

Communauté d'Agglomération du Cotentin

Pour le Président et par délégation,
Le Vice-Président en charge de l'urbanisme, de la stratégie foncière
et de la politique de ville

Sébastien FAGNEN



Modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Tollevast

Notice de présentation

Dossier pour approbation	PLU approuvé le 12 avril 2010 Mise à jour n°1 : 11 mai 2011 Modification n°1 : 12 septembre 2011 Mise à jour n°2 et Modification n°2 : 21 janvier 2013 Modification simplifiée n°1 : 20 janvier 2014 Modification simplifiée n°2 : 29 octobre 2014 Mise à jour n°3 : 28 juillet 2016 Mise à jour n°4 : 29 janvier 2019 Modification simplifiée n°3 Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 6 décembre 2022
-------------------------------------	--

SIEGE

210 Rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 62 40
Fax 02 33 75 62 47
☎ contact@planis.fr

www.planis.fr

SOMMAIRE

1. CONTEXTE.....	3
2. OBJET DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DE SES MOTIFS.....	4
2.1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	4
2.2. CONTEXTE COMMUNAL.....	4
2.3. MODIFICATION APORTEES AU PLU	7
3. PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS	8
4. ANNEXES.....	11
4.1 EXTRAIT DU REGLEMENT ECRIT MODIFIE.....	11
4.2 EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE MODIFIE.....	13
4.3 ARRETE DU PRESIDENT PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE TOLLEVAST.....	14
4.4 DECISION DE LA MRAE APRES EXAMEN AU CAS PAR CAS EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 104-28 DU CODE DE L'URBANISME	17

1. CONTEXTE

Le PLU de Tollevast, concerné par la présente procédure, a été approuvé le 12 avril 2010.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) comprend 7 axes :

- 1°) Améliorer les liaisons entre les villages**
- 2°) Accroître la convivialité de la commune**
- 3°) Soutenir le développement de l'activité économique**
- 4°) Mieux contrôler la croissance démographique**
- 5°) Favoriser le développement de l'habitat**
- 6°) Favoriser l'activité agricole**
- 7°) Préserver l'équilibre entre les espaces naturels, agricoles et urbains**

Depuis son approbation, le PLU de Tollevast a déjà fait l'objet de 2 modifications ainsi que 2 modifications simplifiées :

- une première modification approuvée le 12 septembre 2011 portant sur la modification des orientations d'aménagement concernant les accès aux zones d'activités des « Chèvres » et des « Hauts Vents » ;
- une deuxième modification approuvée le 21 janvier 2013 relative à la suppression d'un passage réservé à la « Gravelle de Haut » et au règlement de la zone 1AUx des « Hauts Vents », en ce qui concerne la hauteur maximale de l'égout des bâtiments ;
- une première modification simplifiée approuvée le 20 janvier 2014 afin que soit revu le tracé de la zone inondable apparaissant sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme (rectification d'une erreur matérielle) ;
- une deuxième modification simplifiée approuvée le 29 octobre 2014 pour rectifier une erreur matérielle dans les orientations d'aménagement sur le secteur des « Hauts Vents ».

La commune de Tollevast souhaite à nouveau faire évoluer son PLU afin de permettre l'implantation de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif en transformant une partie du secteur Ux existante des Jouannes en un sous-secteur Uxp.

Considérant que l'ajustement apporté au PLU de Tollevast n'impose pas de révision du PLU conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme et qu'il s'inscrit dans les conditions prévues à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la Communauté d'Agglomération du Cotentin, compétente en matière de gestion et d'élaboration de documents d'urbanisme depuis le 1er janvier 2017, a décidé de procéder à une modification simplifiée du PLU. La procédure a été lancée par arrêté de prescription du Président de l'intercommunalité en date du 4 novembre 2021 (annexe 4.3).

Une demande d'examen au « cas par cas » a été envoyée à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) qui conclut que la modification simplifiée n°3 du PLU de Tollevast n'est pas soumise à évaluation environnementale (voir annexe n°4.4).

2. OBJET DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DE SES MOTIFS

2.1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La commune de Tollevast souhaite faire évoluer son PLU en transformant une partie de la zone Ux des Jouannes en un sous-secteur Uxp. Cette transformation doit permettre l'implantation de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans le secteur des Jouannes.

En effet, actuellement, le règlement du PLU stipule que la zone Ux est « réservée aux activités artisanales, commerciales et industrielles ».

Cette évolution doit permettre notamment l'implantation d'un musée dans un bâtiment vacant situé dans ce secteur.

2.2. CONTEXTE COMMUNAL

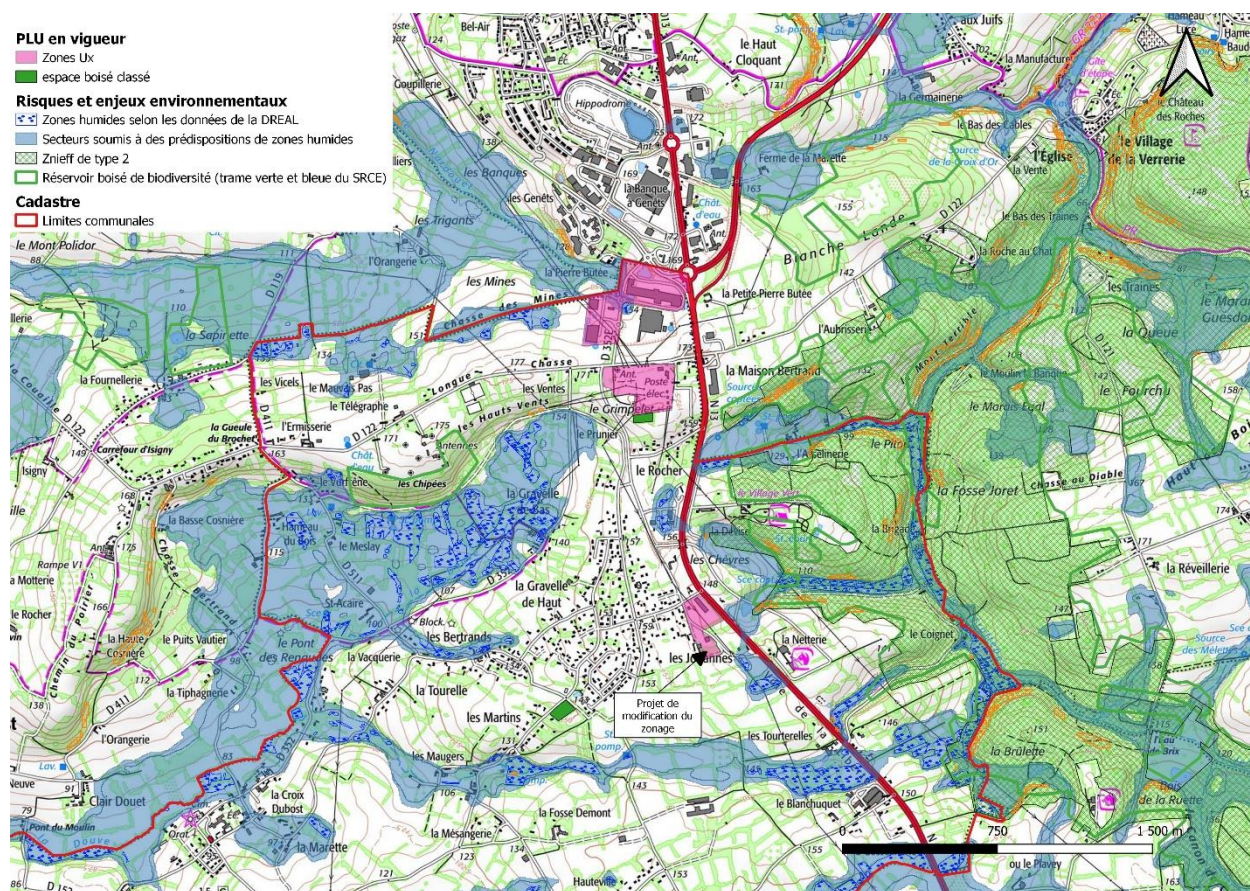
La commune de Tollevast compte 1533 habitants (INSEE 2018).



