

Département de la Manche

Commune de

Teurthéville-Hague



Deuxième plan local d'urbanisme

1. rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 24 février 2014

Maitre d'ouvrage

***Commune de
Teurthéville-Hague***

*Le bourg
50690 Teurthéville-Hague*

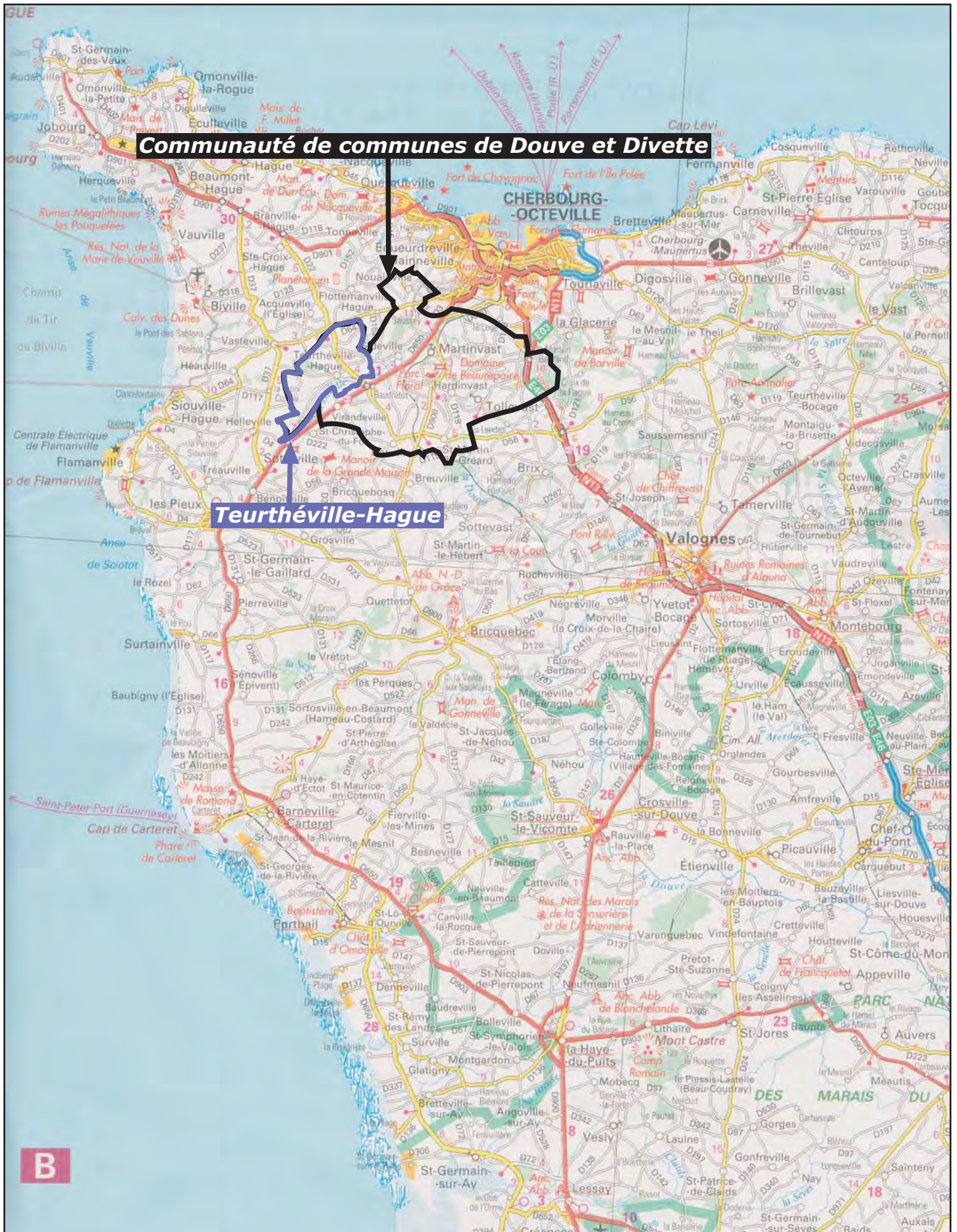
Bureau d'études

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

*3, rue d'Hauteville,
75010 Paris*

Sommaire

1. Etat initial	4
Caractéristiques physiques	4
Caractéristiques paysagères	6
Caractéristiques urbaines	10
Caractéristiques du bâti	10
Trame des voiries	15
La vie communale	17
L'agriculture	19
2. Patrimoine, contraintes et servitudes	23
Réglementations supérieures	23
Servitudes d'utilité publique	24
Contraintes	27
Risques naturels	27
Risques technologiques	28
Patrimoine	28
Contraintes agricoles	29
Réseaux et assainissement	31
3. Analyse socio-démographique	33
Résultats des derniers recensements	33
Population	33
Logement	34
Bilan du PLU en vigueur	35
4. Propositions	39
Synthèse du diagnostic	39
Objectifs du plan local d'urbanisme	40
Estimation des besoins en logement	40
Présentation des secteurs de développement	41
Le plan de zonage du PLU et la vocation des zones	52
Le plan des risques	55
Le règlement littéral	55
Les orientations d'aménagement et de programmation	57
Les documents annexes	57
5. Justifications et évaluation des incidences sur l'environnement	58
Grands principes à respecter	58
Choix retenus pour établir le projet	60
Impact du projet sur l'environnement	61
Cohérence avec d'autres réglementations	66
Annexes	
Données rappelées à titre d'information	68
Carte des sites archéologiques	70
Carte des aléas retrait et gonflement de l'argile	71
Déclaration d'Hubert Legarçon, exploitant agricole	72
Comparaison des surfaces des zones entre le premier PLU et le deuxième PLU	73



Communauté de communes de Douve et Divette

Teurthéville-Hague

Teurthéville-Hague
Plan local d'urbanisme

Situation

Philippe Avice, architecte-urbaniste	Mai 2011	Nord
Echelle : 1/250 000		10 km

1. État initial

Situation géographique

Teurthéville-Hague est une commune de 1273 hectares et 915 habitants en 2010 située dans la Hague, à proximité de la route départementale n° 650 qui mène des Pieux à Cherbourg. La commune est située à 11 km des pieux et à 13 km de Cherbourg.

Teurthéville-Hague fait partie du canton d'Equedreville-Hainneville et adhère à la Communauté de communes de Douve-et-Divette. Cette intercommunalité composée de 9 communes siège à Martinvast. Elle est compétente, entre autres, dans les domaines suivants :

- l'assainissement (collectif et individuel),
- l'aménagement de l'espace,
- l'action pour le développement économique (zones d'activités économiques, aide à l'implantation d'entreprises, gestion de la taxe professionnelle),
- la collecte et traitement des déchets ménagers,
- les réseaux (eau potable, assainissement),

Ainsi, certains domaines comme la vie scolaire et le développement urbain sont de compétence communale.

Etymologie¹

Le nom de Teurthéville signifie « le domaine de *Thorketill* ». Ce nom vient du nom de personne scandinave *Thorketill* suivi du mot latin *villa*, désignant un domaine rural.

Le suffixe Hague permet de distinguer Teurthéville-Hague de Teurthéville-Bocage, située près de Valognes. La Hague est un nom du pays, mentionné à partir du XI^e siècle sous la forme *Haga*. Ce nom vient probablement du scandinave *haka*, menton, d'où partie qui avance ou promontoire.

Au 11^{ème} siècle, la paroisse était appelée « Torqueteville » : nom scandinave « Torketill » qui signifie le chaudron de Thor. Ce nom de famille existe toujours sous la forme de Tourquetil, Turquetil ou encore Turquety. L'origine des noms de deux menhirs que l'on trouve dans le très beau parc du château de Neretz : « Toc » et « Tocquillon » vient peut-être de là, on suppose qu'ils marquaient la limite entre deux territoires. On les appelle également « les pierres tournantes » car on raconte qu'elles font un demi-tour sur elle-même lors de la messe de minuit (source : www.douvedivette.fr).

Caractéristiques physiques

Relief

Le territoire de Teurthéville-Hague est marqué par un relief prononcé : 106 mètres séparent le point le plus haut (143 m, aux Catillons, à l'ouest de la commune) du point le plus bas (37 m, dans la vallée de la Divette, à l'est de la commune).

Les limites de la commune s'appuient en grande partie sur des limites physiques ; le Houelbecq à l'est, et une partie de la Divette au sud, et un fossé partant du Carrefour des Pelles vers le ruisseau de Néretz.

¹ Source : dictionnaire étymologique des noms de communes de Normandie, René Lepelley, éditions Charles Corlet, 2003.

Teurthéville-Hague

Plan local d'urbanisme

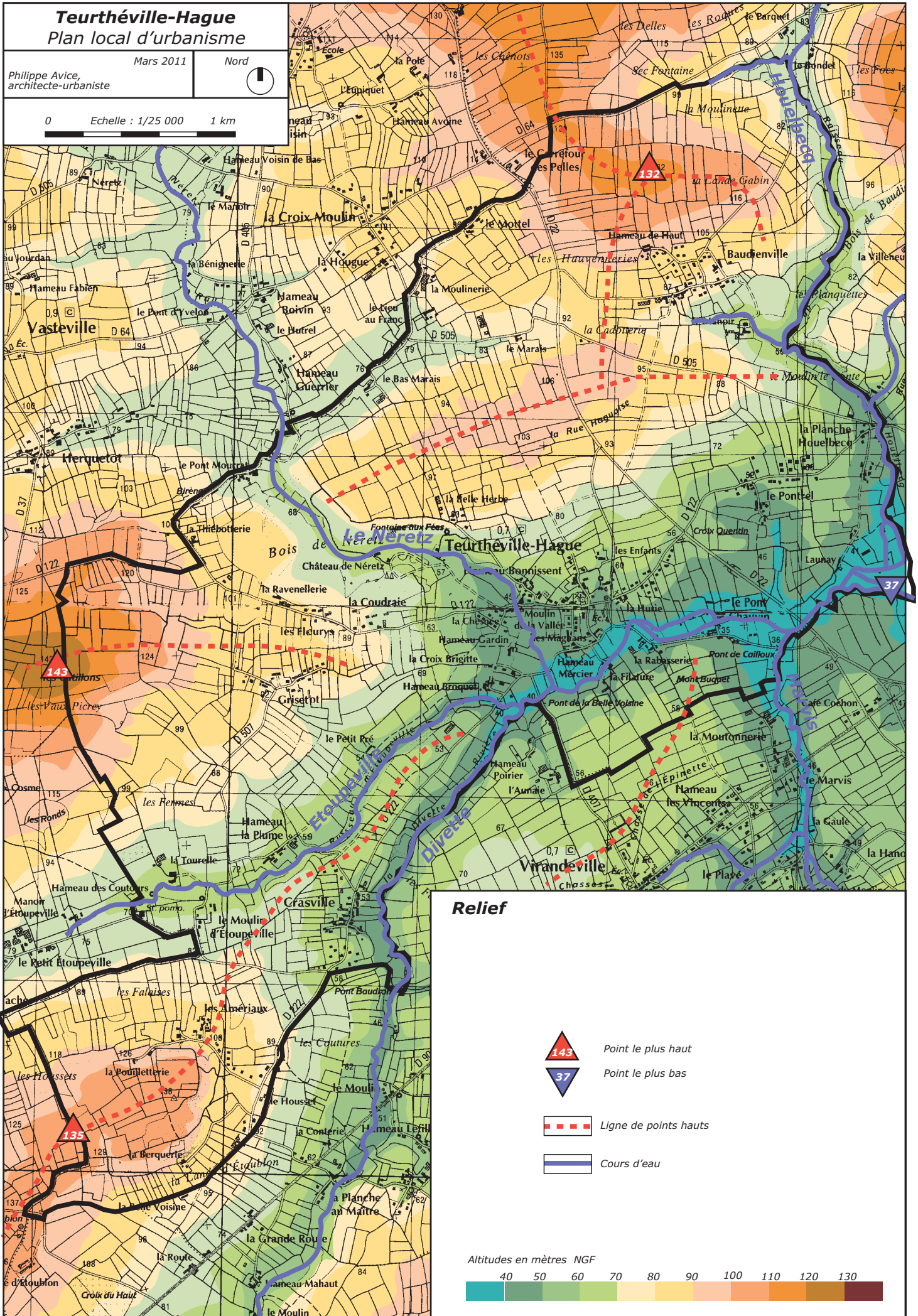
Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Mars 2011



Nord





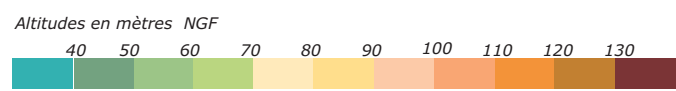
0 Echelle : 1/25 000 1 km



Relief

-  Point le plus haut
-  Point le plus bas

-  Ligne de points hauts
-  Cours d'eau



Le territoire communal semble divisé en trois entités organisées autour d'un point haut :

- au nord, l'ensemble de collines reliant le bourg, à Baudienville, entre les vallées du Houelbecq et de Néretz
- à l'ouest, la colline de Grisetot, cerné par les vallées d'Etopeville et de Néretz,
- au sud la lande et les Amériaux, entre la vallée d'Etopeville et celle de la Divette

Pratiquement toute la commune se compose alors de terrains en pente, plus ou moins marquée.

Le bourg se trouve à la convergence de plusieurs vallées, où se forme un espace plat et ample, mais à tendance marécageuse. Le village se situe sur le coteau exposé au sud, le site est agréable et abrité du vent, les cours d'eau forment une limite physique au développement de l'urbanisation.

Rappelons qu'une construction posée sur un point haut aura plus d'impact sur le paysage. Quant aux points bas, ils sont le lieu privilégié du passage de l'eau : il faut éviter d'y construire, et y proscrire les sous-sols enterrés.

Hydrographie

La commune se trouve entièrement située dans le bassins versants de la Divette. La plupart des cours d'eau prennent naissance dans d'autres communes, mais les sources présentes sur Teurthéville-Hague n'alimentent que de petits ruisseaux, ou des zones marécageuses.

Caractéristiques paysagères

Unité paysagères

Teurthéville-Hague est une commune rurale mais sa croissance rapide lui donne des caractéristiques périurbaines en raison du très grand nombre de pavillons neufs. Toutefois la structure rurale du paysage a été conservée, de même qu'une activité agricole dynamique.

Le paysage se caractérise par une grande homogénéité, et des vues lointaines et variées en raison d'un relief prononcé. La plupart des haies bocagères ont été conservées et la trame bocagère est encore bien préservée.

Les constructions sont souvent cachées par le végétal qui habille et referme le paysage. Les bâtiments agricoles ont un impact faible.

Les principales unités paysagères sont les suivantes :



Le bocage

Le paysage de bocage est typique du Cotentin, il se caractérise par une trame de parcelles étroite, bordées de haies denses et touffues. A l'horizon, c'est toujours le végétal qui referme le paysage.

Teurthéville-Hague

Plan local d'urbanisme

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Mars 2011






Nord



0 Echelle : 1/25 000 1 km



Paysage

-  **Bocage** Unité paysagère
-  Limite d'unité paysagère
-  Points de vue
-  Axe
-  Limite de la zone urbaine

-  Point d'appel
-  Puits, étang...
-  Calvaire
-  Point faible



Les vallées

Les petites vallées sont souvent étroites, elles abritent une végétation de milieu humide. La vallée de la Divette est plus vaste, avec un fond plat soumis au risque d'inondations.



La crête

Depuis les hauteurs, les vues lointaines offrent une perspective agréable sur la campagne et la vallée de la Divette.

Les bois

Le Bois de Néretz forme un vaste massif, de part et d'autre d'un vallon où se trouvent le château et les menhirs. Généralement dans la commune, les hauteurs sont davantage boisées.



La lande

La lande d'Etoublon occupe un coteau très abrupt et accueille une végétation de bois mélangée à des fougères et des ajoncs, plus typiques des landes.



Les marais

La commune compte également des zones très humides (comme le Bas-Marais) à préserver.



Présence de l'eau

L'eau est nettement visible dans la commune : ruisseaux et lavoirs ponctuent le territoire. La commune entreprend un programme de mise en valeur des lavoirs.

Les ruisseaux, lavoirs et fossés doivent être préservés pour garantir une bonne gestion des eaux pluviales, et parce qu'ils agrémentent le paysage rural.



La fontaine Saint-Méen est un site remarquable, mais difficile d'accès. Il serait intéressant de la rendre accessible depuis le cœur du village.



Points forts

L'église

L'église Notre-Dame (XVe et XVIe siècles) se situe au bord de la vallée de la Divette. Son clocher à toiture en bâtière est typique de la région. Elle signale la présence du bourg et marque la centralité de la commune.



Calvaires et oratoires

Le petit patrimoine religieux ponctue le paysage : il s'agit d'éléments à préserver et mettre en valeur, notamment en supprimant la végétation ou les obstacles qui les camouflent.

Points faibles



Les panneaux publicitaires en plein cœur du village donnent une image peu valorisante.



Le mitage pose un sérieux problème. Le nombre de pavillons est si élevé, et ils sont généralement mal intégrés à l'environnement. Aucun hameau n'est épargné et Les Amériaux, Baudienville, Grisetot ou Les Fleuris ressemblent davantage à des lotissements péri-urbains qu'à des entités bâties rurales.

Caractéristiques urbaines

Mode d'occupation des sols

A l'origine, la commune avait une structure bâtie typique du bocage : un habitat très dispersé composé de petites fermes isolées les unes des autres et un petit bourg rassemblant les équipements et commerces autour de l'église.

A partir des années 1970, s'est développé ponctuellement l'habitat pavillonnaire au milieu de parcelles agricoles. Depuis 1990, les principaux hameaux ont connu une croissance très importante. La situation géographique de la commune, entre Cherbourg, et les zones d'emploi de Flamanville et de la Hague peut expliquer cet engouement. Néanmoins, le mode de vie proposé repose entièrement sur l'usage de la voiture, et la majorité de la population n'a plus aucun rapport avec l'agriculture. La campagne n'est plus qu'un décor, pas un mode de vie.

Caractéristiques du bâti

Maisons traditionnelles



Les maisons en pierre de pays ont un étage et des ouvertures qui se superposent toujours d'un étage à l'autre. La pierre locale a une couleur foncée, légèrement ocrée, les appareillages ne sont pas soignés, hormis les linteaux souvent composée d'un monolithe de schiste ou de granite. Les toitures ont des pentes symétriques, inclinées de 40 à 45°. Les cheminées se situent au faîtage. Les lucarnes sont rares et implantées en partie basse de la toiture, à la jonction du toit et de la façade.



Il reste quelques rares constructions couvertes en lauzes de schiste, qu'il est grand temps de sauvegarder. Généralement elles ont été remplacées par de l'ardoise, ou de la tuile mécanique, rouge ou marron.

Les menuiseries sont peintes en blanc, ou plus rarement en gris-bleu. Les fenêtres sont découpées avec six carreaux.

Le bâti rural est souvent composé de plusieurs tronçons, accolés par le pignon, de style et de hauteurs différents mais l'emploi de la même pente de toiture unifie l'ensemble et lui donne du caractère.



Crasville est le hameau qui abrite un bâti de caractère, avec certaines maisons très anciennes et bien restaurées. Souvent une partie de la maison s'appuie sur l'alignement et la façade principale est orientée vers le sud.



Souvent un mur vient marquer l'alignement sur la rue. Les clôtures traditionnelles sont sobres, avec parfois un portail peint en blanc.



Lorsque les travaux d'agrandissement ou de rénovation ne respectent pas le style traditionnel, l'architecture perd tout son intérêt et l'allure générale de la commune est peu à peu dénaturée.



Le sud du bourg se trouve un corps de ferme aux dimensions inhabituelles, qui donnent beaucoup de caractère au village.



