest.
- ➔ Maintien de la vocation agricole des terrains.

Secteur 3

- Proche du village de l'école- Accessibilité aisée - Terrains plats- Réseaux proches.
- Présence du ruisseau peut amener une humidité du secteur- Terrains découverts ne permettant pas à court terme une intégration des bâtiments- Proche présence d'une ferme et d'une stabulation.
- ➔ Maintien de la vocation agricole des terrains.

Secteur 4

- Proche du village de l'école- Bonne accessibilité en entrée de village- Terrains couverts d'un maillage bocager de bonne qualité- Terrains sans véritable intérêt agricole- Maîtrise foncière de quelques terrains par la commune- Réseaux proches.
- Terrains sur le pied du versant qui monte peu à peu.
- Petite opération d'habitat groupé adossé au versant.
- Nécessité de réfléchir à une organisation et à des règles architecturales de façon à limiter l'impact prévisible sur ce début de versant.
- ➔ Unité foncière libérable.

Secteur 5

- Proche du bourg et du village de l'école- Bonne accessibilité- Terrains plats- Réseaux proches- Peu d'intérêt agricole.
- Casse la perspective sur la Chapelle- Terrains réputés humides- Casse une séparation entre deux bourgs.
- ➔ Maintenir ces terrains sans aménagements- Interdire la construction de bâtiments agricoles.

Secteur 6

- Secteur bien placé au coeur d'une urbanisation diffuse qui amorce le sens de l'extension du bourg- Réseaux présents- Secteur aménageable facilement au regard du type de terrain (plat).
- Forte rétention foncière difficilement contrôlable du fait du grand nombre de petites parcelles.
- ➔ Si impossibilité réaffirmée d'aménager cet ensemble:la desserte de cette unité foncière devra être organisée par les propriétaires.

1.3 - La formulation des enjeux

ENJEUX	OBJECTIFS	ACTIONS
<p>Entretenir la spirale positive démographique enregistrée depuis 1982 et stopper le lent vieillissement de la population.</p>	<p>Développer une offre en logements diversifiée. Maintenir la population âgée sur la commune. Favoriser le roulement de population de ménages jeunes.</p>	<p>Maîtrises foncières des zones de développement privilégié. Aménagement progressif de petits lotissements publics sur le bourg ou le hameau de l'école. Aménagement de logements locatifs. Entamer une politique volontaire en matière de logements. Maintien d'une offre en diffus autour des villages en compatibilité avec les contraintes agricoles.</p>
<p>Donner une image positive et attractive du lotissement de la plage.</p>	<p>Améliorer la structure viaire existante. Améliorer la qualité de l'intégration paysagère des constructions. Casser la monofonction d'habitat de ce lotissement.</p>	<p>Profiter de la rétrocession de la voirie à la commune pour entamer une politique de rénovation des voies. Profiter de la rétrocession de parcelles dont le propriétaire n'est pas connu, à l'Etat pour favoriser la mise en place d'espaces publics. Rendre possible par le biais du règlement l'implantation de commerces et d'artisanat. Renommer ce lotissement.</p>
<p>Enrayer le déclin des commerces et assurer la pérennité de l'activité agricole.</p>	<p>Favoriser l'installation des commerces en milieu urbain. Conserver la trame agricole existante.</p>	<p>Projet de réimplantation d'un café restaurant. Veiller à conserver la vocation agricole de secteurs actuellement agricoles. Mettre en place une réglementation favorable à la pérennité de l'activité agricole.</p>
<p>Préserver les milieux naturels</p>	<p>Protéger les espaces caractéristiques de la commune tant naturels que bâtis. Assurer un développement harmonieux des pôles bâtis.</p>	<p>Protection stricte des espaces sensibles que sont le domaine maritime, les dunes, le versant du plateau, la vallée de la Scye, les haies ayant une importance dans l'intégration du bâti, les bois significatifs. Contrôler les abords du patrimoine bâti ancien (chapelle). Protéger les sections bâties de qualité, d'une urbanisation nouvelle.</p>
<p>Améliorer les services publics communaux.</p>	<p>Agrandir la mairie et permettre le rangement du matériel communal d'entretien (tracteurs,</p>	<p>Aménagement de la mairie en la recentrant sur le bourg, dans un bâtiment ancien.</p>