Source : Open Street Map
Réalisation : Planis

Tollevast est située à proximité immédiate de la commune de Cherbourg-en-Cotentin. Elle est traversée par la RN 13 à l'Est du territoire communal. Sur cette voie structurante reliant Caen à Cherbourg, se situent plusieurs zones d'activités Ux dont les Hauts Vents au Nord de la commune et les Jouannes au Sud du bourg.

La partie Nord de la zone Ux des Jouannes est déjà entièrement urbanisée. La partie Sud du secteur, quant à elle, montre encore quelques parcelles non urbanisées, dont une parcelle comportant un bâtiment vacant, qui pourrait servir d'accueil à un projet de musée.

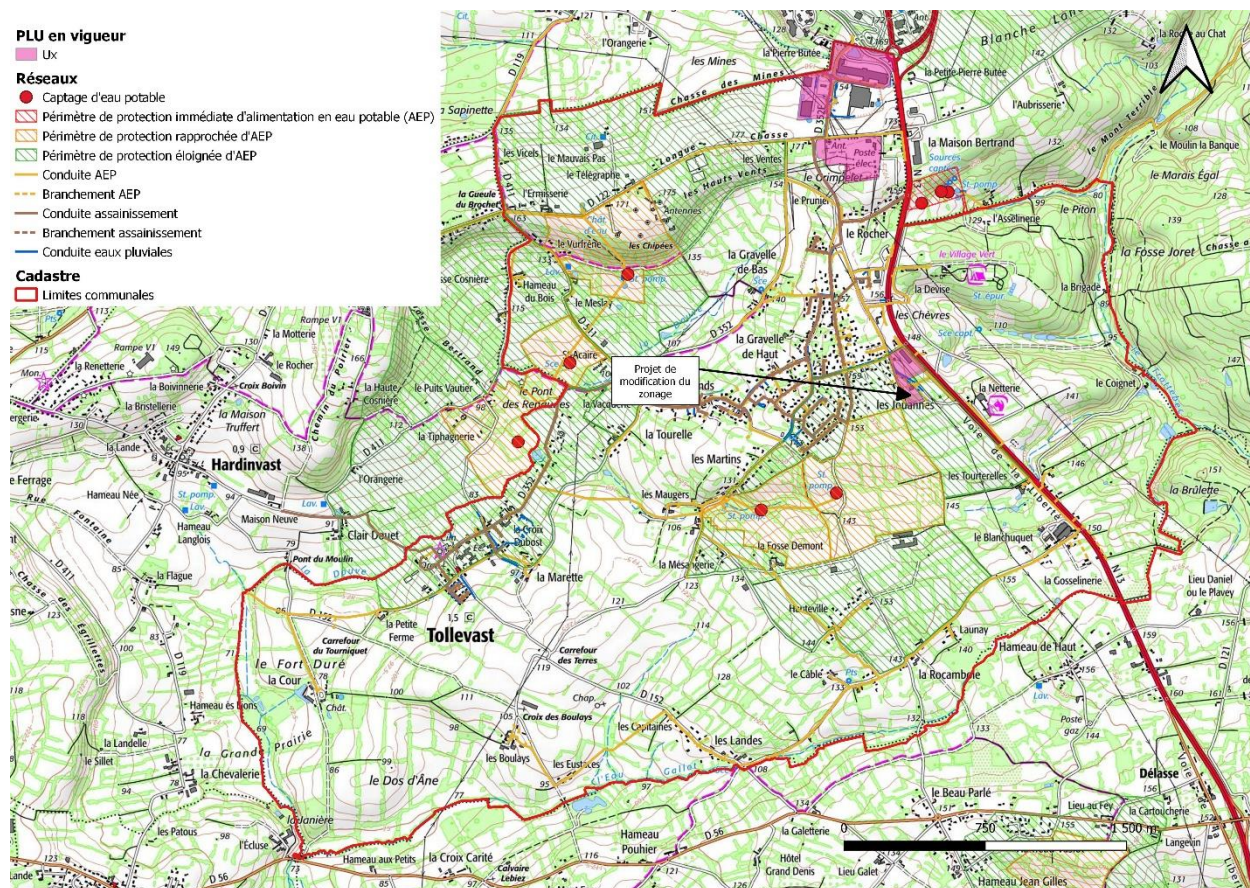


Localisation des zones d'activités de la commune de Tollevast et situation du projet de modification du zonage sur la cartographie des milieux naturels et biodiversité de Tollevast (source : IGN ; réalisation : Planis)

Le bâtiment ciblé dans la perspective de créer ce musée présente une emprise au sol de 440 m². Il y a déjà une zone dédiée à un parking (cf. illustration ci-après). Ainsi, cette parcelle pourrait être davantage mobilisée.



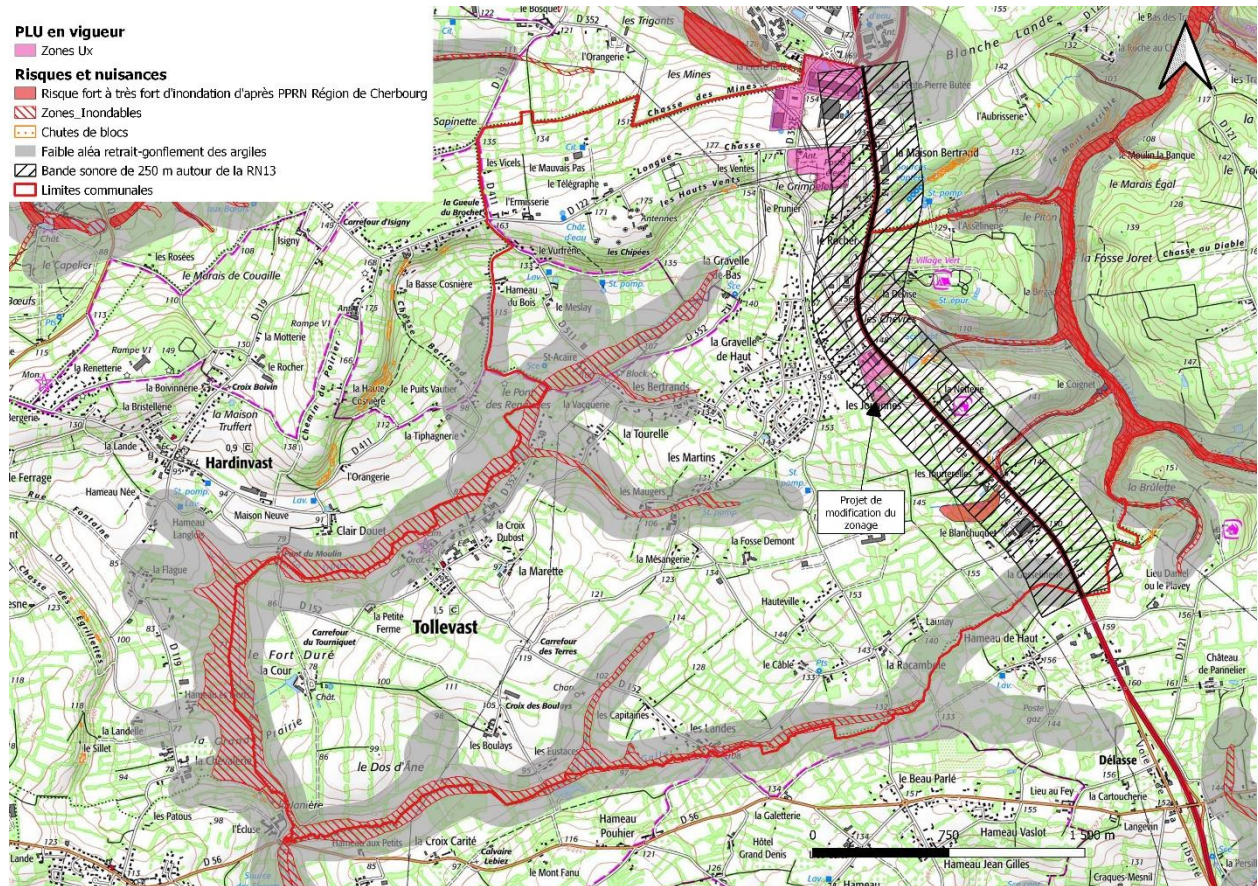
Bâtiment pouvant accueillir le projet de musée. Source : Communauté d'Agglomération du Cotentin



Localisation du projet de modification du zonage sur la cartographie des périmètres de protection et des réseaux de la commune de Tollevast (source : IGN ; réalisation : Planis)

Le secteur des Jouannes, qui fait l'objet de cette modification, est situé dans le périmètre de protection éloigné du forage du Brûlin.