Teurthéville-Hague

Plan local d'urbanisme

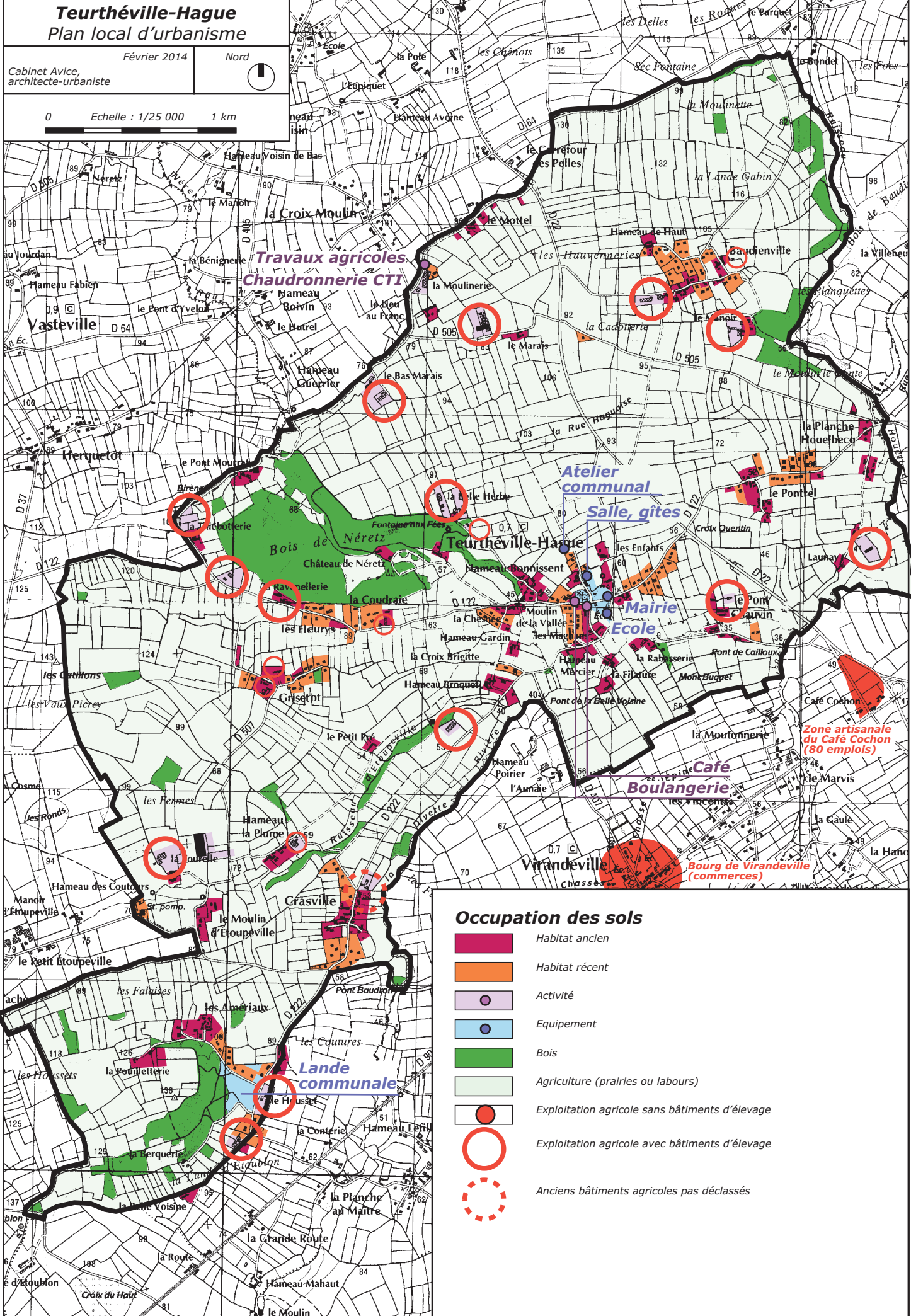
Cabinet Avice,
architecte-urbaniste

Février 2014

Nord



0 Echelle : 1/25 000 1 km



Occupation des sols

- Habitat ancien
- Habitat récent
- Activité
- Equipement
- Bois
- Agriculture (prairies ou labours)
- Exploitation agricole sans bâtiments d'élevage
- Exploitation agricole avec bâtiments d'élevage
- Anciens bâtiments agricoles pas déclassés



De nombreuses constructions à l'abandon mériteraient d'être restaurées pour y créer des logements. Le règlement du PLU devra veiller à faciliter ces changements de destination.

Bâtiments industriels

La commune compte également des bâtiments qui témoignent de l'activité industrielle du XIXe et du début du XXe siècle. Ces bâtiments occupent souvent des emprises importantes et sont sous-occupés.



Ancienne filature

Ancien moulin

Des changements d'usages sont à encourager, tout en conservant les éléments d'architecture les plus intéressants. Le site de l'ancienne laiterie est vide depuis des années, desservi par le réseau d'assainissement collectif, proche du bourg : il offre des possibilités intéressantes de renouvellement urbain.



Ancienne laiterie

Le développement récent



Les proportions et les formes des maisons récentes sont en rupture avec leur environnement. Les contrastes sont inversés : façades très claires, souvent dans des tons jaunes, toitures et menuiseries marron...

Les garages enterrés entraînent la création de terrassements importants et souvent inesthétiques

Au gré des modes les formes et couleurs changent et banalisent le territoire communal.



Les accès aux parcelles récemment urbanisées sont souvent aménagés de manière aberrante, et l'implantation des constructions avec un fort recul entraîne l'imperméabilisation de surfaces importantes.



Hameau Bonissent (ouest du bourg)

La juxtaposition d'entrées de lots laisse place à un paysage purement minéral (murs et chaussée en goudron), qui n'a rien à voir avec l'ambiance rurale. Les terrains en second rang sont urbanisés à grand frais et en enclavant à tout jamais les parcelles situées plus en arrière.



L'architecture contemporaine

Un débat doit avoir lieu sur ce sujet. En soi une maison en bois ou à toit plat n'est pas plus traditionnelle qu'un pavillon en parpaing. L'architecture contemporaine est souvent intéressante, mais n'est pas appropriée à tous les environnements.



Hameau de Haut / Baudienville

La juxtaposition dans toutes les directions de pavillons et maisons anciennes banalise le paysage, qui perd tout son cachet. L'environnement n'est plus rural mais pavillonnaire.



Hameau de Haut / Baudienville

Ce hameau situé sur une hauteur a un impact fort sur le paysage, il ne faut pas l'étendre davantage vers la crête pour éviter que les constructions viennent rompre la ligne de crête.

Quand le bâti neuf reprend les caractéristiques du bâti traditionnel, l'impact visuel est atténué.



Le manoir est un ensemble majestueux qui contribue valoriser le paysage de la commune, et témoignent du passé de la commune. En revanche, les pastiches de tourelles ne devraient pas être acceptés pour l'architecture domestique.



Les bâtiments agricoles ou artisanaux, souvent volumineux doivent avoir des couleurs sombre, plus discrètes dans le paysage.

Trame des voiries

Hierarchie

La commune est traversée par un axe relativement fréquenté, la RD 22 qui relie la Hague à la RN13. Toutefois, la pratique du covoiturage se développe et des véhicules toujours plus nombreux stationnent aux carrefours le long de cette RD.



Il serait temps d'organiser cette pratique, en mettant à disposition des usagers une aire de covoiturage, facilement accessible à pied et en vélo depuis le bourg et les principaux hameaux.

Teurthéville-Hague

Plan local d'urbanisme

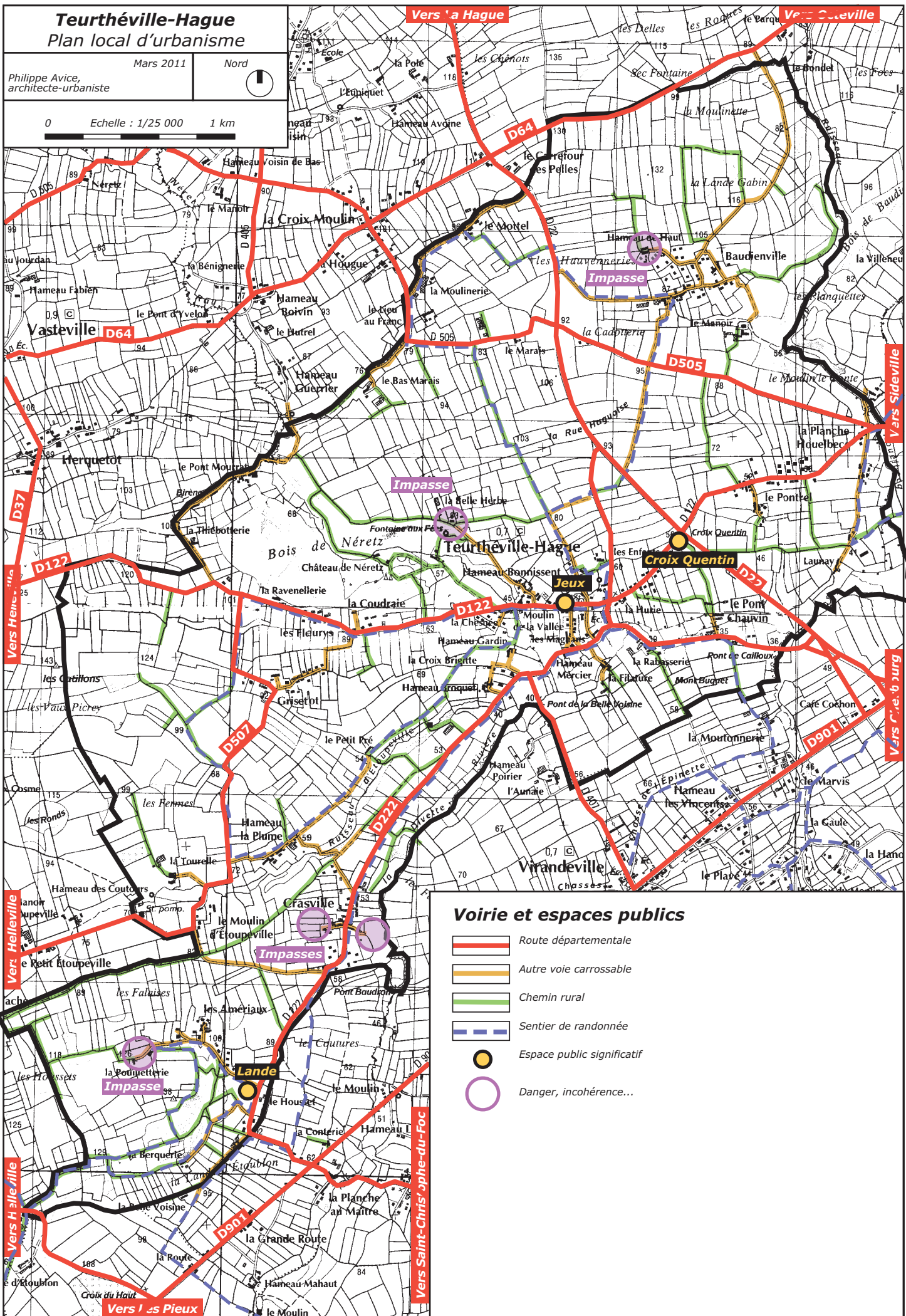
Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Mars 2011







Nord



0 Echelle : 1/25 000 1 km



Voirie et espaces publics

-  Route départementale
-  Autre voie carrossable
-  Chemin rural
-  Sentier de randonnée
-  Espace public significatif
-  Danger, incohérence...

Les autres routes départementales qui desservent le territoire de la commune sont nombreuses mais les gabarits sont restés ceux des routes de campagne.



Les routes communales irriguent le reste du territoire et tous les hameaux. Mais elles ont gardé leur gabarit rural, alors qu'elles desservent aujourd'hui des hameaux importants comme le hameau de Haut/Baudienville. Le piéton n'a pas sa place et les croisements, notamment avec les engins agricoles, sont peu aisés.



D'une manière générale, peu d'aménagements sont prévus pour les piétons, notamment pour aller à l'école.

D'importants travaux sont à prévoir pour créer des trottoirs dans les zones les plus peuplées.

Le réseau de chemins ruraux est bien conservé : il y a de nombreuses possibilités de se promener dans la commune, qui est d'ailleurs traversée par un sentier de randonnée balisé.



La vie communale

Les équipements publics et les propriétés communales

Equipements

- Mairie
- Salle des fêtes : 140 places, bon niveau d'équipement.
- Eglise, cimetière : au moins 50 emplacements disponibles.
- Atelier communal

Les équipements sont groupés au cœur du bourg et forment un ensemble cohérent et fonctionnel.





Scolarité

- RPI avec Sideville. L'école de Teurthéville-Hague compte 4 classes et assure les cours du CP au CM2, La population scolaire est stable. Le collège est à Octeville, le lycée à Cherbourg.
- restaurant scolaire
- Garderie, sur le RPI de Sideville.

Propriétés communales

- Presbytère : 3 gîtes communaux
- 3 logements communaux
- Lande communale

Transports

- Pas d'arrêt Manéo dans la commune, l'arrêt le plus proche est à Virandeville.

Les activités économiques

Entreprises

- CTI (chaudronnerie), environ 15 salariés
- Entreprise de travaux agricoles François Asselot
- Artisan : Hubert Desquesnes, électricité
- café
- épicerie-boulangerie



L'agriculture

Résultats du recensement agricole

L'activité agricole a connue une forte régression au cours des deux dernières décennies : Le nombre d'exploitations a diminué de plus de la moitié entre 1988 et 2010 et le nombre d'emplois agricoles a diminué dans les mêmes proportions. Si les exploitations actuelles sont de taille plus importante et exploitent des surfaces agricoles plus vastes, il n'en reste pas moins que près d'un quart de la surface agricole de la commune a disparu ou n'est plus exploitée à la date du recensement. La part de labours augmente légèrement tandis que les surfaces en herbe diminuent, de même que le cheptel. En 2010, les labours représentent près de la moitié de la surface agricole utilisée. En 2010, l'orientation technico-économique de la commune est « bovins-lait », alors qu'en 2000 elle était « Bovins-mixte ».

	1988	2000	2010	évolution 2000 - 2010
<i>Exploitations ayant leur siège dans la commune</i>	40	34	16	-53%
<i>Unités de travail des exploitations</i>	47	25	13	-48%
<i>Surface agricole utilisée (ha)</i>	850	864	654	-24%
<i>Surface de terres labourables (ha)</i>	272	331	320	-3%
<i>Surface de terrains toujours en herbe (ha)</i>	574	533	334	-37%
<i>Cheptel (unités gros bétail / UGB)</i>	1337	1461	1106	-24%

Les sièges d'exploitation présents dans la commune

La commune compte huit fermes professionnelles mais également plusieurs sites exploités par des double-actifs ou des retraités, où des règles de réciprocité s'appliquent. De nombreux bâtiments abritant des animaux, ou n'ayant pas été déclassés sont répartis dans la commune et souvent imbriqués dans les zones d'habitat.

Inventaire des exploitations professionnelles pérennes sur le long terme

Site	Chef d'exploitation	Activité	Observations
Bas Baudienville	Denis Lemagnen	40 vaches	45 ans
Bas Marais et Le Manoir	GAEC du Marais Thomas Mesnil Hervé Mesnil	110 vaches	Ce GAEC est domicilié à Acqueville 20, 50 ans
Launay	Stéphane Vivier	45 vaches	35 ans
Pont Chauvin et La Belle Herbe	Rémy Leterrier	50 veaux et 60 vaches	40 ans
Le Marais	Hubert Legarçon	60 vaches + jeunes	40 ans
Hameau Broquet	Thierry Broquet	40 vaches	45 ans
La Ravenellerie La Thiéboterie	Bernard Broquet	40 vaches	55 ans
La Tourelle	Jean-Pierre Gaumain	60 vaches	50 ans
Lande d'Estoublon	Mauricette Leterrier	20 vaches laitières	50 ans, bâtiment d'élevage sur St-Chris-tophe-du-Foc, de l'autre côté de la route.
La Lande d'Estoublon	Monique Mahieu	60 à 70 taurillons	50 ans habite Tréauville

Exploitations non pérennes, retraités poursuivant une activité agricole, double-actifs

Par ailleurs, plusieurs exploitations modestes occupent des sites d'élevage. Certaines de ces exploitations ne sont pas pérennes et devraient cesser avec le départ en retraite des exploitants concernés. Il n'est pas prévu de reprise des sièges d'exploitation pour les sites suivants :

Site	Chef d'exploitation	Activité	Observations
Crasville	Louis Lecavelier	Bétail à l'air libre (env. 5 vaches et 20 moutons)	50 ans, double actif
Grisetot	Jean-Marie Queuniet	60 brebis à l'air libre	55 ans, double actif
Crasville	Marie-Thérèse Orange Marie-Josèphe Allais	moutons	Retraitée + double actif
Grisetot	Marie Hamel	Quelques moutons	Retraitée
Hameau Les Gens	Louis Besnard	30 moutons	Retraité
La Coudraie	Juliette Feuarent	30 moutons	Retraitée
La Belle Herbe	Eugène Montcuit	5 ou 6 chevaux	Retraité (loisirs)
Hameau à la Plume	Paul Jourdan		Ancienne exploitation n'a pas été désaffectée.

Particularités

Remembrement

La commune a été partiellement remembrée lors de la création de la RD 22.

Activités atypiques / cultures biologiques

On ne recense aucune activité atypique, aucune culture biologique.

Appellations d'origine et labels de qualité

La commune est concernée par

- l'AOC Camembert de Normandie.
- l'IGP cidre de Normandie (où les pommiers sont identifiés à la parcelle), porcs de Normandie, volailles de Normandie
- l'AOC Agneaux de prés salés du Mont-Saint-Michel (une aire de pâture et une aire de repli), c'est cette dernière qu'il faut préserver.

Mais aucune exploitation n'est concernée.

2. Patrimoine, contraintes et servitudes

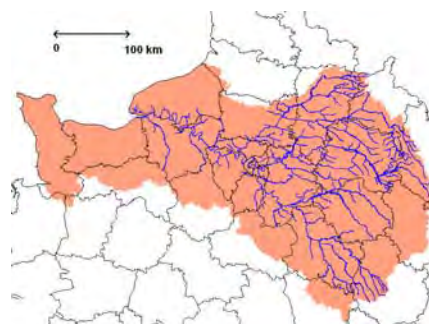
Synthèse du « Porter à connaissance » du préfet de la Manche

Réglementations supérieures

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

Le PLU devra être compatible avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie. Plusieurs dispositions prises par le SDAGE doivent être traduites dans le PLU :

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



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

- Assainissement collectif : la commune devra démontrer la capacité de son réseau à accueillir toute nouvelle urbanisation.
- Eaux pluviales : la commune (ou la communauté de communes) devra délimiter un zonage pluvial.
- Ressource en eau : la commune devra démontrer que toute nouvelle ouverture à l'urbanisation (qu'il s'agisse d'habitat ou d'activités) est possible au regard de l'approvisionnement en eau potable.
- Zones inondables : la commune doit identifier et préserver les zones inondables. Les plans d'urbanisme doivent s'appuyer sur la localisation des zones inondables et sur une analyse dynamique des cours d'eau. Tous les obstacles aux débordements dans les zones fonctionnelles du lit majeur seront interdits sauf à mettre en place des mesures compensatoires.
- Zones humides : la commune devra répertorier les zones humides connues pour répondre à la définition de l'article L121-1 du code de l'environnement et éviter l'urbanisation de ces zones. La cartographie des territoires humides disponible sur le site web de la DREAL constitue un inventaire dressé à l'échelle de la région sur la base de l'exploitation d'images aériennes et de documents géographiques numérisées. Il peut comporter des imprécisions. La carte des zones humides est jointe en annexe.

Schéma de cohérence territoriale (Scot) du Cotentin

La commune est inscrite dans le périmètre du Scot du Cotentin. Le Scot a été approuvé le 12 avril 2011.

Le document d'orientations générales (DOG) énonce des orientations générales, avec lesquelles le PLU devra être compatible.



Extrait du projet de PADD du Scot du Cotentin

Dans ce même document, le Scot fixe un objectif de construction de 28 000 logements à horizon 2030, se répartissant en 10 750 logements pour la communauté urbaine de Cherbourg et 17 250 logements pour le reste du territoire.

Ces logements sont ventilés par communauté de communes, avec 1000 logements en 20 ans alloués à la communauté de communes Douve-et Divette (CCDD). La manière de répartir ces objectifs de croissance sur le territoire est du ressort des la communauté de communes.

Après concertation entre la CCDD et les représentants du syndicat mixte, il apparaît que la commune, avec quelques commerces et une école est un pôle relais d'équilibre. Le projet de PLU peut consister à conforter ce statut de pôle relais, notamment en variant l'offre de logements.

Une délibération de la CCDD est venue confirmer la répartition de l'offre de logements pour les communes à l'horizon 20 ans. Dans ce contexte Teurthéville-Hague pourrait prétendre à 8 hectares constructibles pour la réalisation de 130 logements.

Le DOG suggère également de tout faire pour atteindre une densité moyenne de 16 logements à hectares, ce qui permettra de limiter la consommation d'espaces naturels ou agricoles à 63 hectares en 20 ans sur la communauté de communes.

Le DOG note également la nécessité de préserver un corridor écologique reliant la lande d'Héauville, le bois de Néretz et le bois du Mont-du-Roc.

Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune sont les suivantes :

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

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

Servitude AS1 : Protection des ressources en eau

Le territoire communal est concerné par plusieurs captages d'eau destinés à l'alimentation humaine et exploités par la communauté de communes des Pieux.

- captage de la Tourelle : C202 et 987
- forage des Coutours, C198
- forage d'Etoupeville, C167p

Cet ensemble de captages alimente les communes de Sotteville, Helleville, Héauville, Siouville-Hague, Benoistville, Tréauville, et Saint-Christophe-du-Foc. L'arrêté préfectoral du 11 octobre 2012 portant déclaration d'utilité publique instaure des périmètres de protection immédiats, rapprochés ou éloignés, dans lesquels des restrictions sont imposées tant pour les constructions que pour les activités agricoles.

Servitude I4 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

Pour les lignes électriques à moyenne tension, les canalisations publiques d'électricité passant sur des propriétés privées doivent être préservées, ou déplacées avec l'accord du gestionnaire.

Servitude PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

Les canalisations souterraines publiques de téléphone ou de fibre optique passant sur des propriétés privées doivent être préservées, ou déplacées avec l'accord du gestionnaire.