<p>Conserver l'apport touristique que constituent les campeurs en situation illégale.</p>	<p>camionnettes...).</p> <p>Trouver un cadre légal aux installations de camping-caravaning.</p>	<p>Construction d'un garage/atelier municipal.</p> <p>Détermination de secteurs géographiquement et légalement adaptés à la pratique du camping-caravaning dit isolé.</p> <p>Déplacer certaines installations illégales vers d'autres secteurs légaux.</p> <p>Rendre possible le gel sur place de certaines installations en apportant des éléments permettant une qualité paysagère affirmée.</p>
---	---	--

Chapitre II – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Surtainville définit les principaux objectifs suivants.

- Objectif n° 1 : développer une offre en logement diversifiée
- Objectif n° 2 : Requalifier le secteur de la plage
- Objectif n° 3 : Favoriser l'activité commerciale et agricole
- Objectif n° 4 : Protéger les espaces naturels et le patrimoine bâti ancien et assurer la fiscalité de l'urbanisation nouvelle
- Objectif n° 5 : Améliorer la qualité des services publics
- Objectif n° 6 : Trouver un cadre légal aux installations de camping-caravaning

Chapitre II – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Objectif n° 1 – Développer une offre de logement diversifiée

La capacité de développement du logement individuel est assurée dans les hameaux et sur le secteur de la plage. La commune a souhaité diversifier cette offre en proposant des zones à urbaniser où des opérations d'ensemble, pour la réalisation de logements locatifs, de groupe d'habitation en accession ou de lotissements, pourront être supportées soit par la commune, la communauté de communes ou un opérateur privé.

Les terrains concernés sont situés à l'intérieur du hameau de l'église et à l'est du hameau de l'école.

Ils font l'objet d'un plan d'aménagement de principe retenu par la commune et joint au présent document.

Ils définissent les aménagements qui, devront être retenus dans les grands principes (respect des accès), assurent la protection des principales entités paysagères (haies à conserver) et permettent d'améliorer la qualité et la sécurité de l'entrée du hameau de l'école.

Objectif n° 2 – Requalifier le secteur de la plage

Le secteur de la plage s'est principalement urbanisé, dans la zone comprise entre la route départementale n° 66 et au sud au-delà du chemin rural dit rue des Fieffes. Cette opération s'est réalisée au travers de la création d'un lotissement d'environ 250 lots desservis par un maillage de voiries perpendiculaires et parallèles à la plage.

Ces voies desservent un ensemble de douze îlots constitués d'une vingtaine de parcelles d'une superficie qui est comprise entre 400 m² et 800 m². Cet ensemble de petits terrains et de voies d'une largeur maximum de 8 mètres ne laissent pas beaucoup de place à l'aménagement d'espaces publics.

Les seules possibilités d'aménagement disponibles pour la requalification de ce secteur sont les sur largeurs offertes par les emprises, de la route départementale de 12 mètres de largeur, de la demi-lune disponible au droit de la rue des Myosotis qui partage en deux cet îlot de propriétés et de la rue des Fieffes d'une largeur de 10 mètres.

Au nord, de la route départementale n° 66, l'implantation des gîtes communaux et du camping communal donne à cette voie sa vocation centrale du secteur de la plage. Cette vocation justifie sa mise en valeur par la plantation, sur l'emprise disponible sur le bas coté de la voie, d'arbres de haut jet, qui marquera la vocation urbaine et balnéaire de ce secteur et fermeront cet espace qui va se densifier progressivement. L'espace disponible au droit de la rue des Myosotis permettra de créer un espace public.

La largeur de la rue des Fieffes permet aussi de créer un alignement de plantations.

Les aménagements des voiries devront conserver les accotements en herbés, gazon dunaire pour conserver le caractère balnéaire et pour faciliter l'écoulement des eaux pluviales.

Un schéma de principe de requalification des voies est annexé au présent document.

Objectif n° 3 – Favoriser le développement des activités sur la commune

↳ La commune souhaite favoriser l'ouverture d'un bar restaurant qu'elle a perdu depuis quelques années, activité nécessaire à la vie d'un bourg, la commune a décidé de classer en zone urbaine UC une partie de la propriété communale au lieu dit « la mare des La Guettes » pour assurer la maîtrise d'ouvrage d'un bâtiment qui serait loué à un commerçant avec une licence IV dont la commune a conservé les droits.