L'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique et établissement des servitudes en date du 29 mai 2000 indique la réglementation suivante dans le périmètre de protection éloignée : « A l'intérieur de cette zone sensible, les dispositions de la réglementation générale devront être strictement observées, en particulier en ce qui concerne les constructions, les problèmes liés à l'assainissement des habitations, les épandages de lisiers ».



Localisation du projet de modification du zonage sur la cartographie des risques et nuisances de la commune de Tollevast
(source : IGN ; réalisation : Planis)

Bien que le secteur des Jouannes ne se situe pas dans un secteur de risques naturels, la proximité de la RN 13 doit être prise en compte dans le projet de transformation de la zone Ux en Uxp. C'est pourquoi, seule la partie Sud de la zone Ux sera transformée en sous-secteur Uxp, car cette partie est située à plus de 100 mètres de la RN13, permettant de limiter les nuisances sonores en cas d'accueil de publics dans ce sous-secteur.

2.3. MODIFICATION APORTEES AU PLU

Afin de permettre l'implantation de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, il est proposé de transformer, sur le règlement graphique, une partie de la zone Ux des Jouannes en secteur Uxp. Le règlement écrit sera également modifié afin d'autoriser les activités nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Il est proposé de transformer une partie d'une zone Ux au Sud des Jouannes en un sous-secteur Uxp permettant d'autoriser les « constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ». 1,08 ha de la zone Ux des Jouannes, qui totalise 3,17 ha, sera transformée en zone Uxp. Ainsi, à la page 7 du règlement écrit, qui décrit les caractéristiques générales des différentes zones U du PLU (U, Ua et Ux), il sera précisé que :

« Le secteur Ux est réservé aux activités artisanales, commerciales et industrielles. **Il comprend un sous-secteur Uxp où les activités nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont également permises.** »

En outre, l'article U2 sera complété et reprecisé par un paragraphe concernant le sous-secteur Uxp.

3. PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS

La commune souhaite faire évoluer deux points de son PLU :

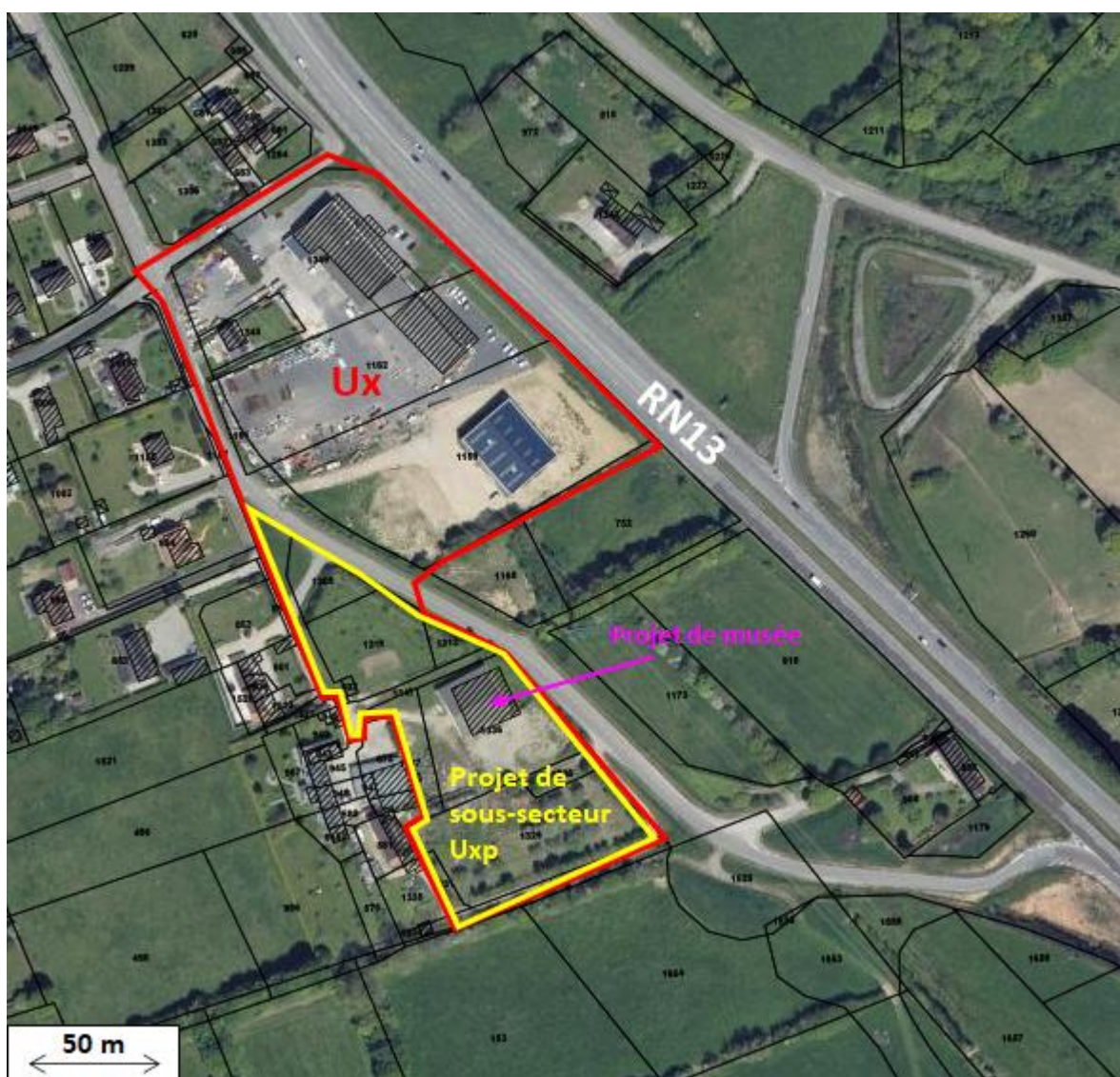
- **Evolution du règlement graphique en transformant une partie de la zone Ux des Jouannes en un sous-secteur Uxp :**

La commune souhaite modifier le zonage de la partie Sud du secteur des Jouannes afin de permettre l'accueil d'activités nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

En effet, la zone Ux du présent PLU est destinée aux activités artisanales, commerciales et industrielles, et de ce fait ne permet pas l'implantation d'activités de services publics et d'intérêt collectif telle qu'un musée.

Cette modification de zonage permettra l'accueil du projet de musée, avec la remobilisation d'un bâtiment vacant existant.

Une route passant à travers le secteur Ux actuel servira de délimitation entre la partie Ux maintenue et le sous-secteur Uxp.



Emprise du projet de sous-secteur Uxp (1,08 ha) au sein du secteur Ux (3,17 ha)

- **Modification du règlement écrit de la zone U afin d'autoriser des activités nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans le sous-secteur Uxp**

La commune souhaite modifier le règlement écrit de la zone Ux en y intégrant un nouveau sous-secteur Uxp afin d'autoriser l'implantation d'activités nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Cette modification du règlement écrit doit notamment permettre l'implantation d'un projet de musée dans un bâtiment vacant situé dans ce secteur.

Ainsi, la commune souhaite intégrer ce sous-secteur Uxp à la modification du règlement écrit en l'intégrant à la zone Ux.

Cette modification du règlement écrit se traduira dans les faits par l'ajout d'un paragraphe spécifique au sous-secteur Uxp à l'article U2 permettant d'autoriser les constructions, installations et requalifications de bâtiments pour des activités nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. En plus de l'ajout de ce paragraphe, le secteur Uxp sera intégré à la zone Ux dans les autres articles.