Teurthéville-Hague

Plan local d'urbanisme

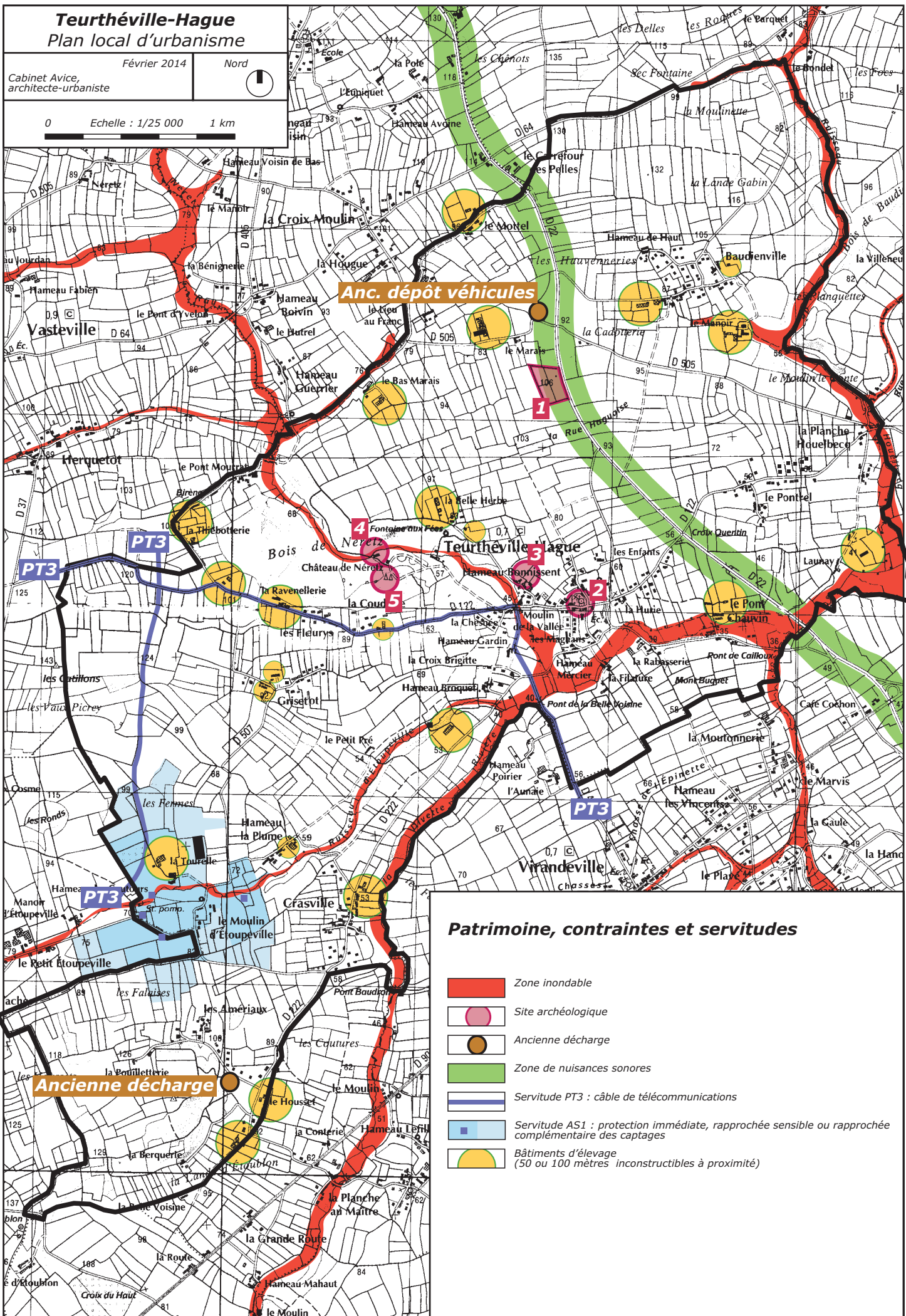
Cabinet Avice,
architecte-urbaniste

Février 2014








Nord



0 Echelle : 1/25 000 1 km



Patrimoine, contraintes et servitudes

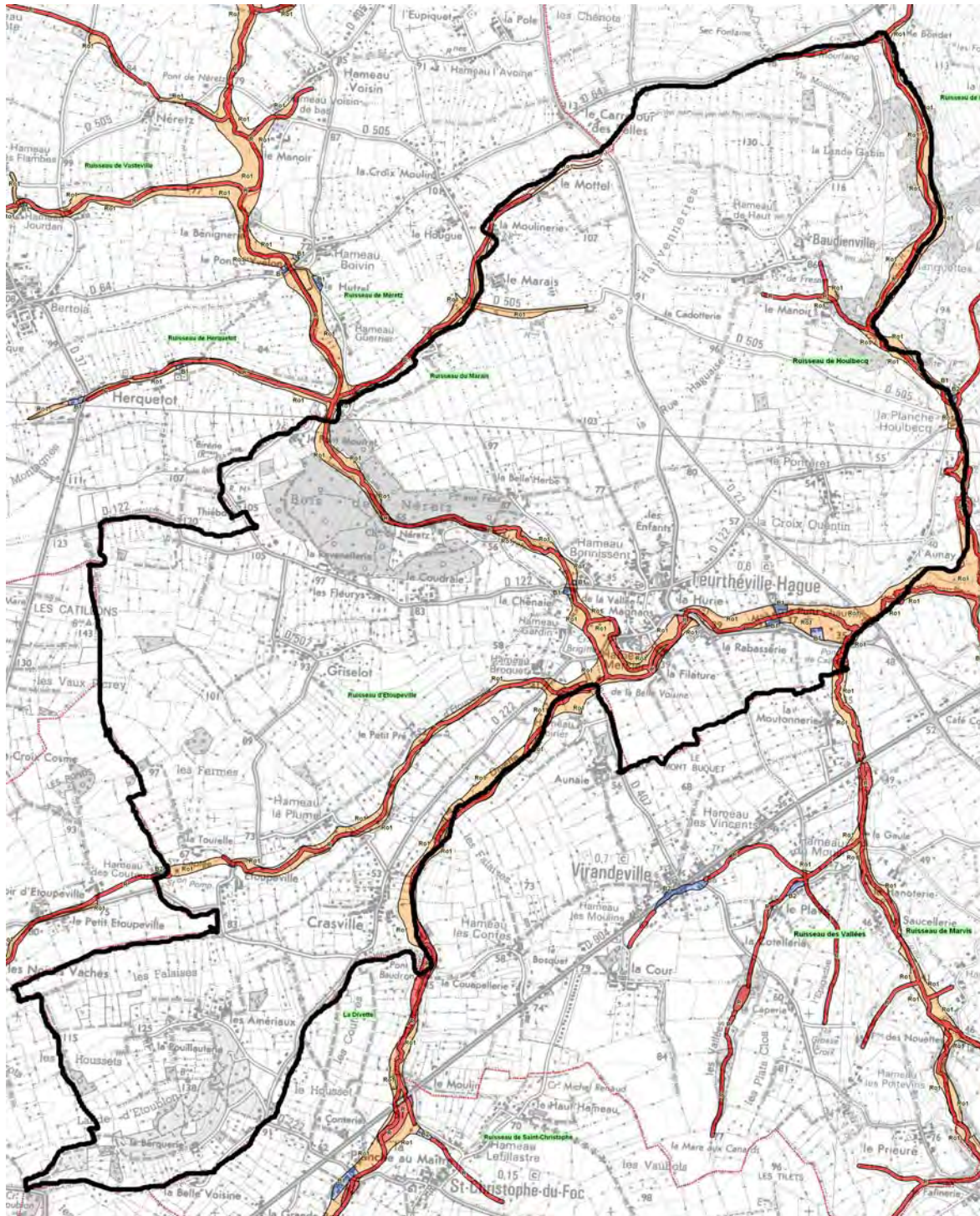
-  Zone inondable
-  Site archéologique
-  Ancienne décharge
-  Zone de nuisances sonores
-  Servitude PT3 : câble de télécommunications
-  Servitude AS1 : protection immédiate, rapprochée sensible ou rapprochée complémentaire des captages
-  Bâtiments d'élevage (50 ou 100 mètres inconstructibles à proximité)

Servitude T7 : Servitude aéronautique instituées pour la protection de la circulation aérienne : servitude à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières.

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

Servitude PPR : plan de prévention des risques

Le plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) de la Divette et du Trottebec, approuvé par arrêté préfectoral du 29 juin 2007 impose des restrictions à la construction pour les secteurs de risques identifiés. Le PPRI est annexé au dossier de PLU. Les zones concernées se trouvent aux abords de la Divette et de ses affluents.



Extrait du plan de prévention des risques d'inondation Divette et Trottebec

Contraintes

Voie bruyante

La RD 22 est répertoriée comme infrastructure de transport générant des nuisances sonores.

Elle est classée en catégorie 3, ce qui implique des normes d'isolement acoustique minimales de 35 dB(A) pour les habitations situées à moins de 100 mètres du bord de la route.

Risques naturels

Risques d'inondation par débordement de cours d'eau

Des inondations par débordement des cours d'eau sont possibles. Les zones repérées ne peuvent pas recevoir de nouvelle construction. Pour plus de précisions sur ce sujet, voir le paragraphe sur la servitude PPR, ci-dessus.

Risques d'inondation par remontée de nappes phréatiques

Des inondations par remontées de nappes phréatiques avec un niveau pouvant se situer en période de très hautes eaux comme au printemps 2001 entre 0 et 1 mètre au dessous du terrain naturel. La DREAL a dressé un inventaire des zones à risques. Dans les secteurs délimités sur la carte (voir en annexe), les infrastructures enterrées et les sous-sols peuvent être inondés durablement rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publique. Dans les zones les plus exposées, il faut éviter la construction de sous-sols.

Prédisposition aux chutes de blocs rocheux

Les chutes de blocs sont des phénomènes dont la survenance est conditionnée par de très nombreux paramètres : la pente, le climat, la lithologie des terrains, leur état d'altération et de fissuration, la circulation des eaux de surface, l'existence ou non d'une nappe d'eau souterraine et l'importance de sa fluctuation... Une telle complexité ne permet pas la réalisation d'une cartographie d'aléa. Il reste cependant possible d'identifier les terrains prédisposés en analysant leur pente.

Si ces territoires sont rares ils n'en sont pas moins dangereux. Ils sont par ailleurs pour la plupart d'entre eux prédisposés au déclenchement de coulées de boue et de glissement de terrain. Aussi leur repérage cartographique s'avère-t-il une nécessité préalable à leur prise en compte dans les politiques d'aménagement.

Risques technologiques

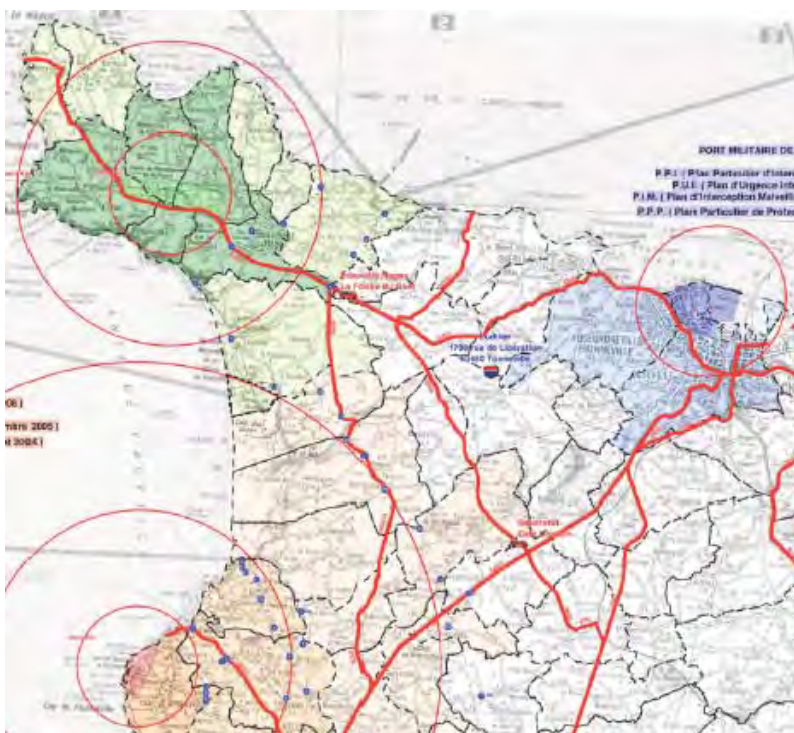
Risque nucléaire / Plan particulier d'intervention du centre nucléaire de production d'électricité de Flamanville

Le territoire de Teurthéville-Hague ne fait partie d'aucune zone d'aléa à cinétique rapide (explosion) relative au risque nucléaire, où des mesures de protection des populations peuvent être prises en phase réflexe (avertissement, mise à l'abri...).

Le territoire communal est toutefois partiellement compris dans le périmètre de rayon égal à 10 km défini autour de la centrale nucléaire de Flamanville par le plan particulier d'intervention (PPI).

En cas d'accident, des mesures concertées consistant en la mise à l'abri et à l'écoute des populations peuvent être décidées par le préfet.

La commune est dans l'obligation d'informer la population des risques d'accident radiologique et des dispositions de protection prévues.



Extrait des plans particuliers d'intervention nucléaire

Ancienne décharge

Une ancienne décharge est mentionnée à parcelle C875, dans la lande, elle a été réhabilitée.

On peut également signaler la présence d'un ancien dépôt de carcasses de véhicules sur la parcelle ZA15.

Sécurité routière

Le carrefour d'accès au village depuis la RD 22 par la RD 122 est dangereux. Il y a déjà eu des accidents mortels. La commune souhaite qu'un aménagement de sécurité soit créé dans ce carrefour par le conseil général.

Patrimoine

Archéologie

La Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) mentionne plusieurs sites archéologiques :

N°	Vestige	Epoque	
1	Occupation	Gallo-romaine	Les sites 2 et 4 ont une importance patrimoniale pour l'histoire de la commune ;
2	Eglise	Moyen-Âge	Le site 3 présente un intérêt archéologique mais encore mal localisé ou mal identifié ;
3	Nécropole	Haut Moyen-Âge	Les sites 1 et 5 correspondent à des zones sensibles nécessitant une attention particulière pour tous les projets d'aménagement qui pourrait être entrepris à l'intérieur du périmètre ainsi défini (art. 522-5b du code du patrimoine).
4	Château	Moderne	Un projet d'arrêté de zonage sera rédigé pour les secteurs 3 à 5.
5	Menhirs		

Qualité des cours d'eau

La commune est traversée par les cours d'eau suivants : la Divette. Ces cours d'eau sont classés en catégorie 1A (excellente) dans la carte des objectifs de qualité. Ils sont également repérés en première catégorie piscicole (salmonidés dominants), la Divette étant classée pour la libre circulation des poissons migrateurs.

Documents en cours d'élaboration

Le PLU devra être compatible avec les documents suivants, en cours d'élaboration :

- Plan pluriannuel régional de développement forestier ;
- Schéma de cohérence écologique de Basse-Normandie

Contraintes agricoles

Charte GEPER : Gestion Economique et Partagée de l'Espace Rural

En 2012, le Conseil Général, DDTM, Chambre d'agriculture, Association des Maires ruraux et Association des maires de la Manche ont signé un texte visant à apporter une aide et des éléments de méthode à chaque élu local porteur d'un projet, d'autant plus que celui-ci consomme des espaces agricoles et naturels. Que ce soit pour un projet d'urbanisme, d'infrastructure ou de zones de protection environnementale, chaque acteur du territoire est invité à s'inspirer du résultat de ces travaux. La charte est un outil pratique et vivant.

Exploitations agricoles et bâtiments d'élevage

Il ne sera pas possible de créer de nouveau logement dans un périmètre de 50 m autour d'un bâtiment d'élevage soumis au règlement sanitaire départemental, ou dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage et de leurs annexes (silos, fosses, dalles de traite, etc.) pour les exploitations dépendant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

Deux des exploitations professionnelles présentes dans la commune sont implantées sur deux sites. Dans ce cas, ce qui compte pour déterminer le périmètre autour des bâtiments (50 ou 100 m), c'est le statut de l'exploitation (classée ou non) et non pas le nombre d'animaux abrités par le bâtiment.

Le sens des vents dominants (sud-ouest) doit être pris en compte tant pour les odeurs que pour le bruit dans la délimitation de zones constructibles et éviter autant que possible de les établir à proximité des élevages.

Plans d'épandage

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

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

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

Teurthéville-Hague

Plan local d'urbanisme

Cabinet Avice,
architecte-urbaniste

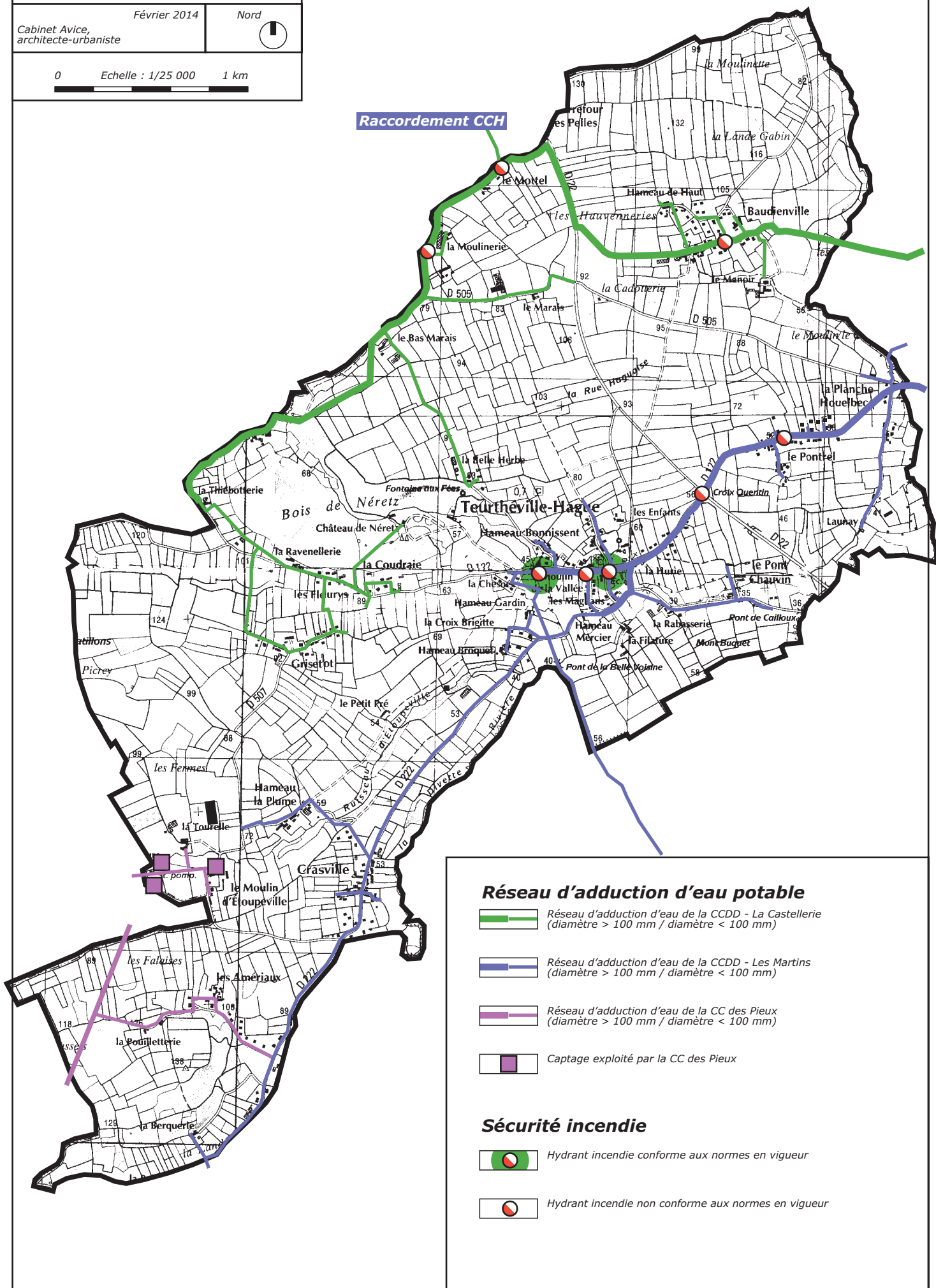
Février 2014

Nord



0 Echelle : 1/25 000 1 km

Raccordement CCH



Réseaux et assainissement

Réseau d'adduction d'eau potable

La majeure partie du territoire est alimentée en eau potable par le réseau de la communauté de communes Douve et Divette. Le nord de la commune est alimenté depuis le réservoir de la Castellerie, à partir de la station Saint-Gilles à Nouainville tandis que le sud de la commune est alimenté depuis le réservoir de la Lourie par la station d'eau des Martins à Tollevast. Le secteur des Amériaux-La Pouilleterie est alimenté par le réseau de distribution de la communauté de communes des Pieux. Il s'agit d'eaux d'origine souterraine de bonne qualité chimique et bactériologique. La pression est convenable pour tous les abonnés, même si, étant situé à l'extrémité du réseau, la commune serait parmi la première à connaître d'éventuelles défaillances. Le réseau est connecté à celui de la communauté de communes la Hague et à celui de la communauté de communes des Pieux. La gestion du réseau d'eau est confiée à la Eau de Normandie jusqu'au 30 juin 2014. La gestion des services eau et assainissement se fera ensuite en régie par la communauté de communes.

Sécurité incendie

Sur les huit équipements de lutte contre l'incendie recensés sur la commune seuls deux ont montré un débit suffisant pour assurer correctement la protection : les poteaux situés dans le bourg (entre la mairie et l'école) et au carrefour entre la RD122 et la route du hameau Bonissent. Or il faut pouvoir fournir 60 m³ d'eau par heure, pendant deux heures, pour assurer une défense incendie correcte. Les zones à bâtir du PLU devront toutes être correctement desservies : soit des travaux d'amélioration du réseau seront réalisés, soit de nouveaux équipements devront être créés (une réserve de 120 m³ ou une prise d'eau dans la rivière peuvent convenir).

Schéma directeur d'assainissement

Le schéma directeur d'assainissement a été élaboré par la communauté de communes Douve-et-Divette. Il a été approuvé le 11 mai 2006 et prévoit l'assainissement collectif pour le bourg (déjà raccordé) et les hameaux de Crasville à moyenne échéance (priorité 1) et du Poutrel (long terme). Toutefois, ce document ne définit pas avec précision les contours du secteur d'assainissement collectif. Le raccordement du Poutrel et de Crasville ne sont pas programmés.

Assainissement des eaux usées / collectif

Le bourg est desservi par le réseau d'assainissement collectif de la communauté de communes Douve-et-Divette pour le traitement des eaux usées. A ce jour 122 branchements sont recensés sur la commune. La station intercommunale située à Martinvast a été dimensionnée pour recevoir une charge de 8000 équivalents-habitants (EH), alors qu'elle ne reçoit à l'heure actuelle que 3500 EH. La capacité résiduelle du réseau ne sera en aucune façon un facteur limitant.