↳ Une extension du camping municipal est prévue pour augmenter le potentiel touristique de la commune et la capacité à assurer des revenus aux commerces.

↳ L'activité agricole est encore très présente sur la commune avec l'occupation maraîchère qui s'étend des dunes au pied du coteau et l'élevage dans le bocage.

↳ L'activité maraîchère est classée en zone naturelle 1N, située dans les espaces proches du rivage les constructions qui y sont liées devront être implantées en continuité du bâti existant ou en hameau nouveau intégré à l'environnement.

Les implantations d'élevage sont implantées en dehors des espaces proches du rivage, le classement en zone agricole des exploitations et des parcelles réservées à l'élevage assure à cette activité une protection où seules sont autorisées les constructions et installations liées à l'activité agricole.

Objectif n° 4– Protéger les espaces naturels et le patrimoine bâti-ancien, et assurer la qualité de l'urbanisation nouvelle

↳ Les espaces remarquables qui représentent les zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique de type I et II, le site d'importance communautaire et les espaces naturels sensibles sont classés en zone naturelle stricte de type 2 N de protection des sites et des paysages, ou toute construction nouvelle de quelque nature qu'elle soit, sauf exceptions explicitement envisageables est exclue de cette zone.

↳ Les zones inondables de la vallée de la Seye et l'un de ses affluents sont repérés par une trame au plan de zonage qui au règlement y interdit toute nouvelle construction.

↳ Les remontées de nappes répertoriées au rapport de présentation sont situées en zone naturelle 1 NI où toute construction nouvelle y est interdite.

↳ Les espaces boisés classés portés au document graphique du schéma de cohérence territoriale, sont reportés sur le document graphique du plan local d'urbanisme en espaces boisés classés à protéger et sont inscrits en zone naturelle 1N au plan

de zonage et au règlement à protéger en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt.

Préserver le patrimoine urbain.

La chapelle St Ergoueffe est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Elle est principalement visible à partir de la route départementale n°117. Aussi, sa perception à partir de la route départementale est protégée, par un symbole particulier sur le plan de zonage et classée en zone naturelle 1NI où toute construction nouvelle y est interdite au règlement.

↳ Assurer un développement harmonieux du bâti.

L'article 11 de chaque zone réglemente l'aspect extérieur des constructions à l'exception du bâti balnéaire classé en zone urbaine UC. Il distingue les projets issus d'une démarche de création architecturale, ou l'insertion dans le paysage devra être justifiée et motivée notamment au travers du volet paysager du permis de construire et, les constructions d'inspiration traditionnelle pour lesquelles les règles strictes tant au niveau des façades, pignons, toitures, annexes, appentis, véranda et clôtures devront être respectées.

Objectif n° 5 – Améliorer la qualité des services publics

La zone urbaine du bourg a été étendue au sud pour intégrer une propriété où la commune souhaite construire un bâtiment communal pour le rangement du matériel d'entretien et les véhicules, transformer le bâtiment principal pour y installer la nouvelle mairie et créer sur la parcelle des places de stationnement.

Objectif n° 6 – Trouver un cadre légal aux installations de camping-caravaning

L'étude menée par l'atelier Vert tige jointe au rapport de présentation, propose des aménagements qui permettent d'assurer la conservation de l'apport touristique constitué par ces installations.

Les propositions retenues par la commune ont été réalisées à partir du relevé des installations existantes et à partir d'une enquête sur les pratiques et les attentes des campeurs.

L'étude a conclu sur des zones limitées aux bordures du littoral au nord et en arrière des mielles à proximité du bâti existant au sud. Ces zones ont été inscrites en secteur de zone naturelle 1 Na au sud et 1 Nb au nord.

Le règlement y autorise le stationnement d'un nombre maximum de trois tentes et trois caravanes pendant une durée maximum de trois mois pendant la période définie par la commune.

Le nombre d'annexes autorisées, leur implantation, la volumétrie, les dimensions et la teinte des matériaux y est strictement réglementée.