Pour permettre les évolutions du PLU relatifs à ces 2 objets, une procédure de modification simplifiée a été mise en œuvre.

En effet, la procédure de modification est utilisée dans les cas où les changements ne nécessitent pas une révision, c'est-à-dire, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, lorsque la commune n'envisage :

1. Ni de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
2. Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4. Ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
5. Ni de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

⇒ Au regard de l'alinéa 1 de l'article L.153-31

L'un des grands axes du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune est le suivant :

3°) Soutenir le développement de l'activité économique

Ce nouveau sous-secteur contribuera à soutenir le développement économique (orientation n°3) en permettant une plus grande offre des types d'activités au sein de la zone Uxp.

⇒ Au regard de l'alinéa 2 de l'article L.153-31

En ne modifiant que le règlement écrit et graphique de la zone Ux des Jouannes, la modification du PLU n'entraîne aucune réduction d'un espace boisé classé ni d'une zone Naturelle et Agricole.

⇒ Au regard de l'alinéa 3 de l'article L.153-31

Le sous-secteur Uxp est créé au sein d'un secteur Ux existant. Ainsi, cette transformation de zone ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

⇒ Au regard de l'alinéa 4 de l'article L.153-31

La modification ne correspond pas à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

⇒ Au regard de l'alinéa 5 de l'article L.153-31

La modification du PLU concerne uniquement la modification du règlement écrit et graphique de la zone Ux. Cet ajustement n'entraîne pas de création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ces modifications du règlement écrit ne correspondant à aucun des cas mentionnés à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le recours à la procédure de modification du PLU est donc possible.

Par ailleurs, l'article L.153-45 du code de l'urbanisme spécifie que le projet de modification peut faire l'objet d'une procédure simplifiée, c'est-à-dire sans enquête publique en tant que telle, lorsqu'elle n'a pas pour conséquence de :

1. soit majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. soit diminuer ces possibilités de construire ;
3. soit réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Or, l'ajustement prévu dans le cadre de cette modification simplifiée n'impacte pas la réglementation portant sur les possibilités de construction, ni ne réduit la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification simplifiée du PLU de Tollevast se traduira dans les faits pour le document d'urbanisme en vigueur par un ajustement mineur du règlement graphique et écrit portant sur le fait d'autoriser les activités nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif au sein du sous-secteur Uxp issu de la zone Ux des Jouannes.

La procédure de modification simplifiée sera menée selon les dispositions notamment des articles L.153-36 à L.153-40 et L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

Le présent dossier sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 ainsi qu'aux maires des communes concernées par la modification.

Une « mise à disposition du public » du projet sera ensuite effectuée pendant un mois, afin que la population puisse formuler ses observations.

A l'issue de la mise à disposition du public, le président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin présente le bilan de cette mise à disposition du public devant le conseil communautaire qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié.

4. ANNEXES

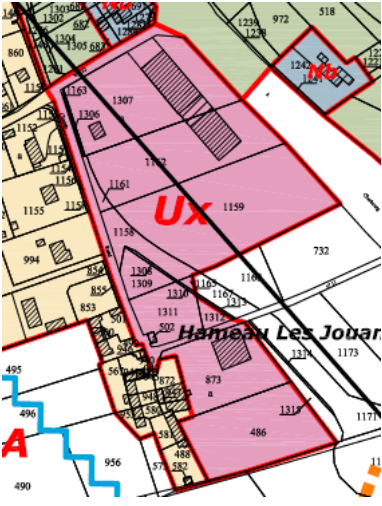
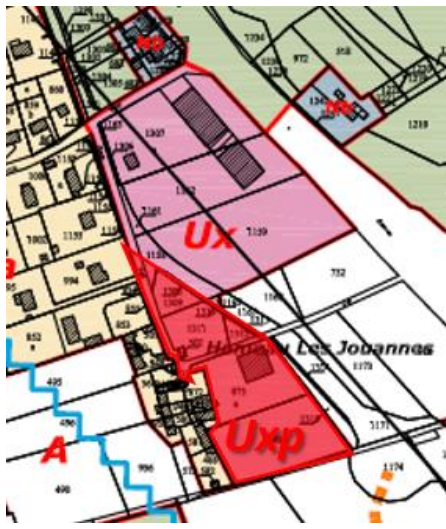
4.1 EXTRAIT DU REGLEMENT ECRIT MODIFIE

ZONE U

Règlement actuel	Règlement proposé
<p><u>Chapitre II : dispositions applicables à la zone U</u></p> <p>Caractéristiques générales</p> <p>Les zones U concernent le tissu urbain accueillant de l'habitat, des activités et des services. Ces zones ont vocation à accueillir une urbanisation relativement dense.</p> <p>Le secteur Ua est réservé aux zones d'habitat où le bâti est ancien ou de type pavillonnaire, bien desservies par les équipements publics. Il s'agit notamment du bourg, des hameaux Dubost, des Bertrands, et de La Gravelle de Haut.</p> <p>Le secteur Ux est réservé aux activités artisanales, commerciales et industrielles.</p>	<p>N.B : en vert : éléments modifiés</p> <p><u>Chapitre II : dispositions applicables à la zone U</u></p> <p>Caractéristiques générales</p> <p>Les zones U concernent le tissu urbain accueillant de l'habitat, des activités et des services. Ces zones ont vocation à accueillir une urbanisation relativement dense.</p> <p>Le secteur Ua est réservé aux zones d'habitat où le bâti est ancien ou de type pavillonnaire, bien desservies par les équipements publics. Il s'agit notamment du bourg, des hameaux Dubost, des Bertrands, et de La Gravelle de Haut.</p> <p>Le secteur Ux est réservé aux activités artisanales, commerciales et industrielles. Il comprend un sous-secteur Uxp où les activités nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont également permises.</p>
<p>Article U2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</p> <p>[...]</p>	<p>Article U2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</p> <p>[...]</p> <p><u>De plus, dans le sous-secteur Uxp</u></p> <p>- Les constructions, installations et requalifications de bâtiments sont autorisées sous réserve d'être destinées à des activités nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif.</p>
<p>Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>[...]</p> <p>Dans le secteur UX :</p>	<p>Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>[...]</p> <p>Dans l'ensemble du secteur Ux</p>
<p>Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété</p> <p>[...]</p>	<p>Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété</p> <p>[...]</p>

Dans le secteur UX :	Dans l'ensemble du secteur Ux
Article U10 : Hauteur maximale des constructions [...] Dans le secteur UX :	Article U10 : Hauteur maximale des constructions [...] Dans l'ensemble du secteur Ux
Article U11 : Aspect extérieur [...] Dans le secteur UX :	Article U11 : Aspect extérieur [...] Dans l'ensemble du secteur Ux

4.2 EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE MODIFIE

Zonage actuel	Zonage proposé
 <p>The map shows the current zoning for the 'Hameau Les Jour' area. A large pink area is labeled 'Ux'. A blue area at the bottom left is labeled 'A'. The map includes various parcel numbers and street names.</p>	 <p>The map shows the proposed zoning for the 'Hameau Les Jour' area. The pink 'Ux' zone is maintained, but a new red area is added and labeled 'Uxp'. The blue 'A' zone remains. The map includes various parcel numbers and street names.</p>