Assainissement des eaux usées / individuel

Pour ce qui est de l'assainissement individuel : la carte d'aptitude des sols montre des sols souvent inaptes à recevoir des épandages souterrains, qui est la filière demandée pour les constructions neuves. Un service public d'assainissement non collectif (SPANC) a été créé par la communauté de communes.

Déchets

Une déchetterie intercommunale a été ouverte sur la commune de Martinvast.

Electricité

Le réseau d'électricité ne connaît pas de difficulté notoire, toutefois, il semble que le transformateur de Baudienville se trouve proche de la saturation.

3. Analyse socio-démographique

Ces analyses sont réalisées à partir des statistiques de l'Insee et d'autres documents disponibles. Ils permettent de comprendre les phénomènes qui ont conduit à la situation actuelle, et permettent de dégager des éléments de prospective.

Résultats des derniers recensements

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Nombre d'habitants	541	460	563	731	747	894
Nombre total de logements	181	172	226	269	292	362
Nombre de résidences principales	149	142	179	236	251	325
Nb de résidences secondaires	14	16	27	23	27	31
Nb log. Vacants	18	14	23	10	14	5
Nb. d'hab / résidence pp.	3,6	3,2	3,1	3,1	3,0	2,8

Population

Dans la commune, l'exode rural a pris fin vers 1975. Depuis cette période, l'évolution démographique de montre une croissance rapide : 185 % d'habitants en plus en 35 ans (soit +2,4 % par an en moyenne). Selon les élus la commune comptait **915** habitants en 2010, soit une croissance vertigineuse de 2,5% par an entre 2007 et 2010.

Desserrement des ménages

Entre 1968 et 2006, le nombre d'habitants par résidence principale est passé de 3,6 à 2,8. Ce constat illustre le phénomène de desserrement des ménages qui touche toutes les communes : le changement de mode de vie des français demande plus de logements pour une population égale : allongement de la durée de la vie, décohabitation précoce, divorces... Il faut donc construire de manière régulière de nouveaux logements ne serait-ce que pour maintenir la population à un niveau stable.

Structure par âge

Les personnes de plus de 60 ans sont peu nombreuses car l'essentiel des ménages sont encore jeunes. Mais d'ici une quinzaine d'années, la tranche d'âge la plus représentée devrait être celles des plus de soixante ans, alors que les écoliers auront quitté la commune. Il est probable que la commune vieillira fortement.

	Hommes	Femmes	Tous
0 à 15 ans	109	101	210
15 à 29 ans	59	51	110
30 à 44 ans	106	100	206
45 à 59 ans	117	110	227
60 à 74 ans	52	46	98
75 à 89 ans	23	20	43
90 ans et +	0	1	1

De plus il faut souligner que le taux de 2,8 habitants par résidence principale est anormalement élevé, du à la présence de nombreux enfants. Ceci est confirmé par l'indice de jeunesse est très élevé : 2,26 habitant de moins de 20 ans pour 1 habitant de plus de 60 ans.

Il faut s'attendre à ce que la commune évolue vers un nombre d'habitants par résidence principale plus modéré (la moyenne nationale qui se situe plutôt autour de 2,2), ce qui impliquera une perte d'habitants et un vieillissement assez brutal de la population. D'ici à 2030, la commune sera confrontée à une augmentation très importante de population âgée. A moins de continuer à construire des logements pour les jeunes ménages de manière effrénée.

Migrations domicile-travail

Concernant les migrations domicile-travail, l'INSEE ne livre pas les données permettant d'analyser des éléments démographiques pour cause de secret statistique.

Logement

Structure du parc de logement

Caractéristiques du parc de logements en 2009.

- 99 % de maisons individuelles (78 % dans la Manche) ;
- 88,5 % de grands logements (4 pièces et plus). Le nombre moyen de pièces par résidence principale est d'ailleurs passé de 4,7 en 1999 à 5 en 2009.
- 97,6 % de logements ayant une salle de bains avec baignoire ou douche
- 71 % de résidences principales ayant le chauffage central ou électrique

Nombre de logements par époque d'achèvement

Le nombre total de logements a fortement augmenté entre 1975 et 2004 (plus de la moitié des résidences principales). La commune est entrée dans un cycle où il faut construire énormément pour continuer à obtenir une croissance de population.

	nombre
avant 1949	122
de 1949 à 1974	19
de 1975 à 1989	104
de 1990 à 2004	56
de 2004 à 2008	53

On observe que le taux de logements vacants est très bas de même que les résidences secondaires. Le parc de logements est uniforme (pavillons individuels récents pour l'essentiel) et repose sur un mode de vie lié à la voiture.

Taille des logements

L'offre de logements est inadaptée à une commune de près de 1000 habitants, il manque des petits logements (jeunes, personnes âgées, familles monoparentales...).

1 pièce	0
2 pièces	12
3 pièces	23
4 pièces	74
5 pièces ou plus	216

La stabilité démographique n'est pas assurée : si la commune ne varie pas l'offre de logements, la population scolaire va périlcliter rapidement à moins de poursuivre la croissance à un rythme important ce qui ne semble pas souhaitable.

Logements locatifs

Avec seulement 12,5 % de logements locatifs, la commune montre un taux très faible, qui conduit à accueillir une population plus aisée et donc plus âgée (la moyenne nationale est de 45 % de logements locatifs). La commune ne dispose d'aucun logement HLM. Pourtant, ce type d'habitat permet d'accueillir une population moins aisée et donc souvent plus jeune. Par ailleurs, si une offre de petits logements en location adaptés aux besoins des personnes âgées se développait sur la commune, cela pourrait permettre de remettre sur le marché de grands logements sous-occupés et de répondre à un besoin et une préoccupation de nombreux habitants.

Logements vacants

Le taux de logements vacants est passé de 4,79% en 1999 à 1,38 % en 2009. Il s'agit d'un taux extrêmement bas, qui ne pourra que remonter dans les années à venir, entraînant une baisse du nombre d'habitants.

Rythme de construction

Le nombre de logements construits entre 2000 et 2009 est de 75 pavillons et 11 logements créés dans du bâti existant, soit un rythme de 8,6 logements créés par an.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	total	moy.
Logements neufs	5	5	8	3	12	11	6	3	13	9	75	7,5
Logements créés dans le bâti ancien	0	1	0	2	2	2	0	1	1	2	11	1,1
total	5	6	8	5	14	13	6	4	14	11	86	8,6

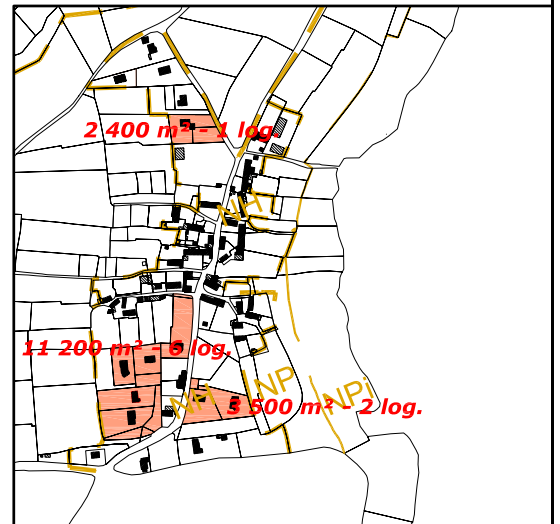
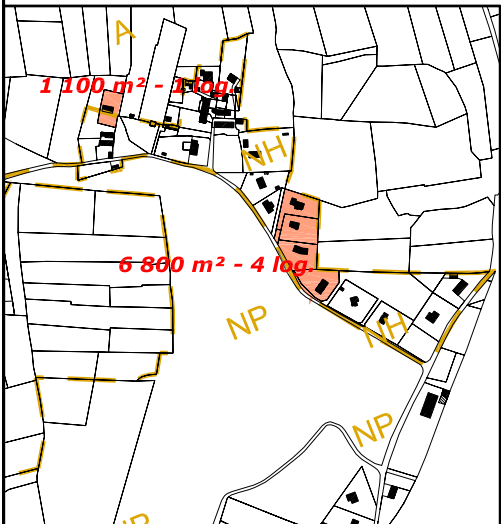
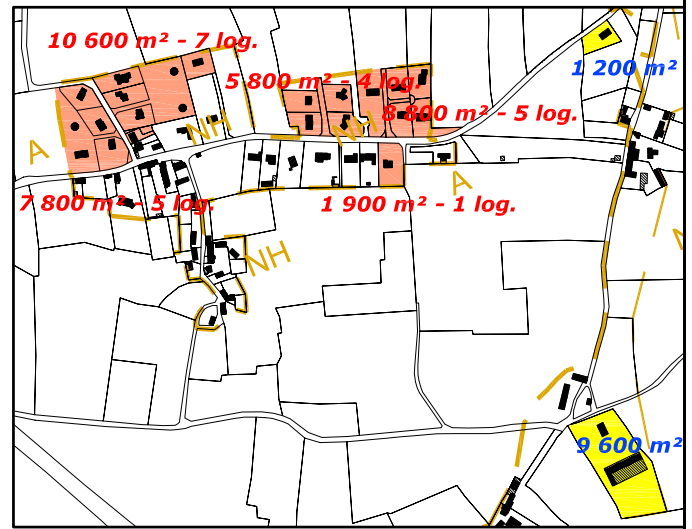
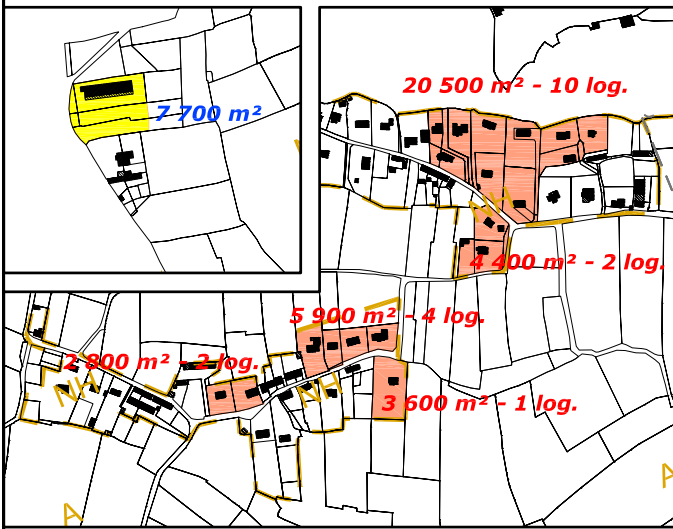
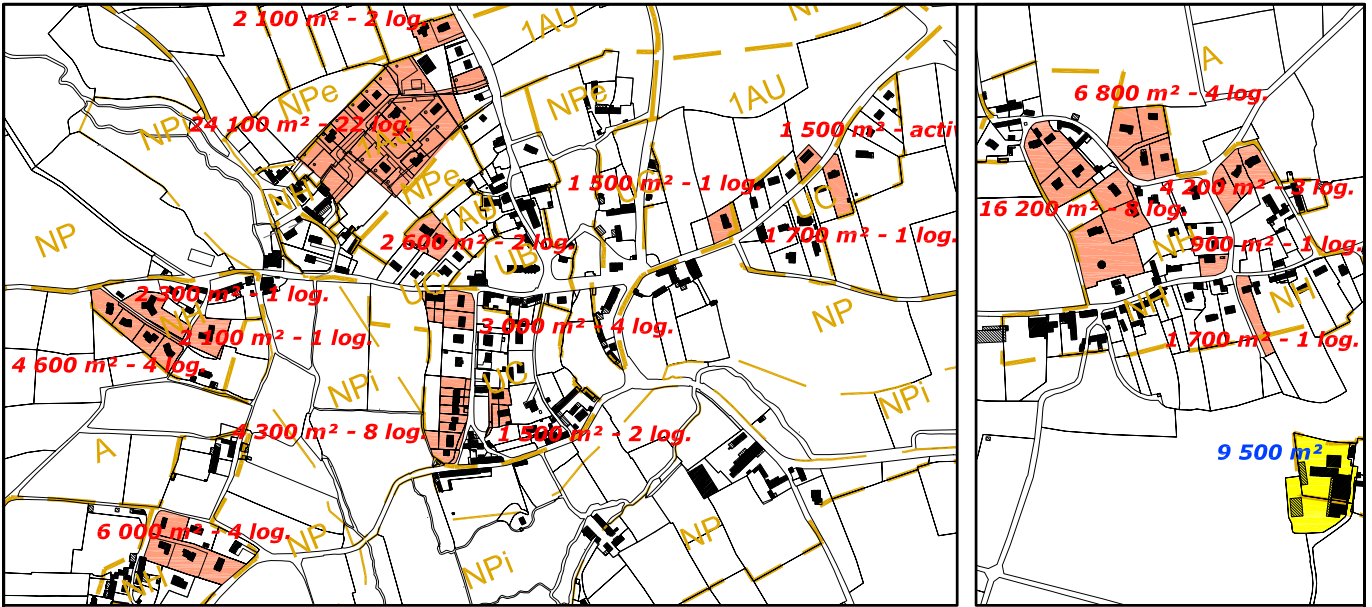
Bilan du PLU en vigueur

Observation sur la densité pratiquée

Les renseignements recueillis pour la mise à jour du fond plan cadastral au début de l'étude de PLU, 17 logements avaient été créés (en 2 ans), et consommaient 2,2 hectares de terrain, soit une densité de 7,8 logements à l'hectare. Ces pratiques s'expliquent par une des règles du PLU en vigueur :

extrait article NH5 « [...] Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement autonome, les terrains devront présenter une superficie minimale de 1300 m² ».

Cette règle est aujourd'hui illégale, car elle poussait à une consommation importante de terres agricoles.



Teurthéville-Hague

Plan local d'urbanisme

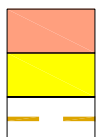
Philippe Avice
 architecte-urbaniste

Mai 2013

Echelle 1/10 000



Conommation des espaces agricoles au cours de la période 2003-2013



Habitat (ou services)
 Estimation : 184 200 m² (soit 18,5ha) pour 124 logements
Bâtiments agricoles
 Estimation : 49 800 m² (soit 5 ha) pour 5 sièges d'exploitation
 Contours des zones du PLU approuvé en 2003

Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

En comparant le plan de zonage du PLU approuvé en novembre 2003 et le plan de zonage du PLU arrêté en 2013 on constate que 18,5 hectares de terres agricoles ont disparu au profit de l'urbanisation (principalement pour l'habitat pavillonnaire). Sur ces surfaces, 124 logements ont été créés (ou le seront très prochainement) en 10 ans. La densité des surfaces agricoles consommées est donc de 6,73 logements par hectare. A cela s'ajoutent près de 5 hectares disparus pour faire place à ces sièges d'exploitation.

Ainsi, sur les 1271 hectares que compte la commune, on estime que 23,5 ont été artificialisés en 10 ans soit près de 1,84 % du territoire communal. *Pour reprendre une extrapolation couramment utilisée, ce rythme de consommation des espaces naturels correspondrait à retirer des surfaces agricoles l'équivalent d'un département tous les 5 ans et demi s'il était utilisé à l'ensemble du territoire national.*

Capacité résiduelle offerte par le PLU

Le PLU en vigueur offre encore des surfaces à urbaniser très importantes, sans commune mesure avec les orientations du Scot aujourd'hui en vigueur. Ce tableau (réalisé en 2011) ne tient pas compte des zones NPE, réservées pour espaces publics, qui viennent pourtant se retrancher aux surfaces agricoles.

	surface résiduelle m ²	surface consommée depuis le PLU	nombre de logements construits	surface moyenne d'une parcelle	densité (log/ha)
NH - Bogueville	14 245	23 860	13	1 835,38	5,45
NH - Les Amériaux	10 915	8 675	5	1 735,00	5,76
NH - Crasville	18 075	10 840	7	1 548,57	6,46
NH - Grisetot	9 327	12 225	7	1 746,43	5,73
NH - Les Fleurys	11 825	10 845	6	1 807,50	5,53
NH - Broquet	11 415	-	-	-	-
NH - Les Ogers	1 190	8 745	6	1 457,50	6,86
UC - Le bourg	9 925	7 855	10	785,50	12,73
UB - Eglise	2 360	-	-	-	-
UC - La Hurie	4 300	-	-	-	-
UC - La Hurie -	-	1 785	1	1 785,00	5,60
NH - Le Poutrel	17 055	17 910	12	1 492,50	6,70
Total dents creuses	110 632	102 740	67	1 533,43	6,52
1AU - Clos Croix de Bas	57 345	1 465	1	1 465,00	6,83
2AU - Clos Croix de Bas	22 130	-	-	-	-
1AU - Le Clos Flée	52 780	1 345	2	672,50	14,87
2AU - Le Clos Flée	28 270	-	-	-	-
Total AU	160 525	2 810	3	936,67	10,68
TOTAL	271 157	105 550	70	1 507,86	6,63

Quelques chiffres sont à retenir pour tirer le bilan du PLU :

- Le développement du bourg nécessitait des efforts plus importants, ils n'ont pas été engagés, hormis l'aménagement d'une zone 1AU programmée à brève échéance dans le bourg.
- Le PLU offre en théorie encore près de 9 ha de surfaces disponibles en zone NH, ce qui est considérable au regard des pratiques actuelles. Le nouveau PLU conduira à des réductions importantes des terrains à urbaniser.
- Le premier PLU présentait des coupures d'urbanisation NPE dont le concept était intéressant ; toutefois, il contribuait à une réduction des terres agricoles encore plus importante.
- Si le secteurs NPE qui traverse le bourg du nord au sud est un concept intéressant, car il s'appuie sur un enchaînement d'événement rendant complexe le développement urbain, (vallon, sources, zones humides, terrains de sport...), les secteurs NPE est-ouest paraissent complètement arbitraires, et isoleraient totalement les quartiers construits sur les zones 2AU.
- Les zones NPE sont un projet ambitieux, mais disproportionné par rapport aux moyens de la commune, preuve en est l'absence d'un début de mise en œuvre.
- En zone rurale, de nombreuses habitations sont classées en zone A (agricole, alors que ce zonage doit être réservé aux terres agricoles et aux bâtiments d'exploitation). La zone A doit également repérer les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- En zone de protection des paysages comprend à son tour des bâtiments agricoles (le manoir, etc.) ce qui a priori bloque l'évolution de ces fermes.
- Les zone AU n'ont pratiquement pas été aménagées, ce qui fait que le bourg ne s'est pratiquement pas développé, contrairement aux hameaux qui sont maintenant aussi vastes que le bourg.
- Le développement urbain s'est fait à 80% dans les zones NH, à 16% dans les zone UC et seulement à 4% dans les zones 1AU.

A la fin de 2013, le premier PLU offrait en théorie 27 hectares de terrains à urbaniser.

4. Propositions

Synthèse du diagnostic

Le diagnostic met en évidence le rythme de développement très important au cours des dernières années et le retard pris par le niveau d'équipement. Teurthéville-Hague est maintenant une commune de près de 1000 habitants.

De nombreux atouts à préserver ou à valoriser :

- une situation intéressante, à égale distance de Cherbourg, de Flamanville et de la Hague et d'accès facile vers la RN13.
- Un cadre de vie verdoyant, dû à l'existence d'une végétation abondante dans le bocage, qui n'a pas été bouleversé par le remembrement partiel.
- Un bourg dans un site agréable, bien exposé vers le sud et doté d'un assainissement collectif.
- Une activité agricole dynamique, et en restructuration.

Quelques handicaps pèsent sur la commune :

- Un niveau d'équipements publics très faible par rapport à la taille de la commune.
- Absence de liaisons piétonnes entre les pôles de vie (des hameaux vers le bourg).
- Le piéton n'est pas en sécurité sur les accotements enherbés.
- Pas de maîtrise de l'aspect des constructions, prédominance du bâti pavillonnaire récent.
- Offre de logements inadéquate et nécessité de changer les pratiques de développement urbain.

Questions soulevées par le diagnostic

- Comment anticiper l'inévitable vieillissement de la population ? il serait intéressant de bâtir des logements adaptés aux personnes âgées.
- Comment valoriser le bâti ancien à l'abandon et favoriser les opérations de renouvellement urbain ? il serait intéressant de prévoir un règlement souple sur ce sujet.
- Comment les nouvelles constructions peuvent-elles contribuer à embellir la commune ? Il serait intéressant de proposer des règles d'aspect plus homogènes et de développer la maîtrise d'ouvrage publique ou une plus grande implication de la collectivité dans les projets.
- Comment étoffer le bourg ? Il ne faut pas que les zones à bâtir des hameaux viennent concurrencer le développement du bourg.
- Envisager la création d'équipements extérieurs supplémentaires : jardins ouvriers, aire de loisirs. Au cours de l'étude un projet d'aire de covoiturage a été évoqué, mais n'est pas repris dans le projet de PLU. Néanmoins le PADD l'évoquera, ce qui permettra le jour venu de mettre en œuvre ce projet.
- Revoir la protection des structures végétales dans les zones à urbaniser.
- Densifier les nouvelles opérations d'urbanisme.
- Diminuer le rythme de consommation des espaces agricoles.

Estimation du point-mort

- Par analogie avec des communes similaires, on peut estimer qu'il faudra désormais construire 2 à 2,5 logements par an pour compenser le desserrement des ménages et maintenir la population à un niveau stable.

Objectifs du plan local d'urbanisme

Outre l'objectif de développement de l'habitat, le projet PLU prévoit également d'autres actions détaillées dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

- Préserver l'équilibre entre les espaces naturels, agricoles, et urbains
- Préserver les écosystèmes remarquables de toute nouvelle construction.
- Favoriser l'activité agricole.
- Protéger le paysage de bocage.
- Améliorer les circulations piétonnes et les liaisons entre les villages.
- Mieux contrôler la croissance démographique.
- Favoriser le développement d'un habitat plus dense.
- Optimiser la fréquentation des équipements.
- Favoriser l'essor des activités économiques.
- Développer l'offre de loisirs.
- Limiter l'exposition aux risques et nuisances.

Estimation des besoins en logement

La commune compte environ 915 habitants en 2012 et la municipalité souhaite poursuivre le rythme de création de logements observé au cours des 10 dernières années, soit 7,5 logements par an. Au terme d'un débat entre la commune, le syndicat mixte, la communauté de communes et la DDTM, l'objectif du PLU est le suivant : **construire 115 logements au cours des 15 prochaines années.**

Nombre total de logements à créer sur 15 ans	115 log.
- dont nb de logements créés pour maintien de la population (point-mort)	30 log.
- dont nb de logements apportant une croissance démographique	85 log.
Estimation de l'évolution démographique	
Nombre d'habitants en 2012	915
Nombre d'habitants moyen par logement neuf	2,5 hab/log
croissance démographique envisagée	213 habitants supplémentaires
Nombre d'habitants prévisible en 2028	1 128 hab
d'où croissance annuelle moyenne	1,55 %
Estimation des besoins en superficies constructibles	
Densité préconisée par le Scot	16 log/ha
D'où surfaces à ouvrir à l'urbanisation	71 875 m ²
arrondi à	7,2 ha

Pour répondre aux objectifs souhaités par la municipalité il faut pouvoir offrir environ **7,2 ha** de terrains urbanisables au cours des **15** prochaines années. Rappelons qu'il s'agit d'un calcul théorique, permettant de cerner les besoins fonciers.

Commentaires

- Point-mort : le phénomène de desserrement des ménages peut être compensé par la construction de 2 logements par an.
- Sur les 10 dernière années, le rythme de construction était de 7,5 logements neufs créés par an. Les stocks de bâti ancien pouvant être rénovés semblent épuisés, hormis dans l'emprise des fermes, mais celles-ci sont pérennes.
- Par le passé, les constructions neuves consommaient des superficies minimales de 1300 m² par logement, soit une densité approximative de 7 log/ha. C'est cette densité qu'il faut maintenant maîtriser pour consommer moins d'espaces agricoles. La taille moyenne des nouvelles parcelle à bâtir ne devra pas excéder 700 m² (indirectement, le Scot préconise 500 m²), dans la mesure où la commune est desservie par l'assainissement collectif.

Présentation des secteurs de développement

Le bourg : développer l'habitat

Pour l'instant, le bourg de Teurthéville-Hague est un village modeste. Il est situé dans un site bien exposé, desservi par l'assainissement collectif, pourvu d'une école et de commerces et ne doit pas subir de contrainte ou de servitude particulière : Tous ces éléments sont favorables à son développement.

Le développement peut se faire vers le nord du village, tout en veillant à la qualité paysagère des opérations car les sites les plus propices à la construction sont également très visibles. Le développement du bourg s'appuie principalement sur trois secteurs :

Le Calvaire

Le schéma d'aménagement proposé s'appuie sur les éléments suivants :

- créer une voie dirigée en ligne droite vers le chevet de l'église ;
- préserver les haies bocagères situées sur le pourtour de l'opération
- préserver des emprises permettant à long terme de développer l'urbanisation vers l'est.
- Créer deux carrefours d'accès avec la RD 22^E1. Le carrefour le plus au nord marquera l'entrée dans le bourg.
- Préserver la possibilité de créer un accès vers la RD 122, et prévoir au moins une liaison piétonne vers cette rue.
- Actuellement la vue sur le calvaire est assez monumentale, il faudra veiller à préserver un arrière-plan verdoyant.





Teurthéville-Hague
Plan local d'urbanisme

Jun 2013
Cabinet Avice,
architecte-urbaniste

Nord



L'église

- Propriétés communales
- Extensions des espaces publics
- Axe de composition

Les Enfants

Ce terrain est en net surplomb sur tout ce qui l'entoure, le vallon de la fontaine Saint-Méen et l'ancienne ferme des Enfants. Le schéma d'aménagement proposé tient compte de la topographie et positionne l'accès au terrain là où les pentes seront le plus facile à franchir. Le schéma retenu s'appuie sur les éléments suivants :

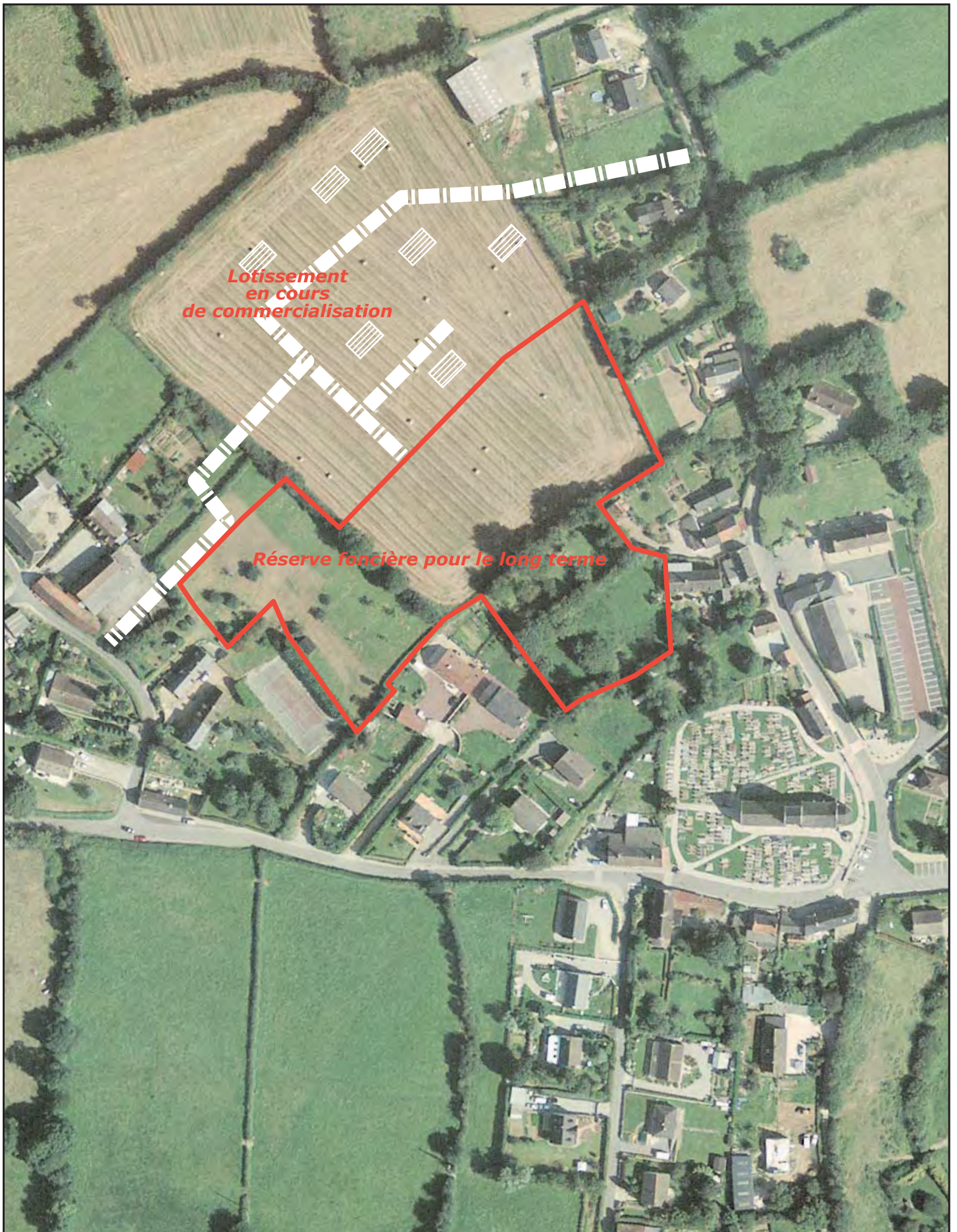
- créer une voie dirigée en vers le nord, pouvant se prolonger facilement dans l'avenir ;
- préserver les haies bocagères situées sur le pourtour de l'opération et créer un talus et des plantations sur le côté est de l'opération.
- préserver des emprises permettant à long terme de développer une voie vers l'est, vers la RD 22^{E1}.



Les Magnens

Ce terrain est idéalement situé, au cœur du bourg, et à proximité des commerces. Il sera réservé à la construction d'un programme de logements permettant de rééquilibrer l'offre : a priori de petits logements locatifs adaptés aux personnes âgées sont prévus.





Teurthéville-Hague
Plan local d'urbanisme

L'ouest du bourg

Jun 2013
Cabinet Avice,
architecte-urbaniste



Echelle : 1/2 000



Vallon Saint-Méen

Le cœur du bourg est formé par un vallon, autour duquel sont disposés les équipements publics : église et cimetière, salle des fêtes, terrain de sport, mairie, école et parking, et plus tard les logements pour personnes âgées.

- Il est prévu d'agrandir ces espaces publics vers le nord, pour pouvoir offrir un square adjacent à la salle des fêtes et relier la zone 1AU des Enfants et surtout la fontaine Saint-Méen.
- Vers le sud, le vallon pourra également être aménagé en espace vert, faisant le lien entre l'école et la résidence pour personnes âgées.

Ces deux terrains sont importants pour achever l'organisation d'une centralité du bourg.

Réserve foncière entre le hameau Bonissent et le cimetière

Le lotissement en cours de construction au nord du hameau Bonissent est venu enclaver un espace libre relativement vaste. Il n'est pas prévu d'urbaniser ce secteur à court terme, c'est pourquoi un zonage spécifique est proposé.



Densification du bourg, renouvellement urbain

Le tissu urbain du bourg a été finement analysé, les possibilités de densification à court terme sont peu nombreuses, toutefois, toutes les parcelles sont raccordées à l'assainissement collectif, et rien n'interdit de voir naître un jour des opérations de densification ou de renouvellement urbain

C'est le cas en particulier pour l'ancienne laiterie (La Rabasserie) qui offre de vastes surfaces de bâtiments sous-occupés.

Mais pour l'instant aucun projet n'est étudié, il s'agit simplement de pouvoir saisir l'opportunité si un jour elle se présente.



Le Poutrel

Ce hameau a connu une croissance très importante. Le développement urbain se mêle avec des parties d'une grande parcelle agricole (la parcelle n°92). La commune a vérifié que l'aptitude des sols de la parcelle 92 était satisfaisante pour admettre des épandages souterrains. Le schéma d'aménagement retenu propose de créer une voie de desserte le long d'un chemin privé existant. On peut imaginer qu'à terme les deux accès ne fassent qu'un et bénéficient d'une même aire de retournement à l'extrémité de l'impasse. L'accès agricole à la parcelle devra être préservé. Les parcelles 84 et 28 sont humides, elle seront protégées.

Baudienville,

Ce hameau a connu lui aussi une croissance très importante, il forme désormais un ensemble cohérent. Le projet consiste à autoriser la densification de cette zone dans la limite acceptable pour assurer la salubrité publique puisque ce secteur restera en assainissement individuel. La préservation du cadre de vie est un enjeu important. C'est pourquoi la limite de la zone U ne suit pas toujours les contours des propriétés : les jardins lorsqu'ils s'avancent dans les zones naturelles ou agricoles sont classés en secteur Nj, où il n'est pas possible de créer de nouvelle habitation. Toutefois, les usages et constructions habituellement observés dans les jardins restent autorisés. Ce dispositif est utilisé à la périphérie de plusieurs hameaux.

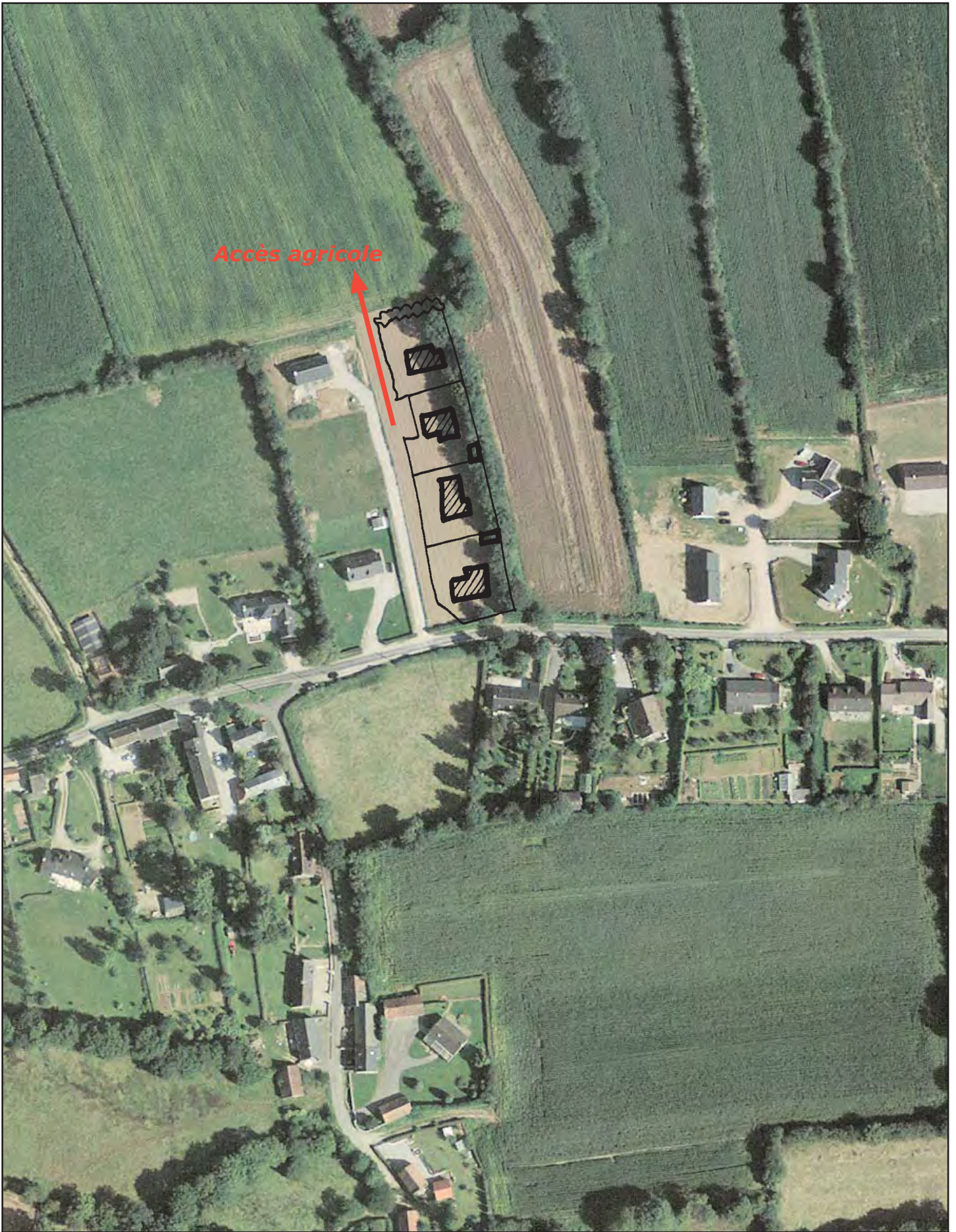
Au cœur de Baudienville, une particularité locale fait que deux maisons accolées ont leur jardin situé de l'autre côté de la route. Il est convenu de protéger ces jardins cultivés bien qu'ils soient desservis par les réseaux et situés dans la zone constructible.



Les Amériaux

Ce hameau présente encore quelques possibilités de densification, dont un terrain communal, et une parcelle où une petite construction ancienne pourra être restaurée et agrandie sans que cela ne nuise à l'activité agricole.





Accès agricole

Teurthéville-Hague
Plan local d'urbanisme

Le Poutrel

Junin 2013
Cabinet Avice,
architecte-urbaniste

Nord



Echelle : 1/2 000
0 50 100 m






Teurthéville-Hague
Plan local d'urbanisme

Jun 2013
Cabinet Avice,
architecte-urbaniste

Nord


Echelle : 1/2 000
0 50 100 m


Baudienville

-  Jardin cultivé à protéger au coeur d'une zone constructible
-  Jardin à protéger en périphérie d'une zone constructible

Crasville et le hameau Broquet

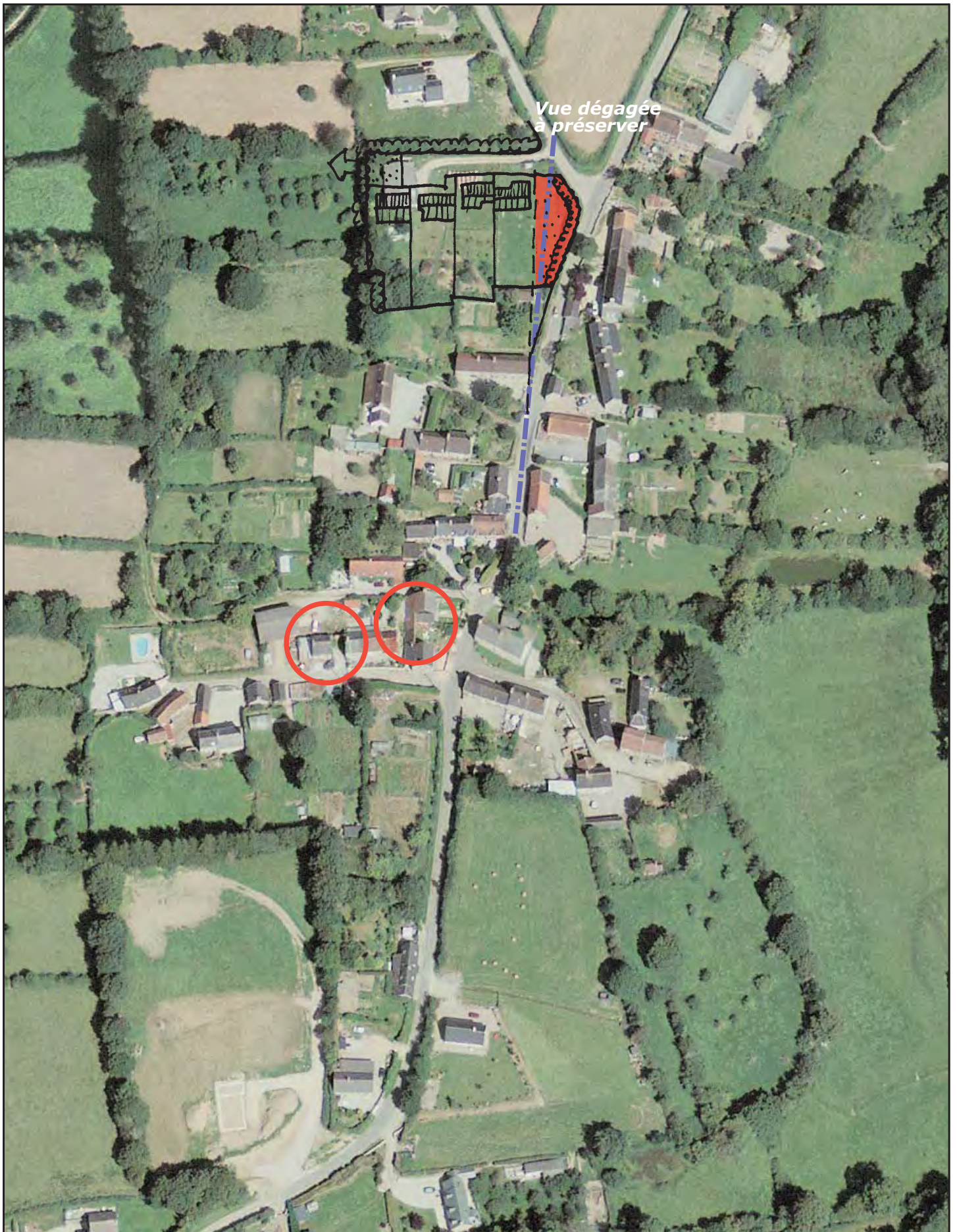
Ces hameaux offrent quelques possibilités de densification. Ils est prévu qu'à moyen terme, ils soient desservis par le réseau d'assainissement collectif. Aussi, pour éviter des investissements inutiles, la constructibilité de ces hameaux est ajournée et ne sera possible que lorsque le réseau aura été réalisé.

Crasville

Le cœur du hameau de Crasville est composé d'un bâti très homogène et authentique, toutefois il manque des constructions au milieu de deux alignements. C'est ici que le terme de « dent creuse » prend tout son sens. Le PLU organise l'implantation de nouvelles constructions respectant la volumétrie qui les entourent.



A la sortie de Crasville vers le nord, un terrain constructible est nettement visible : le bâti à créer devra être réalisé en retrait, pour que le cœur de ce hameau conserve une vue dégagée vers la campagne



Vue dégagée
à préserver

Teurthéville-Hague
Plan local d'urbanisme

Crasville

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Avril 2013

Nord



Echelle : 1/2 000

0 50 100 m





Réserve foncière pour le long terme

Teurthéville-Hague
Plan local d'urbanisme

La Rabasserie

Cabinet Avice,
architecte-urbaniste

Juin 2013

Nord



Echelle : 1/2 000

0 50 100 m



Le plan de zonage du PLU et la vocation des zones

Les zones urbaines (U)

Cette zone concerne la majorité des zones bâties et desservies par les réseaux. Tous les terrains situés dans la zone U sont constructibles immédiatement et raccordés au réseau d'assainissement collectif.

Le secteur Ua : Hameaux constructibles, en assainissement individuel (Baudienville, Le Poutrel, Les Amériaux)

Les équipements en place permettent l'accueil de quelques constructions supplémentaires.