4.3 ARRETE DU PRESIDENT PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE TOLLEVAST

	<p>Envoyé en préfecture le 05/11/2021 Reçu en préfecture le 05/11/2021 Affiché le  ID : 050-200067205-20211104-A38_2021-AR</p>
<p>Arrêté n°A38_2021</p>	
<p>ARRETE DU PRESIDENT</p>	
<p>Portant prescription de la modification simplifiée n°3 du PLU de Tollevast</p>	
<p>Le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,</p>	
<p>Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT),</p>	
<p>Vu la délibération N°DEL2020_053 portant élection du Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,</p>	
<p>Vu l'arrêté A5_2021 du 8 mars 2021 portant prescription de la modification simplifiée n°3 du PLU de Tollevast,</p>	
<p>Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L 153-48 relatifs à la procédure de modification de droit commun et de modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU),</p>	
<p>Vu la délibération du 12 avril 2010 du conseil Municipal approuvant le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de Tollevast,</p>	
<p>Vu l'arrêté préfectoral en date du 04 novembre 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération du Cotentin issue de la fusion des communautés de communes de Douve et Divette, des Pieux, de la Côte des Isles, de la Vallée de l'Ouve, de Cœur du Cotentin, de la région de Montebourg, du Val de Saire, du canton de Saint-Pierre-Eglise, de la Saire et de l'extension aux communes nouvelles de Cherbourg-en-Cotentin et de la Hague,</p>	
<p>Considérant qu'il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement du PLU de Tollevast pour étendre le champ d'application d'une partie de la zone Ux du secteur « Les Jouannes » aux « Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif »,</p>	
<p>Considérant qu'au regard de l'exposé des motifs, la procédure d'évolution du document d'urbanisme ne s'inscrit pas dans les cas fixés à l'article L153-31 (qui impose une révision) et à l'article L153-41 (qui impose une modification de droit commun) du Code de l'urbanisme, et peut donc être effectuée selon les modalités de la modification simplifiée,</p>	
<p>Considérant qu'en application de l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée sera notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 ainsi qu'au Maire de la commune concernée par la modification soit Tollevast, avant sa mise à disposition du public,</p>	

Envoyé en préfecture le 05/11/2021
Reçu en préfecture le 05/11/2021
Affiché le 
ID : 050-200067205-20211104-A38_2021-AR

Considérant qu'en application de l'article L153-47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis par les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations, A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée,

ARRETE

Article 1^{er} : L'arrêté n°A5_2021 en date du 8 mars 2021 relatif à la prescription de la modification simplifiée n°3 du PLU de Tollevast, qui prévoyait d'autoriser des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sur l'ensemble des secteurs Ux et 1AUx, est abrogé.

Article 2 : La procédure de modification simplifiée n°3 de Tollevast est engagée en application des articles L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme.

Article 3 : Le projet de modification simplifiée a pour objet la création d'un sous-secteur indicé p sur les parcelles Ux situées en partie Sud du secteur « Les Jouannes » cadastrées 1309, 1311, 0502, 1313, 1347, 1336, 1337, 1336, 1328, 1329, afin d'étendre leur champ d'application aux « Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ».

Article 4 : Conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, le projet est notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 ainsi qu'au Maire de la Commune concernée (Tollevast) avant sa mise à disposition du Public.

Article 5 : Conformément à l'article L153-47 du Code de l'urbanisme, les modalités de mise à disposition du public seront précisées par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Article 6 : Conformément à l'article L153-47 du Code de l'urbanisme, à l'issue de la période de mise à disposition, le Président en présentera le bilan devant le Conseil Communautaire qui en délibérera. Le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, sera approuvé par délibération motivée du Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Article 7 : Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, le présent arrêté sera affiché au siège de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et à la mairie de Tollevast durant un mois. Une publicité de cet affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département ainsi qu'au recueil des actes administratifs.

Article 8 : Les dispositions du présent arrêté seront applicables dès qu'il aura été procédé aux formalités de publicité ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat.

Article 9 : Le Président et le directeur général des services seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Envoyé en préfecture le 05/11/2021
Reçu en préfecture le 05/11/2021
Affiché le 
ID : 050-200067205-20211104-A38_2021-AR

Article 10 : Le présent arrêté sera inscrit au registre des arrêtés et inséré au recueil des actes administratifs.

Article 11 : Le Président informe qu'en vertu de l'article R 421-1 du code de la justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 CAEN ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités de publicité.

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, en un exemplaire original, le 04/11/2021

Le Président de la Communauté
d'Agglomération du Cotentin

David MARGUERITTE



4.4 DECISION DE LA MRAE APRES EXAMEN AU CAS PAR CAS EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 104-28 DU CODE DE L'URBANISME



Conseil général de l'environnement
et du développement durable

**Décision délibérée
après examen au cas par cas
Modification simplifiée n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Tollevast (50)**

N° MRAe 2021-4274

Décision après examen au cas par cas en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

**La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie,
qui en a délibéré collégalement le 20 janvier 2022, en présence de
Denis Bavard, Marie-Claire Bozonnet, Corinne Etaix, Noël Jouteur et Sophie Raous,**

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités
passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-6 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 19 novembre 2020 et du 11 mars 2021 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie adopté collégalement le 3 septembre 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Tollevast approuvé le 12 avril 2010 ;

Vu la décision n° 2021-4010 de la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie en date du 10 juin 2021 soumettant à évaluation environnementale la modification simplifiée n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Tollevast ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n° 2021-4274 relative à la modification simplifiée n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Tollevast, reçue du président de la communauté d'agglomération du Cotentin le 1^{er} décembre 2021 ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé de Normandie en date du 29 décembre 2021 ;

Considérant que la présente demande d'examen au cas par cas fait suite à la décision n° 2021-4010 du 10 juin 2021 de la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie soumettant à évaluation environnementale la modification simplifiée n° 3 du PLU ; que l'arrêté de prescription du 8 mars 2021 de cette modification simplifiée a été abrogé par un nouvel arrêté du 4 novembre 2021 ;

Considérant l'objet de la présente modification simplifiée n° 3 du PLU de la commune de Tollevast, qui consiste à permettre l'accueil d'activités nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif au sein d'une partie de la zone d'activités « des Jouannes », afin notamment d'y accueillir un musée ;

Considérant que cette modification simplifiée du PLU se traduit par la création d'un sous-secteur Uxp de 1,08 hectare au sein de la zone d'activités Ux, au règlement graphique et au règlement écrit du PLU ;

Considérant que cette modification n'augmente pas les surfaces constructibles et permet uniquement d'élargir les activités possibles au sein de la future zone Uxp, permettant ainsi de remobiliser un bâtiment existant pour y créer un musée ;

Considérant que le territoire communal de Tollevast est concerné par plusieurs sensibilités environnementales : zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff), site inscrit,

zones humides, périmètres de captage d'eau potable, zones inondables, risque de remontée de nappe phréatique, risque lié au retrait-gonflement des argiles, risque de chute de blocs ; que le site Natura 2000 le plus proche « Récifs et marais arrière-littoraux du Cap Lévi à la Pointe de Saire » (zone spéciale de conservation FR2500085) est situé à plus de 10 km ;

Considérant que la zone Uxp n'est pas concernée par des sensibilités environnementales relatives à la biodiversité ou au paysage ;

Considérant que la zone Uxp est située dans le périmètre de protection éloignée du forage du Brôlin (captage d'eau potable) et que l'arrêté préfectoral du 29 mai 2000 s'applique pour réglementer les installations ; qu'elle est située dans la bande sonore de 250 mètres autour de la RN 13 et que la réglementation en matière de bruit s'applique pour limiter les nuisances sonores à l'intérieur des bâtiments autorisés ;

Concluant

qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des éléments portés à la connaissance de la MRAe à la date de la présente décision, la modification simplifiée n° 3 du PLU de la commune de Tollevast (50) n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement,

Décide :

Article 1

En application des dispositions du chapitre IV du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la modification simplifiée n° 3 du PLU de la commune de Tollevast (50) **n'est pas soumise à évaluation environnementale.**

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet de modification peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan modifié, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du plan modifié est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site internet des missions régionales d'autorité environnementale (rubrique MRAe Normandie). En outre, en application de l'article R. 104-32 du code de l'urbanisme, la présente décision devra être jointe au dossier de consultation du public.