Le secteur Ub : urbanisable sous réserve de desserte par le réseau d'assainissement collectif (hameau Broquet et Crasville)

- La communauté de communes a prévu de réaliser la collecte des eaux usées de ces hameaux. Ils ne pourront pas accueillir de nouvelles habitations tant que cet équipement ne sera pas réalisé.

Jardins cultivés à protéger

A Baudienville, un ensemble de terrains cultivés doivent être protégés pour des raisons de protection du paysage, et de préservation des activités. Cette protection est instaurée en vertu de l'article L.123.1.5, 9e alinéa, du code de l'urbanisme.

Les zones à urbaniser (AU)

Les zones AU concernent plusieurs secteurs de développement : le Calvaire, le hameau les Enfants, l'ouest de l'église. Ces secteurs sont voués à accueillir principalement des logements. Ils sont urbanisables en respectant les conditions fixées au travers des orientations d'aménagement et de programmation.

L'aménagement des zones AU est scindée en deux étapes :

- Phase 1 (court terme) où les permis d'aménager et de construire sont recevables immédiatement ;
- Phase 2 (long terme) où les permis d'aménager et de construire seront recevables ultérieurement.

La zones agricole

La zone A est vouée à la protection de l'activité agricole et à l'exploitation des richesses naturelles du sol et du sous-sol. Elle comprend la totalité des bâtiments agricoles, et la plupart des logements d'agriculteurs. Le plan de zonage est conçu de manière à offrir autour de chaque siège d'exploitation des parcelles classées en zone A, permettant le cas échéant la construction de nouveaux bâtiments agricoles.

Inventaire du bâti agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Dans la zone A se trouvent quelques bâtiments anciens, affectés à l'usage agricole, mais dont la destination pourrait éventuellement changer (par exemple transformation en gîte ou en logement). Ces bâtiments, repérés sur le plan de zonage l'ont été en raison de leurs qualités architecturales ou patrimoniales. Les bâtiments repérés peuvent faire l'objet de changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Plusieurs sièges d'exploitation agricole sont concernés (ferme de la Coudrée et ferme du Marais).



Ferme du Marais

Les zones naturelles

La zone N est une zone de protection des sites et des paysages. L'activité agricole existante doit s'y poursuivre dans le respect des paysages. Il s'agit notamment des secteurs suivants :

- zones de protection rapprochées ou éloignées des captages, sauf aux abords des bâtiments d'exploitation ou pour les parcelles déjà urbanisées,
- zones humides,
- zones boisées,
- les abords du bourg ;
- les fonds de vallées (notamment la vallée de la Divette) ;
- la continuité écologique préserver entre le bois de Néretz et le bois du Mont du Roc ;
- la lande d'Etoublon et une continuité écologique de celle-ci vers la zone de captage.

La zone N comprend certains secteurs constructibles sous certaines conditions :

Le secteur Nb : bâti isolé

- Ce secteur comprend des terrains déjà urbanisés mais peu équipés, sous forme de bâti isolé, ou de hameaux appelées à conserver un caractère rural. Les secteurs Nb ne concernent que des terrains non agricoles. Il s'agit des maisons isolées et de leurs jardins. L'emprise correspond à une réalité physique sur le site. Le secteur Nb permet de distinguer sur le plan de zonage les parcelles effectivement utilisées comme jardin (où peuvent être admis par exemple la création d'assainissements) des zones naturelles (protégées très strictement). Seules les annexes et extensions du bâti existant sont autorisées, mais à une distance réduite des constructions principales pour éviter le mitage.

Le secteur Nj : jardins

- Ce secteur comprend des terrains utilisés comme jardins, souvent liés à une habitation proche. Ces terrains n'ont pas de valeur écologique ni agricole. Ils sont parfois peu équipés, ou leur configuration les place en excroissance de l'enveloppe bâtie. Pour ces raisons, ils n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles habitations. Toutefois, la construction d'abris de jardin ou autre petites constructions sera possible. Ce principe permet de limiter le mitage des zones naturelles.

Le secteur Nx : activité isolée

- Ce secteur comprend l'emprise utilisée par une entreprise artisanale isolée en campagne (la Moulinerie). Seules les annexes et extensions du bâti existant y sont autorisées.

Les éléments de paysage à protéger

En vertu de l'article L123-1-5 (7^e alinéa) du code de l'urbanisme, certains éléments du paysage méritent d'être repérés en vue de renforcer leur protection. Ces éléments doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Tout projet de destruction, d'arasement de tout ou partie de ces éléments est soumis à déclaration préalable. Il s'agit des éléments suivants :

- les haies bocagères situées en limite entre l'urbanisation existante ou future et les zones naturelles ou agricoles ;
- les haies bocagères situées dans le corridor écologique à préserver entre les landes de Héauville et le bois du Mont-du-Roc ;
- les zones humides.

Les emplacements réservés

Sur le plan de zonage figurent également des emplacements réservés au bénéfice de la commune, en vue de créer des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts... Il est interdit de construire sur ces emprises et la collectivité est prioritaire pour acquérir les terrains repérés sur le plan de zonage.

Les espaces boisés classés

En vertu de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, le plan de zonage représente quelques espaces boisés classés à conserver. Dans ces parcelles, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable, les demandes de défrichement sont irrecevables, la nature boisée des terrains doit être préservée.

L'espace boisé simple (non classé)

Le bois de Néretz fait l'objet d'un plan de gestion simple autorisé par le centre régional de la propriété forestière. Il n'y a pas lieu de classer ce bois qui n'est pas menacé, mais une trame figure son emplacement sur le plan de zonage, pour plus de lisibilité.

Autres indications portées sur le plan de zonage

Pour mémoire :

- les bâtiments agricoles générant une interdiction de construire à proximité ; ce tracé est donné pour mémoire, mais peut évoluer en fonction des activités agricoles (extension, cessation...)
- la zone de nuisance sonore définie par un arrêté préfectoral ;
- la position des anciennes décharges, etc.

Le plan des risques

Les risques naturels identifiés par la DREAL sont reportés sur un document à l'échelle 1/5000.

Le règlement littéral

Le règlement du deuxième PLU sera un document très simple à utiliser et à interpréter, il s'inspire du règlement du premier PLU. Toutefois quelques règles méritent d'être justifiées ou éclaircies afin de lever toute ambiguïté :

Articles 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans cet article ne sont mentionnés que les occupations interdites par le PLU. Certaines occupations peuvent également être interdites par d'autres réglementations. Par défaut, ce qui n'est pas interdit est autorisé. Dans le secteur Ub, l'urbanisation ne sera possible que lorsque le réseau d'assainissement collectif aura été réalisé.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Dans cet article ne sont mentionnés que les occupations qui ne peuvent être autorisés que sous certaines conditions. Toutes les projets doivent également respecter les dispositions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.

Article 3 : Accès et voirie

Dans cet article, des généralités concernant la bonne desserte des terrains sont rappelées.

- Pour les zones U et AU, des règles sont données pour la configuration des voies à créer.
- Dans les zones A et N, les bâtiments qui peuvent y être autorisés doivent répondre à un grand nombre de caractéristiques techniques ou fonctionnelles qui limiteront forcément leur nombre et leur impact sur la trame des voiries.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans cet article, il est rappelé que les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux publics d'alimentation en eau potable, et fixe les conditions dans lesquelles doivent être prévue la gestion des eaux usées.

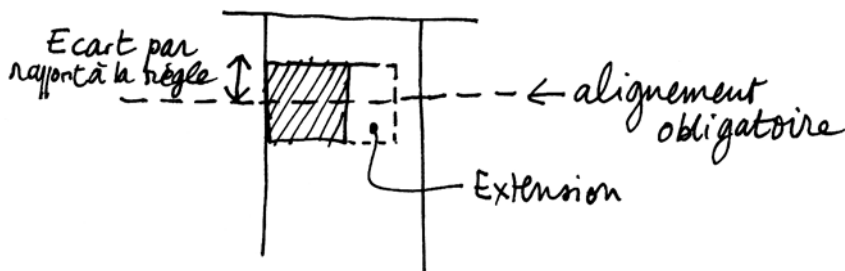
- Dans le secteur Ua l'assainissement est individuel ;
- Dans le secteur Ub, l'urbanisation est conditionnée par la réalisation de l'assainissement collectif

Article 5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'a pas de raison valable d'être réglementé.

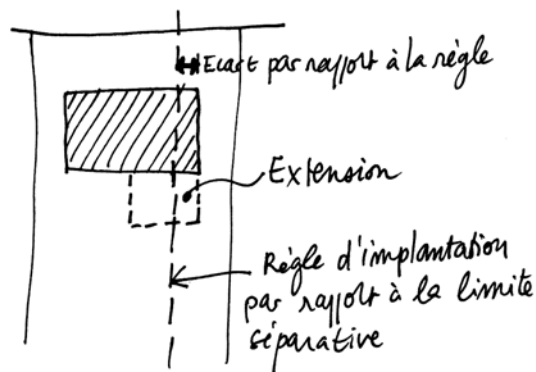
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article doit obligatoirement être renseigné. La règle choisie reprend généralement celle du premier PLU. Dans tous les cas on pourra faire des extensions alignées avec le bâti existant, même si le PLU prévoit une autre implantation.



Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Cet article doit obligatoirement être renseigné. Là aussi, la règle choisie reprend généralement celle du premier PLU mais sa rédaction est nettement simplifiée. Il n'y a plus de référence à la hauteur du bâti, qui était source de nombreux malentendus. Là encore, on pourra faire des extensions alignées avec le bâti existant, même si le PLU prévoit une autre implantation.



Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de cet article ont été supprimées sauf pour la zone N.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Des limites à l'emprise au sol des constructions ne sont données que pour la zone N.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans les zones d'habitat, la hauteur maximale est fixée en évoquant les limites fixées par le PLU initial. Dans le secteur Nj, la hauteur des constructions est très faible.

Article 11 : Aspect extérieur

Après un long débat entre les élus, cet article a été vidé de toute règle contraignante pour favoriser la liberté de chacun à choisir l'architecture qui lui plaît, et poursuivre le développement de la commune avec une grande variété de styles.

Article 12 : Stationnement

Les dispositions de cet article ont été simplifiées.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Dans la zone U, cet article décrit les règles applicables aux « jardins cultivés à protéger ». Dans la zone AU, il donne des consignes relatives aux plantations à réaliser.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

La notion coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas utilisée dans le PLU.

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Cet article n'a pas de raison valable d'être réglementé.

Article 16 : Communications électroniques

Cet article n'a pas de raison valable d'être réglementé.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les principales zones urbanisables font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui comporte des indications schématiques. Les secteurs concernés sont les suivants :

- Le bourg
- Crasville

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables, les orientations d'aménagement sont opposables : les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent donc leurs êtres compatibles. Tout aménagement ou construction qui sera fait dans les zones concernées devra respecter les indications, et ne jamais compromettre la réalisation de ce projet à long terme.

Les orientations d'aménagement concernant les zones à urbaniser à court terme insistent sur les points suivants :

Phasage

- L'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs est dépendant de critères définis dans les OAP.

Programmes

- La maîtrise de la densité des opérations de logement.
- Définition d'un programme de logements locatifs.

Espaces publics

- L'implantation schématique des voies à créer, en précisant s'il s'agit de voies piétonnes ou automobiles, et si les tracés représentés sur le schéma sont fixes ou de principe.
- Les possibilités d'extension à très long terme qu'il faut préserver dès maintenant, en préservant des emprise permettant la création des voies à long terme.
- Des indications d'espace public à élargir, sans désigner de maître d'ouvrage, qui pourra être privé ou public.

Aménagements paysagers

- Repérage des haies à conserver
- Désignation de plantations à créer.

Architecture

- Définition d'un axe de composition.

Les documents annexes

Certains renseignements importants pour l'instruction du droit des sols sont rappelés sur un document annexe :

- les servitudes d'utilité publique
- extraits du plan de prévention des risques de la Divette et du Trottebecq.
- Arrêté préfectoral de protection des abords des captages ou forages
- le plan des réseaux
- le schéma directeur d'assainissement

5. Justifications du PLU et évaluation des incidences sur l'environnement

Il s'agit ici d'évaluer les incidences que pourraient avoir les orientations du PLU sur l'environnement et d'identifier la manière dont ce plan prend en compte le souci de préservation de l'environnement et de sa mise en valeur.

Grands principes à respecter

Principe d'équilibre

Pour éviter l'étalement urbain les principes suivants ont été adoptés :

- une urbanisation groupée autour du bourg
- le comblement de certaines parcelles en situation de dents creuses dans les hameaux.

Récapitulation des surfaces constructibles

Le projet permet la réalisation de **115** logements au cours des 15 prochaines années. Un maximum de terrains déjà desservis par les réseaux sont rendus constructibles.

HABITAT (m ²)	U et Ua	AU (phase1)	Ub	AU (phase2)	totaux
Le bourg	16 400	34 300		13 900	64 600
Le Poutrel	4 000				4 000
Les Amériaux	5 900				5 900
Baudienville	900				900
Hameau Broquet			1 500		1 500
Crasville			7 600		7 600
Totaux	27 200	34 300	9 100	13 900	84 500
Court terme	61 500				
	Long terme		23 000		
EQUIPEMENTS (m ²)	U et Ua	AU (phase1)	Ub	AU (phase2)	totaux
Emplacements réservés 3 et 4	10 300				10 300

On constate une adéquation entre l'objectif théorique (7,2 ha pour l'habitat) et le projet (7 ha).

Principe de mixité

- La mixité sociale est souhaitée, principalement dans le secteur des Magnens où un programme de logements locatifs est envisagée. Il pourrait s'agir par exemple de logements destinés aux personnes âgées.

Principe de respect de l'environnement

- Le plan de zonage préserve les zones naturelles, les zones boisées, les zones humides.
- Il identifie les risques connus.
- Il préserve les principales zones agricoles, et ménage des possibilités d'étendre le bâti aux abords de chaque siège d'exploitation.
- La qualité de l'air ne sera pas compromise par le développement modéré de l'urbanisation.
- Le patrimoine urbain, paysager, naturel et archéologique sera préservé.

Teurthéville-Hague
Plan local d'urbanisme

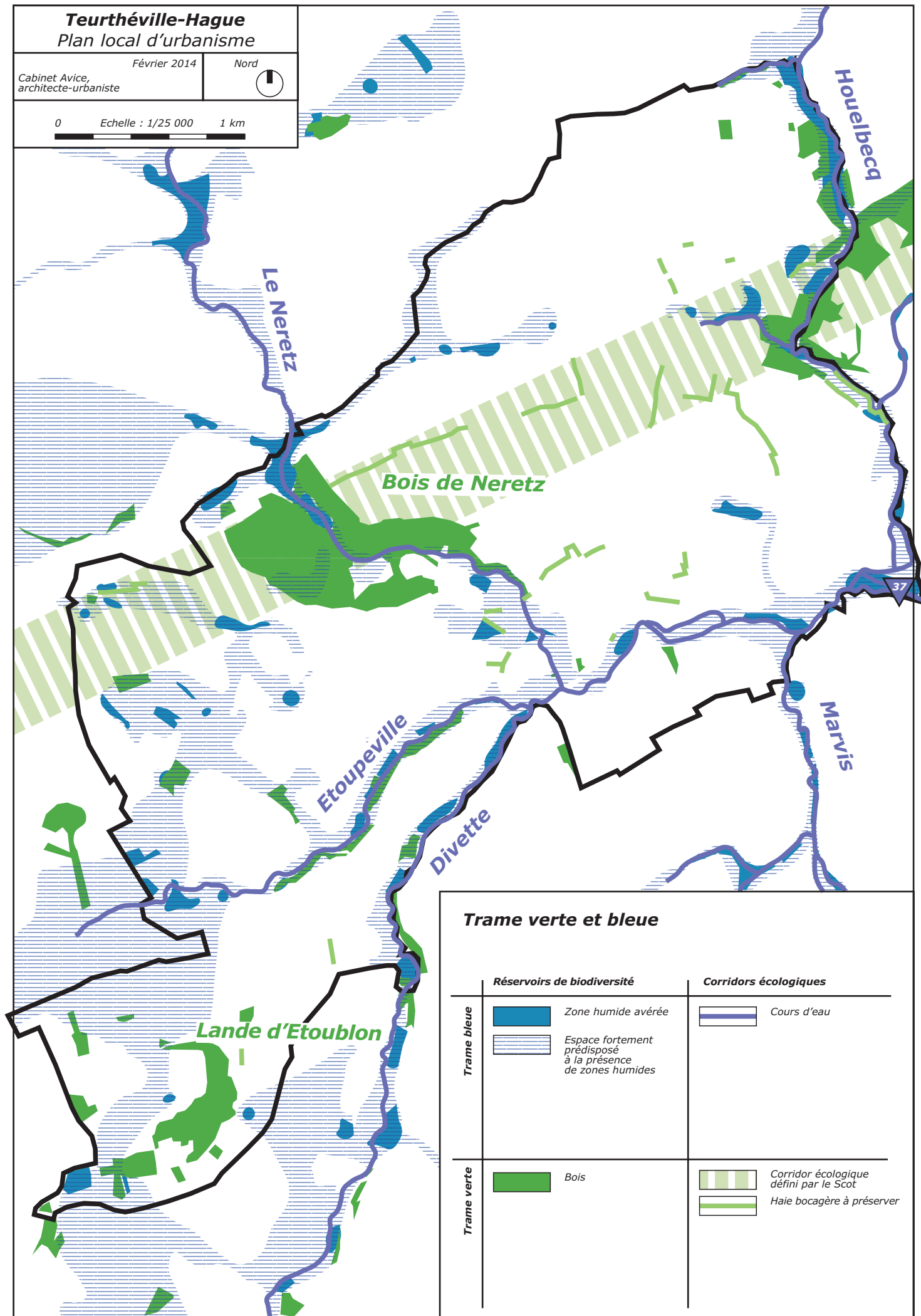
Cabinet Avicé,
architecte-urbaniste

Février 2014

Nord



0 Echelle : 1/25 000 1 km



	Réservoirs de biodiversité	Corridors écologiques
Trame bleue	Zone humide avérée	Cours d'eau
	Espace fortement prédisposé à la présence de zones humides	
Trame verte	Bois	Corridor écologique défini par le Scot
		Haie bocagère à préserver

Mise en œuvre de trame verte et bleue

Au travers de la zone N, le plan de zonage préserve les principaux réservoirs de biodiversité :

- les zones boisées (Lande d'Étoublon, bois de Néretz, et coteaux boisés proches du manoir) ;
- les zones humides (autour d'Étoupeville, à l'ouest de Griserot, le Bas Marais, le sud de Baudieville...)
- Les fonds de vallées (la Divette, le ruisseau d'Étoupeville, le Néretz, le Houelbecq...)

Les contours de la zone N favorisent la préservation de continuités écologiques entre ces principaux réservoirs de biodiversité.

La continuité écologique voulue par le Scot, entre la lande d'Héauville et le bois du Mont du Roc se traduit dans le PLU de Teurthéville-Hague par une bande d'environ 300 mètres de largeur traversant la commune d'est en ouest, en connectant les zones humides du Bas-Marais et celle située au sud de Baudienville. Ce secteur est classé en zone N et les haies existantes dans cette zone sont protégées.

Le linéaire de haies bocagères protégés est de 5760 mètres.

Choix retenus pour établir le projet

Le projet d'aménagement et de développement durable

Les principaux objectifs retenus dans le cadre du PADD sont les suivants :

- Préserver l'équilibre entre les espaces naturels, agricoles, et urbains
- Préserver les écosystèmes remarquables de toute nouvelle construction.
- Favoriser l'activité agricole.
- Protéger le paysage de bocage.
- Améliorer les circulations piétonnes et les liaisons entre les villages.
- Mieux contrôler la croissance démographique.
- Favoriser le développement d'un habitat plus dense.
- Optimiser la fréquentation des équipements.
- Favoriser l'essor des activités économiques.
- Développer l'offre de loisirs.
- Limiter l'exposition aux risques et nuisances.

La délimitation des zones

Les motifs de la délimitation des zones du plan de zonage sont les suivants :

- Ne définir des zones urbanisables qu'autour du bourg et à l'intérieur des hameaux sans extension de ces derniers.
- Protéger strictement les zones naturelles remarquables et les zones à risques.
- Autant que faire se peut, appuyer les limites des zones sur des limites cadastrales ou des limites physiques faciles à identifier sur le terrain.
- Définir un nombre de zones le plus restreint possible de manière à disposer d'un document simple et facile à interpréter.
- Pour empêcher le mitage des zones rurales, le règlement des zones Nb oblige à créer les éventuelles annexes à proximité des bâtiments existants.

La rédaction des règles d'urbanisme

La démarche suivie pour la rédaction des règles de chacune des zones est la suivante :

- S'inspirer de la rédaction des règles du PLU antérieur, de manière à ne pas bouleverser complètement les habitudes et les repères des usagers du document d'urbanisme.
- Simplifier au maximum le règlement,
- Éliminer les articles ne présentant pas d'enjeu identifié sur le territoire de la commune (articles 5 :

superficie minimale des terrains ; articles 8 : implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ; articles 12 : stationnement ; articles 14 : coefficient d'occupation des sols, etc.)

- Adopter une formulation et une rédaction accessibles à tous.

Les orientations d'aménagement et de programmation

La démarche suivie pour l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation est la suivante :

- Indiquer pour chaque zone de développement un schéma de principe des voies à créer. L'enjeu est d'éviter de voir apparaître des opérations d'aménagement fonctionnant définitivement en impasse.
- Indiquer pour les principales parcelles constructibles la nature du traitement de la limite entre l'urbanisation nouvelle et les autres secteurs restant agricoles. Il s'agit soit d'une haie bocagère à préserver soit d'une haie bocagère à créer, afin d'intégrer au mieux les projets dans le paysage environnant.