Fait à Rouen, le 20 janvier 2022

Pour la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie,
sa présidente,

SIGNÉ

Corinne ETAIX

Voies et délais de recours

Une décision soumettant un plan à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Rouen dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, un recours gracieux préalable est obligatoire. Un tel recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Madame la présidente de la mission régionale d'autorité environnementale
Cité administrative
2 rue Saint-Sever
76 032 Rouen cedex

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux. Il doit être adressé au :

Tribunal administratif de Rouen
53 avenue Gustave Flaubert
76 000 ROUEN

Ce dernier peut être également saisi par l'application Télérecours citoyens, accessible par le site www.telerecours.fr

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte d'autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

Département de la Manche

**Commune de
Tollevast**



*Première modification simplifiée
du Plan local d'urbanisme*

Notice de présentation

*Première modification simplifiée :
Vu pour être annexé à la délibération du 20 janvier 2014*

Maître d'ouvrage

**Commune de
Tollevast**

*Le bourg
50470 Tollevast*

tel : 02 33 52 01 80

Bureau d'études

**Cabinet Avice,
architecte-urbaniste**

*40, rue de l'Echiquier
75010 Paris*

tel : 09 50 80 86 18

Objet de la modification simplifiée du plan local d'urbanisme

Sur le plan de zonage, l'identification du risque d'inondation n'est pas exact dans le vallon qui remonte des Bertrands aux Corbières. Or la zone à risque traverse des terrains constructibles, où les enjeux sont importants, de plus des épisodes de débordement du cours d'eau ont été observés plus fréquemment depuis l'urbanisation du hameau de la Gravelle-de-Haut, situé en amont.

Les élus souhaitent préciser les contours de la zone à risque dans le vallon des Bertrands aux Corbières.

La présente modification simplifiée vise à modifier ponctuellement le règlement graphique (ou plan de zonage) du PLU par le biais de la procédure de modification simplifiée du PLU. En effet, la rectification du tracé d'une zone inondable s'apparente à la correction d'une erreur matérielle qui peut être réalisée par le biais de la procédure de modification simplifiée du PLU.

Le règlement graphique (plan de zonage) subira des changements, le rapport de présentation sera complété. Les autres pièces du dossier de PLU ne sont pas concernées par des modifications.

Exposé des arguments

L'atlas des zones inondables édité par la DREAL a servi de référence pour identifier les zones inondables dans le PLU de Tollevast. Ce document ne renseigne pas le secteur sud du hameau de la Gravelle-de-Haut alors que des désordres apparaissent parfois.

Lors de l'élaboration du PLU, il a été décidé de prolonger en amont la zone à risque, de part et d'autre des points bas.

Or il se trouve qu'une erreur d'appréciation concerne la localisation des points bas qui ne suivent pas toujours les limites parcellaires.

Le secteur de la Gravelle-de-Haut a connu une forte urbanisation ces dernières années et l'on observe parfois des inondations à proximité des lignes de points bas, jusqu'aux Corbières où se trouve un bassin de rétention créé à l'occasion d'un lotissement.



*extrait de l'atlas des zones inondables
édité par la DREAL*



*Bassin de rétention du lotissement
des Corbières 1, en amont du vallon.*

Le City-park (aire de jeux) se trouve en aval du lotissement des Corbières. Un fossé profond longe le terrain de jeux. Il n'y a pas de débordement dans ce secteur.



City-park

En aval du City-park, la ligne de points bas suit les limites parcellaires il n'y a plus de fossé, aussi on peut observer de légers débordements dans ce secteur.

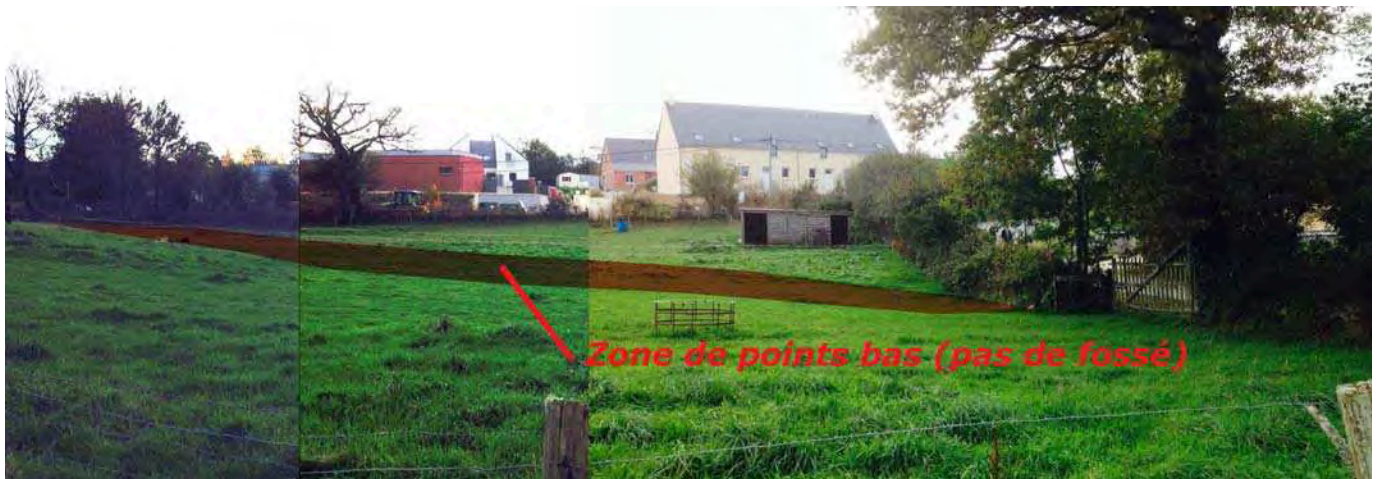


parcelle 1949

La parcelle 1947 est inondée de temps à autre, du fait qu'elle se trouve en point bas du vallon, et n'est pas drainée par un fossé.

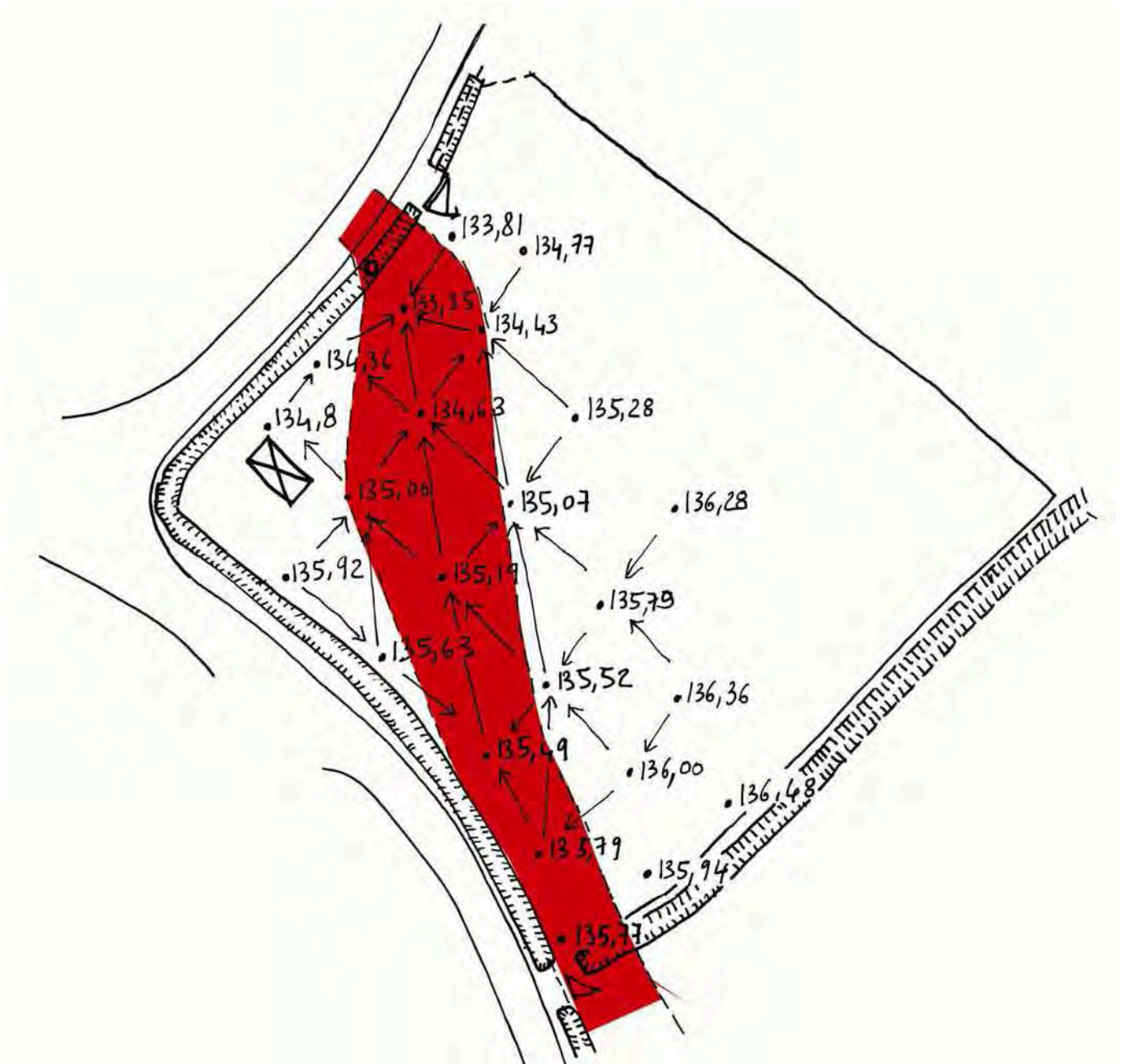


parcelle 1947



La parcelle 2238 présente des enjeux importants car d'une part elle est constructible, et d'autre part le tracé de la zone exposée au risque d'inondation figurant sur le PLU est manifestement erroné.

Un levé topographique a permis de déterminer avec plus de précision la zone de points bas et par conséquent la zone exposée au risque d'inondation.



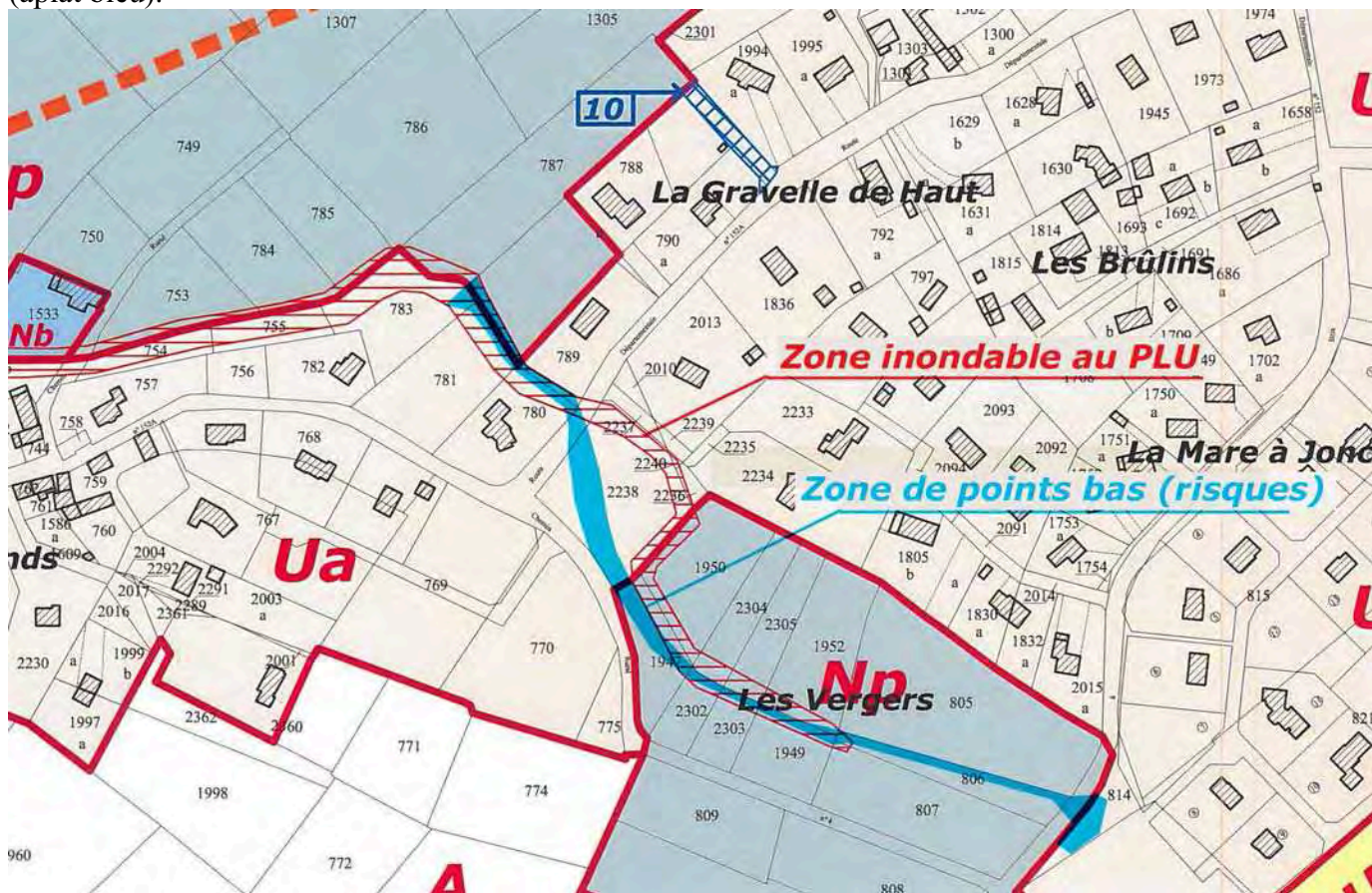
Zone de point bas exposée au risque d'inondation sur la parcelle 2238

La zone à risque est l'ensemble des points bas traversant la parcelle 2238.

Modifications apportées au plan de zonage (pièce n°3 du PLU)

Le tracé de la zone inondable représentée sur le plan de zonage doit être modifié pour tenir compte des observations faites sur le terrain.

Sur le plan ci dessous figurent ensemble le tracé actuel (hachures rouges) et la modification proposée (aplat bleu).



Rappels des évolutions du PLU

- 12 avril 2010 : approbation du PLU
- 12 septembre 2011 : approbation de la première modification du PLU
- 6 octobre 2012 : décret entraînant la première mise à jour du PLU
- 21 janvier 2013 : approbation de la deuxième modification du PLU
- 20 janvier 2014 : approbation de la première modification simplifiée du PLU

* * *



Département de la Manche

Commune de
Tollevast

*Deuxième modification
du plan local d'urbanisme*

**Notice
de présentation**

*Vu pour être annexé
à la délibération
du conseil municipal
du 21 janvier 2013*

Maître d'ouvrage

**Commune de
Tollevast**
Le bourg,
50470 Tollevast
tel : 02 33 52 01 80

Représentant de l'Etat

**DDTM de la Manche,
délégation territoriale Nord**
61, rue de l'Abbaye, BP 838,
50100 Cherbourg-Octeville
tel : 02 33 88 54 00

Bureau d'études

**Cabinet Avice,
architecte-urbaniste**
40, rue de l'Echiquier,
75010 Paris
tel : 09 50 80 86 18

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Tollevast a été approuvé le 12 avril 2010.

Il a connu une première modification approuvée le 12 septembre 2011, portant sur les zones 1AUx : schémas d'aménagement, règlement, orientations d'aménagement.

La présente modification du PLU concerne quelques ajustements à propos des zones 1AUa et 1AUx : les zones à urbaniser sur lesquelles des projets sont à l'étude.

Deux sites sont concernés :

- Les Hauts-Vents ;
- Les Amonteux.

Plusieurs documents du PLU sont modifiés :

- Les orientations d'aménagement des zones ;
- Le règlement ;
- Le plan de zonage ;
- Le rapport de présentation, pour adapter les schémas d'aménagement aux projets en cours.

Par ailleurs, il sera désormais interdit d'édifier des murs de clôture de plus de 1,20 m de hauteur dans les zones U et 1AUa.