Impact du projet sur l'environnement

Dans l'ensemble, le projet de PLU est attentif à la protection de l'environnement, les zones d'enjeux sont fortement protégées.

Evaluation de l'impact des zones à urbaniser sur l'activité agricole

Les terrains identifiés comme constructibles permettent d'envisager un urbanisme plus rationnel avec le renforcement du village, tout en ayant l'impact le moins fort possible sur l'agriculture.

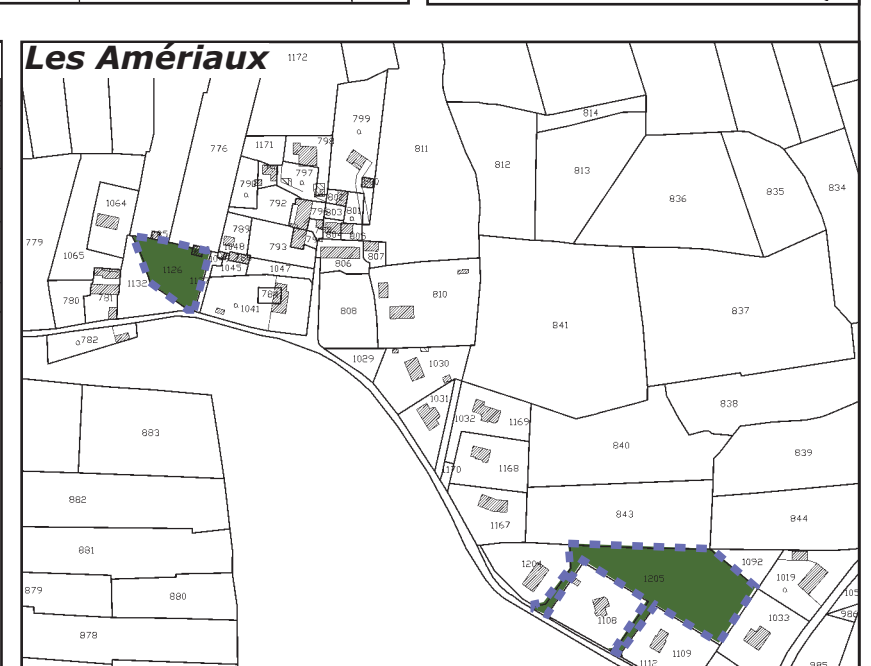
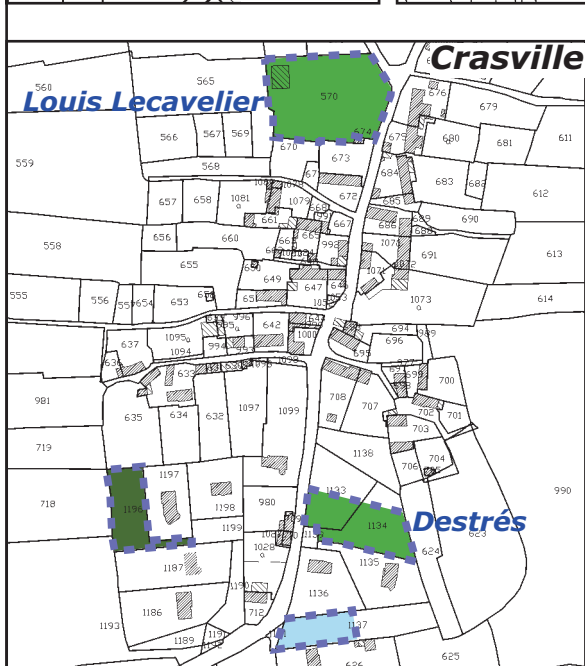
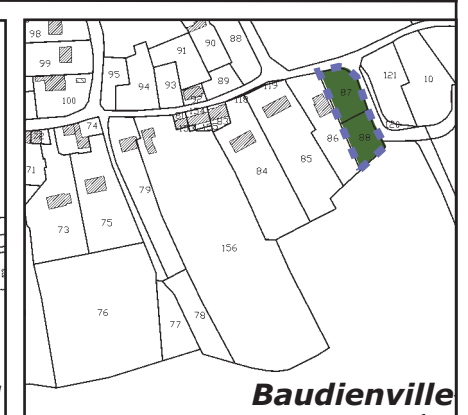
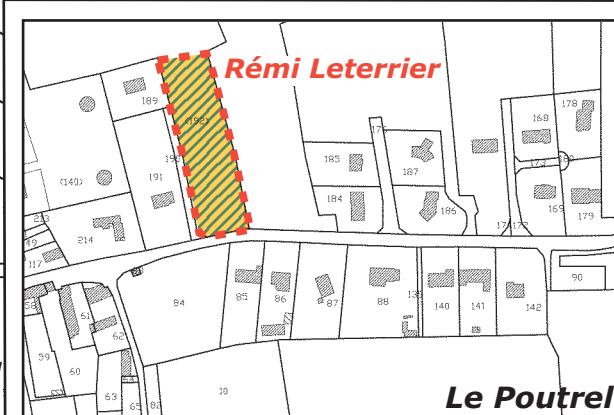
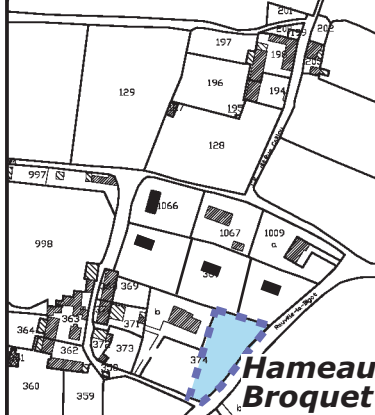
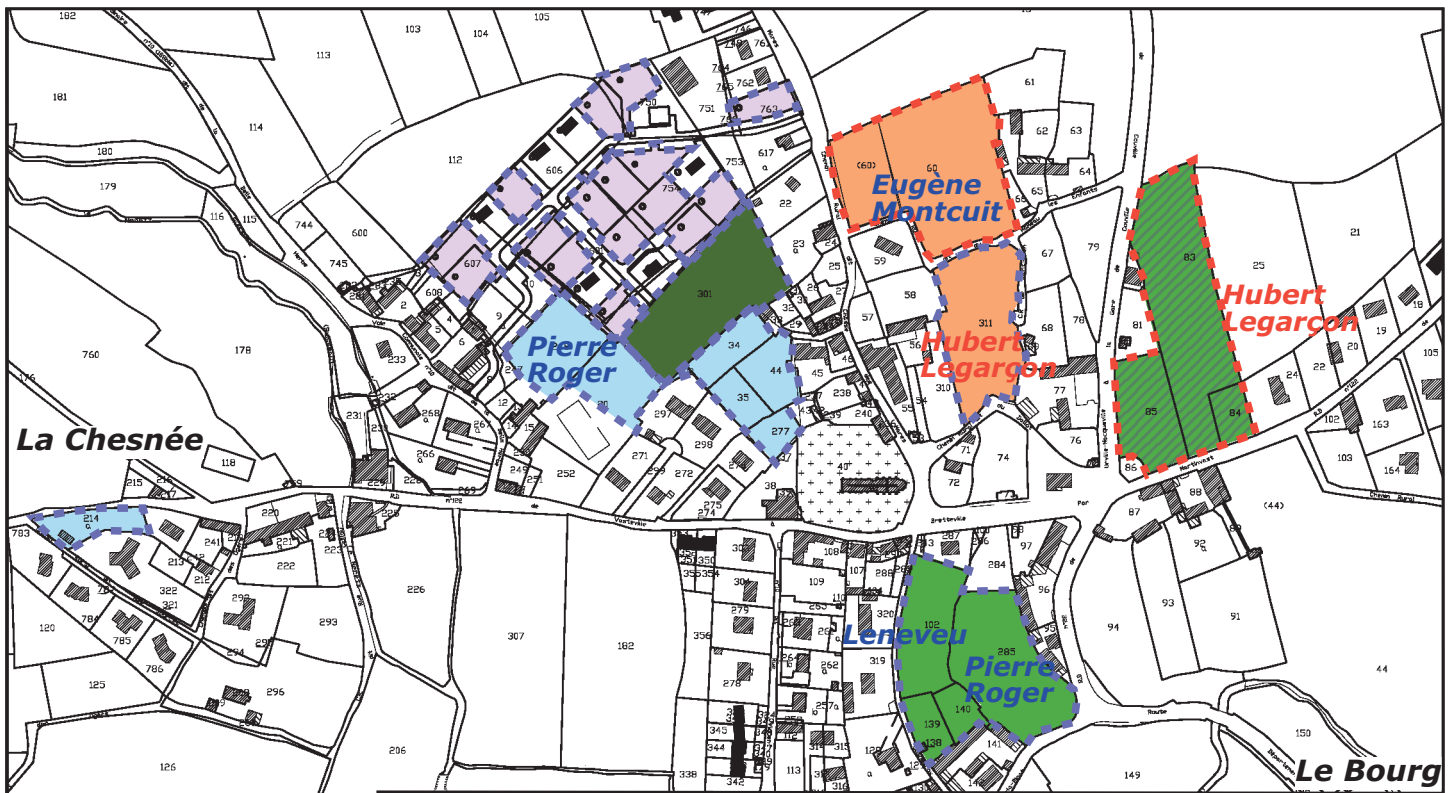
- les terrains disponibles à court terme sont pris en majorité sur des jardins, des terrains en friches ou des prairies utilisés pour les loisirs (quelques moutons ou chevaux). Ces utilisations ne concernent pas des agriculteurs professionnels mais des retraités ou même des non-agriculteurs.
- les parcelles constructibles exploitées par des agriculteurs sont les suivantes :

	Référence cadastrale	Surface	Exploitant	SAU de l'exploitation	%
Le bourg	AB 83, 84, 85	11 000	Hubert Legarçon	730 000	1,51
Le Poutrel	192	4 000	Rémi Leterrier	900 000	0,44
	Total	15 000			

L'exploitation la plus touchée est celle d'Hubert Legarçon, dont la surface agricole utile sera réduite de 1,51 %. Mais vu la configuration des lieux, il est préférable d'urbaniser cette parcelle desservie par le réseau d'assainissement et située au cœur du village à toute autre parcelle agricole. M. Legarçon atteste qu'il a pris connaissance du projet de PLU et qu'il l'approuve.

Ensuite l'exploitation de Rémi Leterrier sera réduite de 0,44 % si le projet du Poutrel voit le jour. Au total, 1,5 ha de terres exploitées par des agriculteurs seront utilisées par le PLU.

Les autres parcelles constructibles ne sont pas exploitées par des agriculteurs. Leur urbanisation ne remet en cause aucune exploitation pérenne.



Teurthéville-Hague
Plan local d'urbanisme

Jun 2013 Nord

Cabinet Avice,
architecte-urbaniste

Echelle : 1/5 000
0 100 200 m

Impact du projet sur l'activité agricole

- Labour : sols de qualité moyenne
- Parcelles en cours de commercialisation
- Prairie
- Friche (peu d'impact sur l'activité agricole)
- Jardin (pas d'impact sur l'activité agricole)
- Loisirs (pas d'impact sur l'activité agricole)

- Parcelle constructible en situation de "dent creuse" (l'impact sur l'activité agricole est faible)
- Parcelle constructible venant réduire les espaces agricoles de manière significative (>3000 m²)
- Epandage et bail agricole
- Exploitant agricole retraité ou loisirs
- Exploitant agricole professionnel

Evaluation des incidences du projet sur le site Natura 2000

La commune se trouve environnée de quelques sites Natura 2000 :

- Site d'importance communautaire (SIC) n° FR2500084 Directive « habitats » : « Récifs et Landes de la Hague ».
- Zone de protection spéciale (ZPS) n° FR2512002, directive « oiseaux » : « Landes et dunes de la Hague »

Le site le plus proche se trouve à 4 km à l'ouest de la commune, il s'agit des landes de Vauville. Mais ce site n'est pas situé dans le même bassin versant que la commune, qui est reliée au bassin versant de la rade de Cherbourg par la Divette. Les cours d'eau présents dans la commune alimentent la mer en un site relativement éloigné du site Natura 2000, il y a donc un lien possible mais ténu entre les projets pouvant être réalisés sur la commune et les sites protégés. En outre, les parcelles constructibles retenues peuvent pratiquement toutes être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Effets notables du PLU :

Il prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une surface limitée de terrains, correspondant aux besoins identifiés de la commune.

- Pendant les travaux de construction, les effets sur la faune et la flore seront minimes, se limitant à une fréquentation un peu plus importante par des camions sur les routes sans impacter les sites Natura 2000.
- Une fois les habitations réalisées, les effets de l'urbanisation seront permanents, puisque les habitations ont une durée de vie en principe nettement supérieure à celle de leurs occupants.
- L'intérêt des sites Natura 2000 porte sur les espaces de maritimes et de milieux humides, qui abritent une faune et une flore très particulière. L'urbanisation et l'artificialisation des terrains constructibles ne sont pas de nature à porter atteinte à la faune et à la flore des marais ou du rivage.

Effets que les aménagements peuvent avoir sur l'état de conservation des habitats naturels ou des espèces

- sans objet.

Mesures de nature à supprimer ou réduire ces effets dommageables, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes

- sans objet.

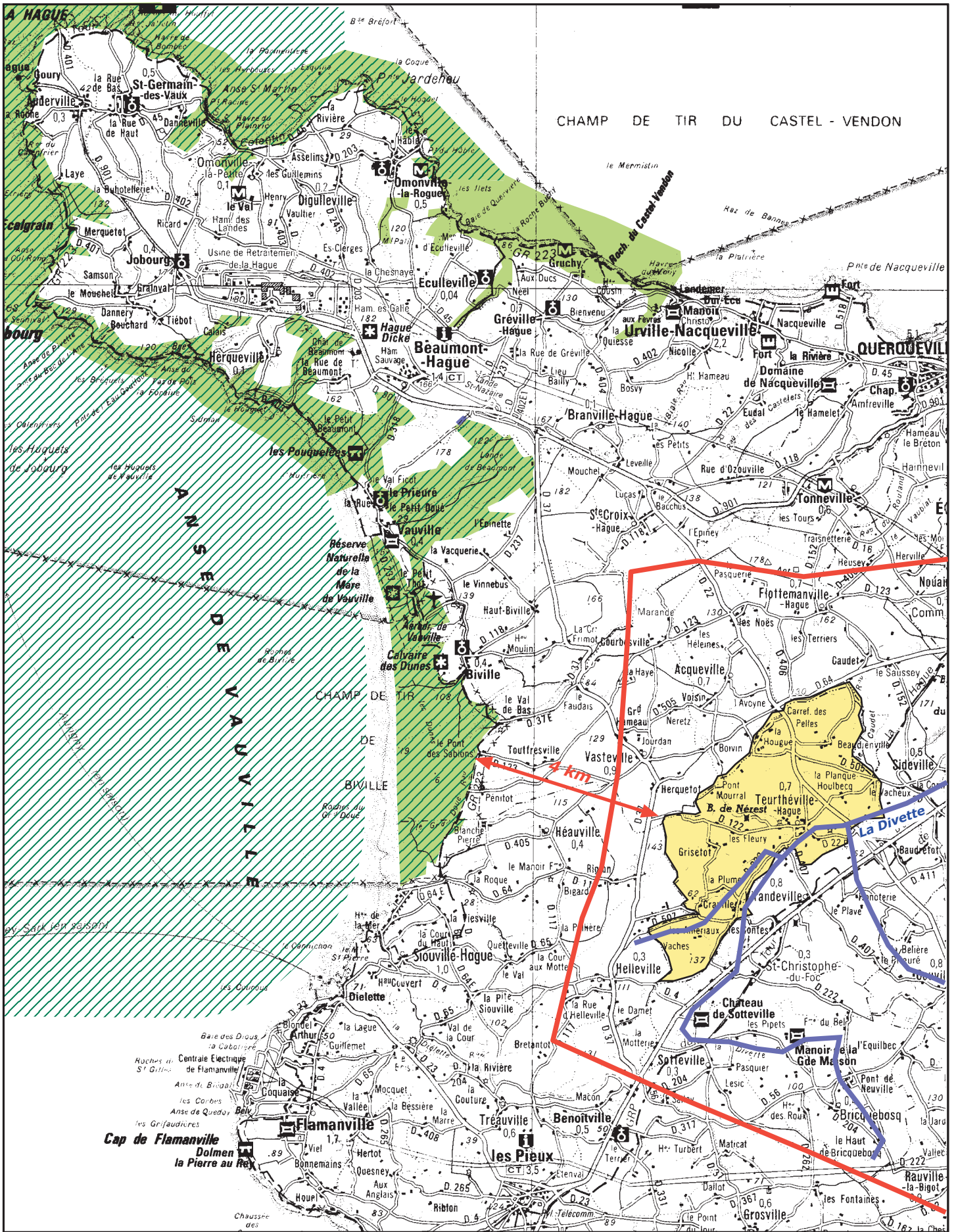
Raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution satisfaisante :

- sans objet.

Mesures que le maître d'ouvrage envisage pour compenser les effets dommageables que les mesures prévues ne peuvent supprimer.

- sans objet.

Ces éléments sont de nature à exempter le PLU d'une étude d'évaluation environnementale



CHAMP DE TIR DU CASTEL - VENDON

DUMAVILLEVILLE

Natura 2000

- "Landes et dunes de la Hague"
- "Récifs et landes de la Hague"
- Limite du bassin versant de la Divette

Cours d'eau traversant la commune

Teurthéville-Hague
Plan local d'urbanisme

Juin 2013 Nord

Cabinet Avice, architecte-urbaniste

Echelle : 1/100 000
0 2,5 km



Loi Barnier / risques naturels

- Les zones potentiellement inondables sont classées en zone N.
- Aucune zone constructible AU ne se trouve dans une zone soumise à risque naturel.

Loi sur l'eau

- Le développement de l'urbanisation ne demande aucun renforcement du réseau d'eau potable. Au contraire des travaux de réduction de pression ont été effectués.
- Les principaux secteurs de développement seront desservis par un réseau d'assainissement collectif. On rappelle que la capacité résiduelle de la station d'épuration intercommunale est d'environ 4500 Equivalents-Habitants. La communauté de communes encourage vivement les communes à prévoir un développement urbain profitant de cet équipement qui est pour l'instant sous-utilisé.
- La communauté de communes a prévu d'étendre le réseau d'assainissement jusqu'au hameau Broquet et à Crasville, c'est pourquoi le PLU prévoit de subordonner l'urbanisation de ces deux secteurs à la réalisation du réseau.

Prise en compte du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

Le PLU prend en compte les objectifs du SDAGE, notamment en protégeant par la zone N les zones de humides connues. Elles sont d'ailleurs repérées sur le plan de zonage. La préservation de ces secteurs sensibles permet une meilleure gestion des eaux. Il convient de freiner le ruissellement des eaux de pluie et de permettre leur infiltration.

Loi relative aux installations classées pour la protection de l'environnement

- Aucune zone constructible n'est prévue à proximité d'un site d'élevage ou d'une ICPE.

Loi sur l'archéologie

- Aucune zone constructible n'est prévue sur un site archéologique connu.

Réduction des émissions de gaz à effet de serre

- En recentrant le développement urbain autour du bourg, les déplacements doux seront privilégiés. Cette décision permet de limiter l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre due aux déplacements.

Maîtrise de l'énergie

- Le règlement permet les constructions bioclimatiques. Cette disposition permet de contribuer à la maîtrise de la consommation d'énergie.

Préservation de la qualité de l'air

- Le PLU ne prévoit pas la construction d'établissements susceptibles de dégrader la qualité de l'air.

Préservation du sous-sol

- Le PLU ne prévoit aucune exploitation du sous-sol, ce qui permettra de le préserver durant la durée de vie du PLU.

Cohérence avec d'autres réglementations

Prise en compte des servitudes d'utilité publique

- Voir plan des servitudes d'utilité publique.
- Voir extraits du plan de prévention des risques d'inondation Divette et Trottebecq
- Voir arrêté préfectoral de protection des captages et forages

Desserte numérique

- Selon le schéma directeur territorial d'aménagement numérique de la Manche, la commune sera desservie par la fibre optique à la fin de 2014.

Cohérence avec le schéma directeur Pays du Cotentin

- La concertation avec le syndicat mixte a permis de définir le cadre dans lequel le projet de développement pouvait s'inscrire. Teurthéville-Hague présente des atouts : une école, des commerces, une position géographique privilégiée. La communauté de communes considère que Teurthéville-Hague est un pôle reliax d'équilibre. L'enjeu était de trouver le moyen de développer la commune tout en réduisant fortement les surfaces de terres agricoles consommées dans la prochaine quinzaine d'années.

Cohérence avec les documents d'urbanisme des communes limitrophes

- Tous les terrains situés en limite de commune sont classés en zone A, N ou Nb, Nx et Ub dans le cas de Crasville.
- Aucune construction ne se trouve à cheval sur Teurthéville-Hague et une autre commune, il n'y a donc pas de risque de zonage incohérent d'une commune à l'autre.

Cohérence avec le schéma directeur d'assainissement

- Les zones constructibles définies dans le PLU et la zone d'assainissement collectif en vigueur sont cohérents, sauf pour le Poutrel : le plan de zonage prévoit sa desserte par le réseau d'assainissement, or la communauté de communes a fait savoir qu'elle renonçait à ce projet.

Capacité d'accueil des équipements

Scolarité

- L'école du regroupement pédagogique intercommunal (RPI) est en mesure d'accueillir les élèves supplémentaires venant de Teurthéville-Hague. L'école compte 160 élèves mais a déjà accueilli 184 élèves sans difficulté.

Equipements sportifs

- L'aire de jeux, située à proximité de la mairie semble suffisante pour occuper les jeunes habitants, mais le PLU prévoit d'étendre les espaces publics de part et d'autre de ce terrain, pour anticiper la croissance démographique qui concernera le bourg.

Cimetière

- La capacité du cimetière est assez limitée, le projet de PLU ne prévoit pas la création d'un nouveau cimetière mais on peut remarquer que les terrains adjacents au cimetière sont des jardins libres classés en zone AU en phase 2, donc en réserve foncière.

Incidences du projet de PLU sur la protection de la ressource en eau

- La plan de zonage protège par la zone N les parcelles identifiées par l'arrêté préfectoral, sauf lorsque ces parcelles sont urbanisées ou utilisées pour le siège d'une exploitation agricole, mais

dans tous les cas les règles définies par l'arrêté préfectoral instaurant la servitude d'utilité publique AS1 autour des captages et forages.

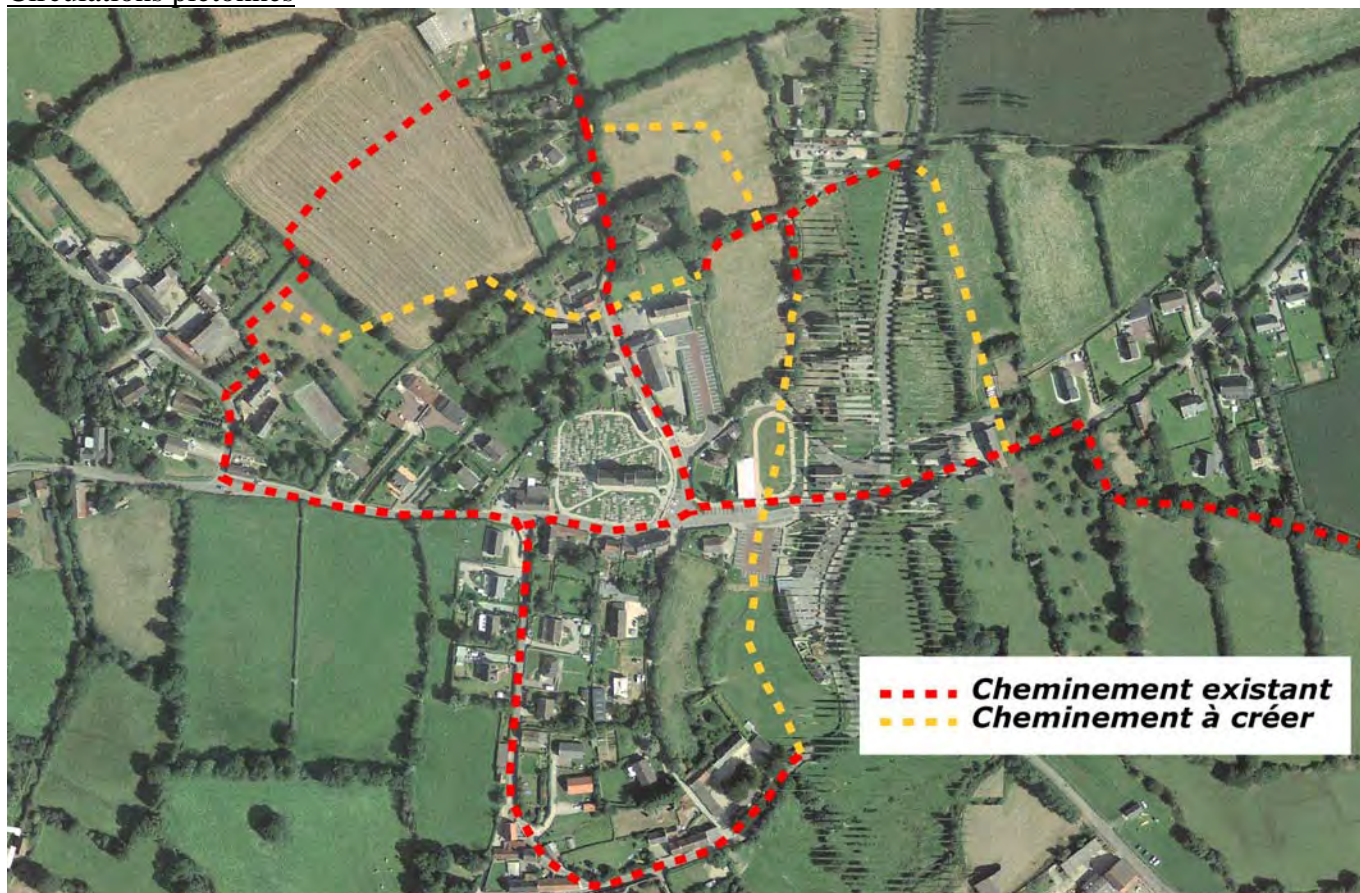
Incidences du projet d'urbanisme sur la distribution d'eau potable :

- La communauté de communes Douve-et-Divette est en mesure de desservir les constructions prévues par le projet de PLU.

Station d'épuration :

- La capacité résiduelle de la station d'épuration intercommunale est largement suffisante pour permettre une croissance attendue dans ce projet.

Circulations piétonnes



Les zones à urbaniser permettront de compléter un réseau de chemins incomplet autour du bourg.

Critères d'évaluation du PLU

Trois ans après l'entrée en vigueur du PLU, celui-ci devra faire l'objet d'une évaluation visant à faire le point sur ses dispositions, ses atouts, ses handicaps. Ceci permettra d'identifier, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et d'envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Les critères, indicateurs et modalités d'analyse suivants permettront d'évaluer les effets du PLU :

- évaluation des surfaces nouvellement urbanisées (y compris les bâtiments agricoles).
- Contrôle des assainissements individuels créés depuis l'entrée en vigueur du PLU.
- Bilan du nombre de logements créés, et comparaison avec le rythme de construction souhaité à l'origine.
- Calcul de la densité nouvellement bâtie (logements par hectare)
- Evolution du linéaire de haies bocagères protégées
- Bilan de la gestion des eaux pluviales

Annexes : données rappelées à titre d'information

Lotissements en vigueur

Liste des lotissements dont les règles ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L.315-2-1

Lotissement des Vasons

Renseignements divers

Actes instituant une zone de publicité restreinte et des zones de publicité élargie.

Néant.

Projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles, plan de prévention des risques miniers

Néant.

Zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L.112.2 du code rural.

Néant.

Secteur sauvegardés

Néant

Zones de préemption concernant les espaces naturels sensibles.

Néant

Périmètres à l'intérieurs desquels s'applique le droit de préemption urbain

Il s'agit des zones U et AU

Zones délimitées en application du e de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.430-2 et suivants

Néant

Périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur

Néant

Périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, périmètres d'actions forestières et périmètres des zones dégradées à faible taux de boisement

Néant

Périmètres miniers.

Néant

Périmètres des zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières.

Néant

Périmètres des zones délimitées en application de l'article L.111.5.2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.

Néant

Périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10.

Néant

Périmètres des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé.

Néant.

Périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.

Néant.

Plan d'exposition au bruit des aérodromes.

Néant.

Périmètres des secteurs concernés par le classement à grande circulation

Abords de la RD 22.

Plan des zones à risque d'exposition au plomb.

Néant

Chemins de randonnées

Néant.

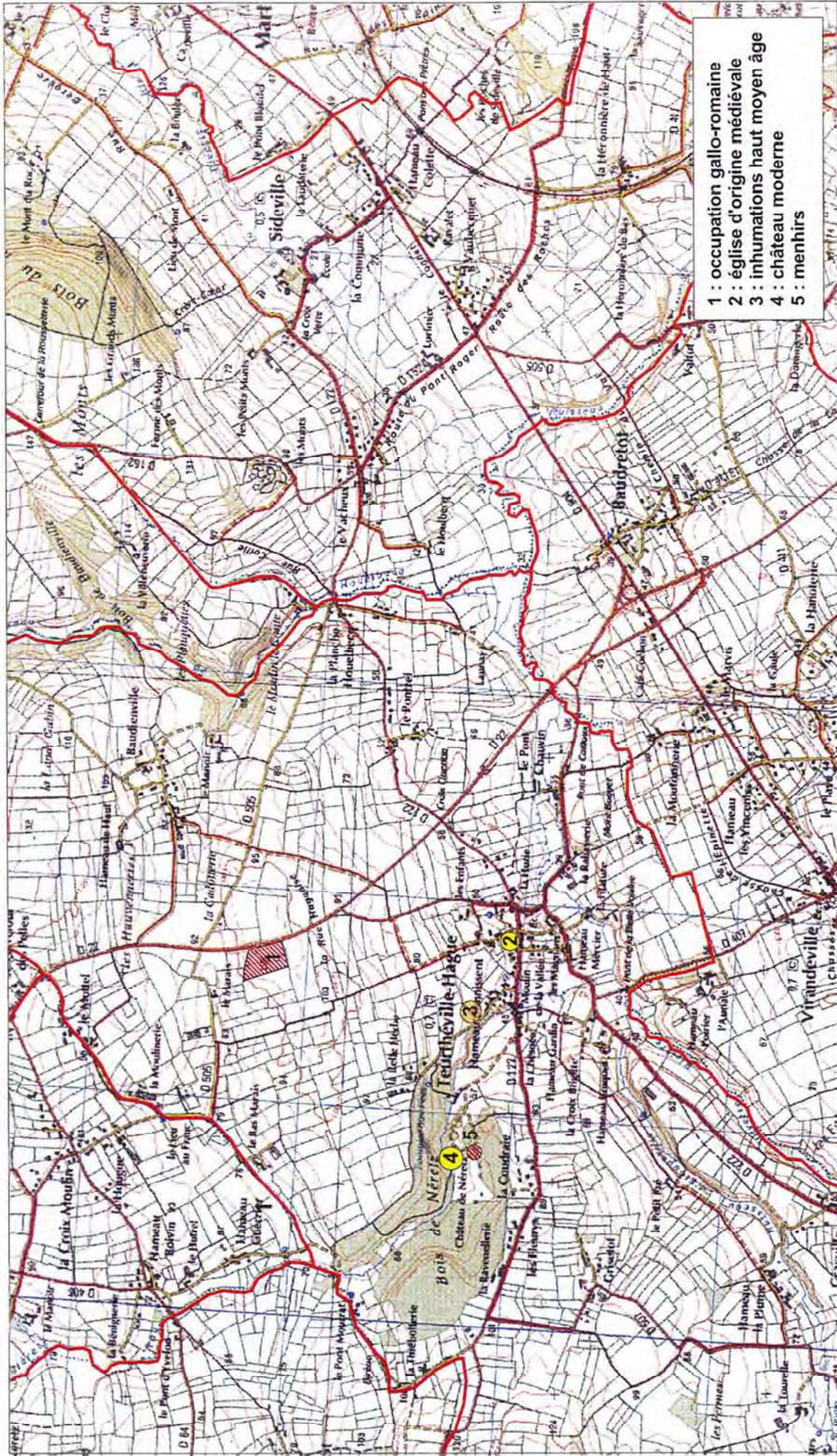
Natura 2000

Néant.

Zone d'aménagement concertée

Néant.

Principaux sites archéologiques recensés sur la commune de TEURTHEVILLE HAGUE (50) au 28 mars 2011



- 1 : occupation gallo-romaine
- 2 : église d'origine médiévale
- 3 : inhumations haut moyen âge
- 4 : château moderne
- 5 : menhirs



Echelle : 1 / 25 000e

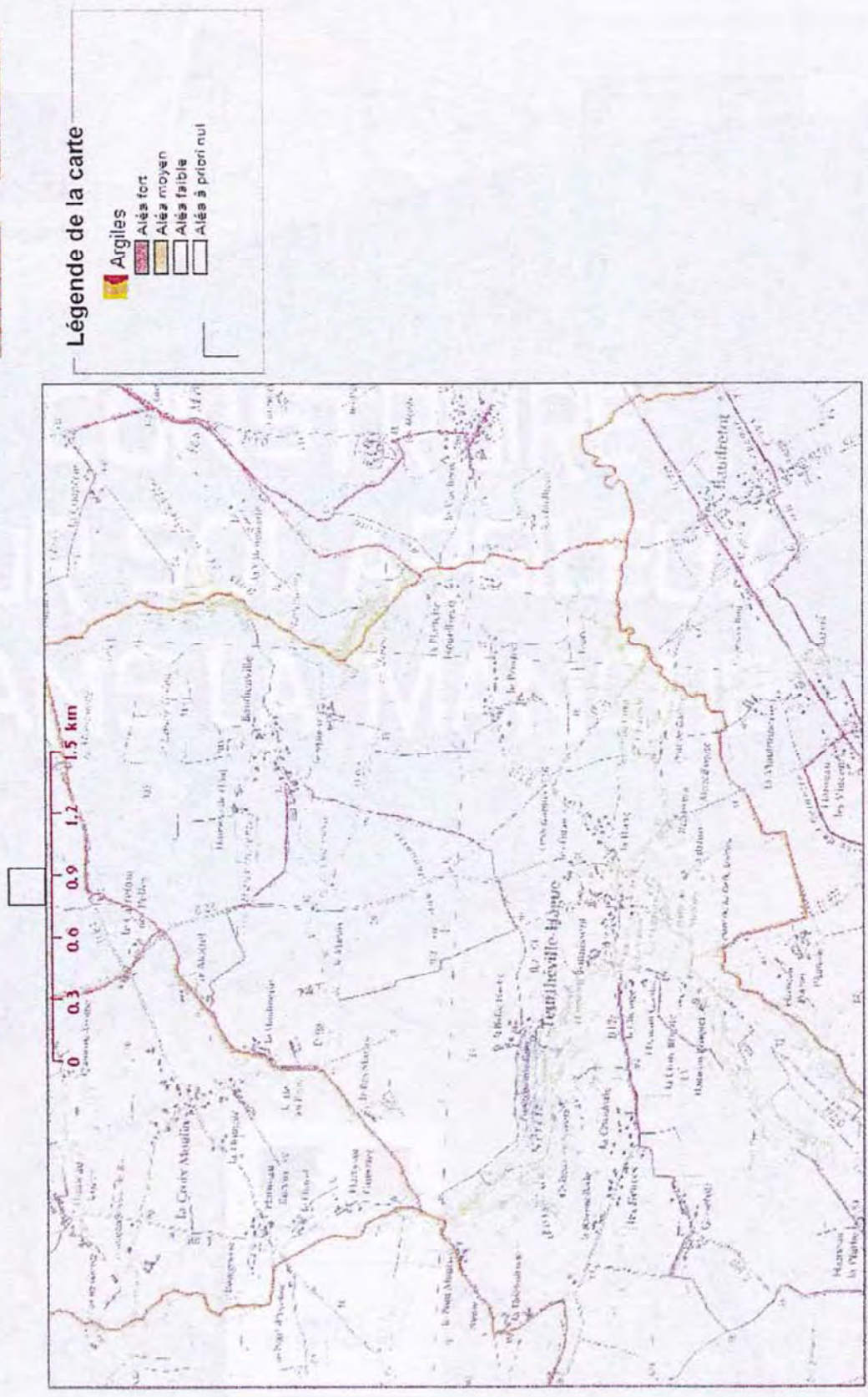
- Localisation précise
- Localisation ou extension imprécise
- Projet de zonage



Argiles

Aléa retrait-gonflement des argiles

[Page précédente](#) [Imprimer cette page](#)



Zones humides de Basse-Normandie

Etat des connaissances : septembre 2012

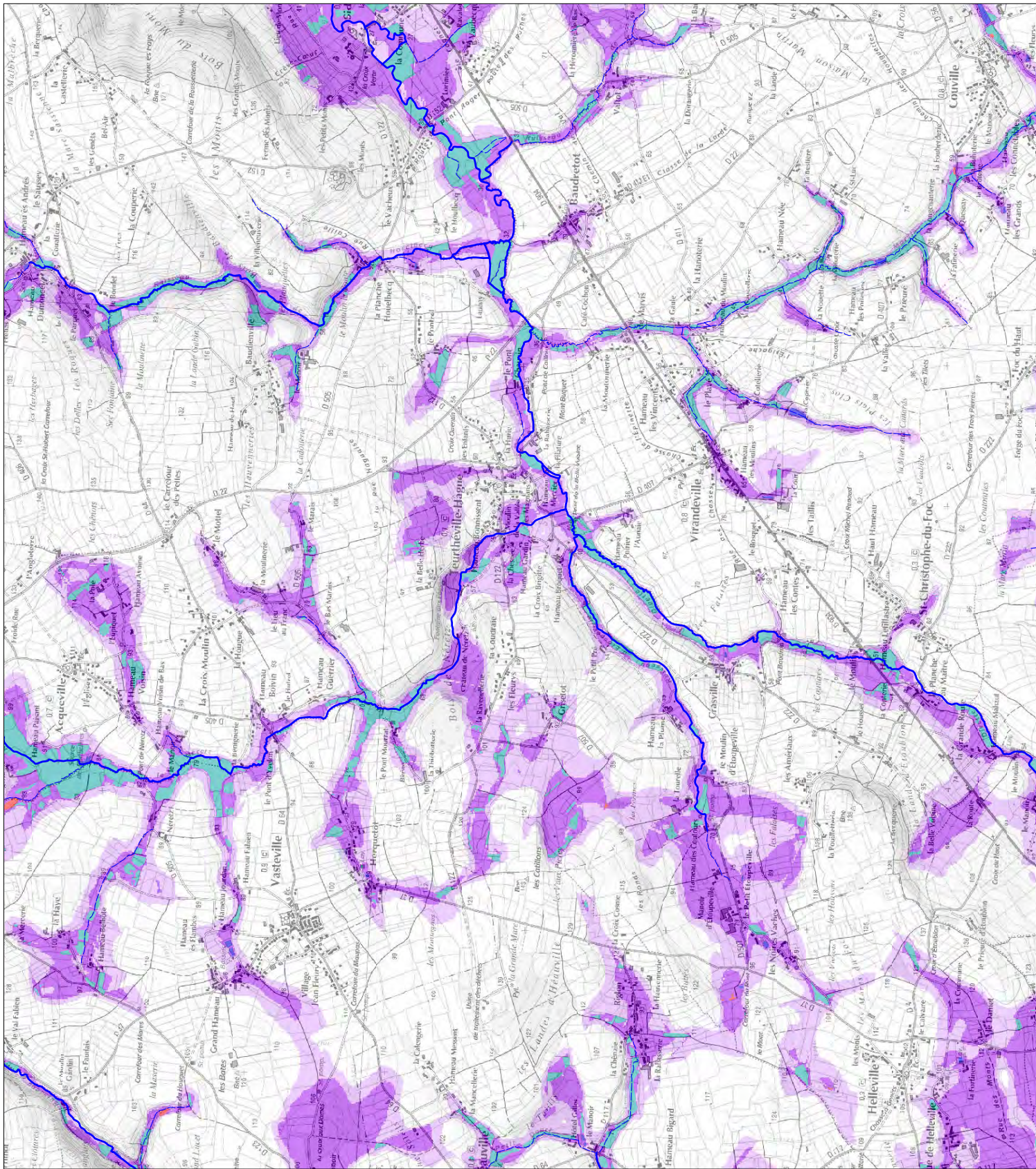
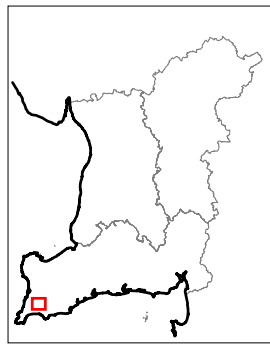
Teurthéville-Hague

50594

- ZONES HUMIDES OBSERVEES (PHOTO-INTERPRETATION OU TERRAIN)**
- espaces humides détreuits ou très déteriorés
 - zones humides
 - plans d'eau
 - non défini

ESPACES PREDISPOSES A LA PRESENCE DE ZONES HUMIDES (définis par modélisation)

- territoires fortement prédisposés
- territoires faiblement prédisposés
- territoires très faiblement prédisposés



Déclaration Hubert Legarçon

ATTESTATION

Je soussigné Monsieur Hubert Le Garçon, Agriculteur au lieu-dit Le Marais à Teurthéville – Hague, reconnaît avoir été informé de l'avant-projet du PLU engagé par la municipalité de Teurthéville – Hague.

En effet, j'ai effectivement pris connaissance que les parcelles cadastrées A – B – 83 – 84 – 85 sont classées en zone urbaine, que la parcelle 311 est classée en zone ER et que cela ne remet pas en cause la viabilité de mon exploitation.

Fait valoir ce que de droit,

Fait à Teurthéville-Hague, le 30 octobre 2013

Hubert Le Garçon



Comparaison des surfaces des zones entre le premier PLU et le deuxième PLU

<i>PLU approuvé en</i> 2003	(hectares)	<i>PLU approuvé en</i> 2014	(hectares)
zones constructibles			
<i>UB</i>	3,0	<i>U</i>	23,4
<i>UC</i>	10,4	<i>Ua</i>	22,3
		<i>Ub</i>	9,2
	13,4		54,9
zones à urbaniser			
<i>1AU</i>	12,7	<i>AU-phase 1</i>	2,1
<i>2AU</i>	5,5	<i>AU-phase 2</i>	1,4
	18,1		3,5
zone agricole			
		<i>A</i>	724,1
<i>A</i>	879,02	<i>Ab</i>	0,8
	879,0		724,9
zones protégées			
<i>NP "strict"</i>	287,3	<i>N "strict"</i>	455,8
<i>NPe</i>	12,2	<i>Nb</i>	31,7
<i>NH</i>	56,0	<i>Nj</i>	6,9
		<i>Nx</i>	0,9
	355,5		495,3
totaux	1 266,1		1278,6

Nota : l'écart observé entre les deux inventaires des surfaces est de 1%. Les chiffres concernant le PLU de 2003 sont issus du document initial.

* * *