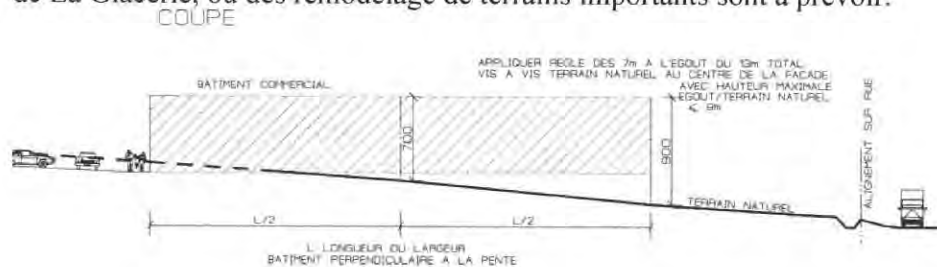
Comme on le verra à la lecture de ce document, les modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU. Les grands équilibres entre les espaces à urbaniser et les espaces naturels sont respectés, puisque la délimitation des zones n'est pas du tout modifiée.

Sur le plan de zonage, les modifications ne concernent que la disposition d'un emplacement réservé.

1. Objet de la modification du PLU

Les Hauts-Vents

Dans le PLU, il était prévu que la hauteur des bâtiments soit limitée à 7 m à l'égout du toit. Les études d'aménagement menées par le cabinet d'architecture Pegaz-Blanc montrent que cette limite est insuffisante pour réaliser des bâtiments sur remblais. La municipalité a décidé de rehausser ce plafond pour les secteurs 1AUx situés aux abords de la zone commerciale de La Glacerie, où des remodelage de terrains importants sont à prévoir.



(coupe de principe étudiée par le cabinet d'architecte Pegaz-Blanc)

En revanche, pour la zone artisanale des Chèvres, située en continuité des zones d'habitat et ayant fait l'objet d'une dérogation pour en autoriser les constructions, les règles de hauteur ne seront pas modifiées.

Lien entre les Amonteux et les Chèvres

Un seul pôle de services était initialement envisagé dans la zone 1AUa des Amonteux, c'est pourquoi un emplacement réservé était prévu pour améliorer la desserte piétonne vers ce secteur. Finalement, une boulangerie va être construite dans la zone 1AUx des Chèvres.

Il semble préférable d'améliorer la liaison entre la zone d'habitat en cours de construction aux Amonteux et la zone artisanale des Chèvres.

C'est pourquoi le tracé de l'emplacement réservé n°5, destiné à créer une liaison piétonne va être modifié.

Il reliera directement ces deux zones en cours d'aménagement.

Hauteur et aspect des clôtures

Des demandes parviennent en mairie pour la construction de murs de clôture, où parfois la hauteur atteint 1,70 m. Avant que ce phénomène ne prenne trop d'ampleur la commission d'urbanisme souhaite définir clairement les caractéristiques des murs de clôture dans les zones U et AU comme c'est déjà le cas dans le règlement du lotissement des Corbières.

En outre, l'aspect des clôtures sera réglementé de manière plus précise afin d'harmoniser les clôtures à créer.

Tollevast

Lotissement en cours d'aménagement

Plan local d'urbanisme

Cohérence entre l'aménagement de la zone artisanale du Virage de Chèvres et celle des Amonteux

40 m non aedificandi aux abords de la ligne à haute tension

Liaison piétonne à créer

Zone 1AUx des Chèvres en cours d'aménagement

Projet de zone de services (Cf. OAP)

Les Amonteux

Parking

Voie à créer dont le gabarit permet d'envisager à long terme une conversion en voie de desserte principale vers le bourg.

Les Chèvres

Echelle : 1/2 000

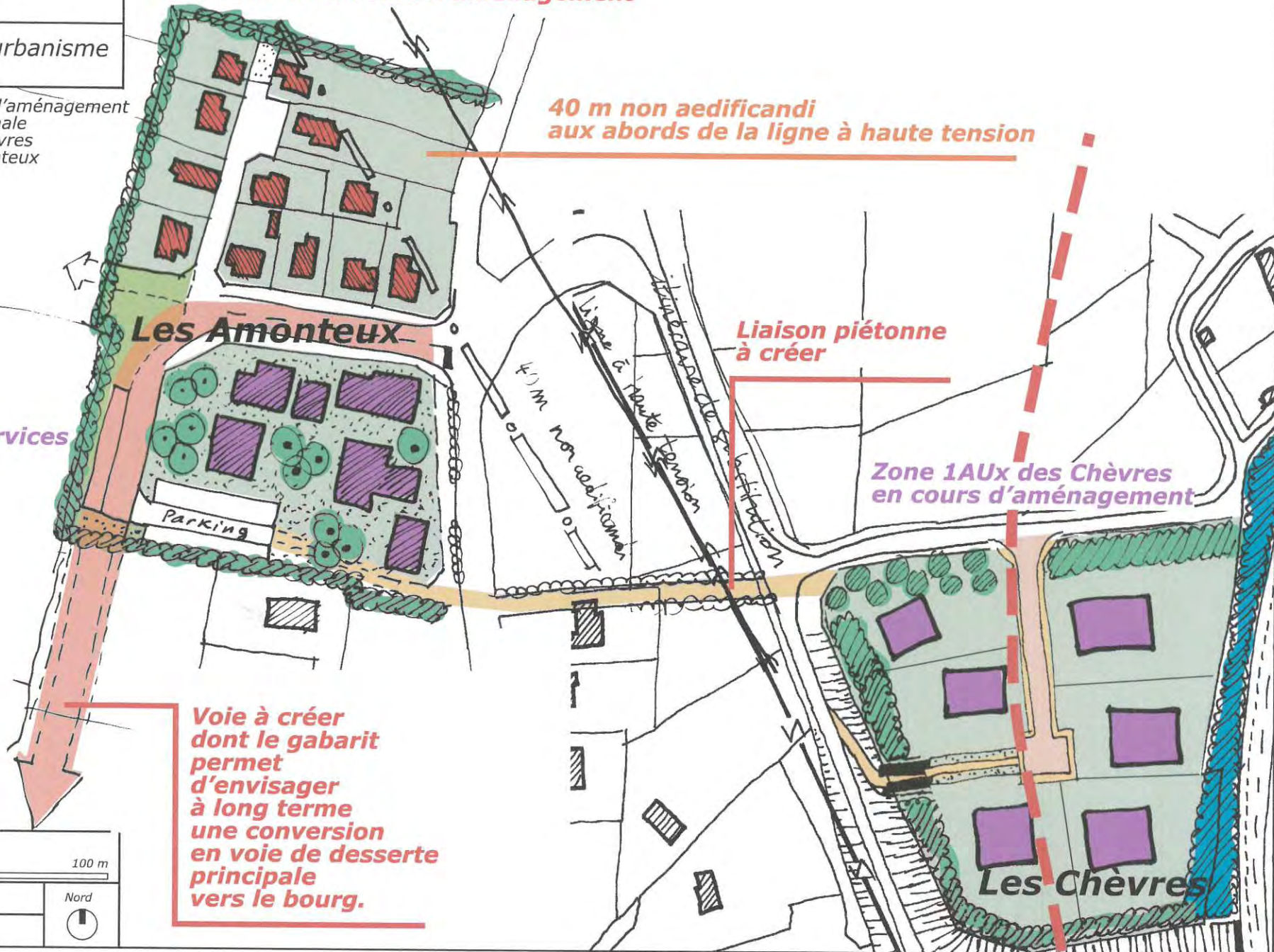
0 50 m 100 m

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Nord



Septembre 2012



2. Modifications apportées au PLU

Modifications apportées au rapport de présentation (pièce n° 1)

Modification du schéma d'aménagement figurant dans le rapport de présentation (page 52) :



(extrait du schéma d'aménagement avant la modification)



(extrait du schéma d'aménagement après la modification)

Modifications apportées au règlement (pièce n°2)

Zone U

Article U 11 : aspect extérieur

Cet article est complété par le paragraphe suivant :

« Dans le secteur Ua, règles concernant les clôtures

La clôture n'est pas obligatoire.

Sont interdits :

- *Les panneaux de béton, pleins ou évidés*
- *Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit*

Les clôtures seront constituées :

- *D'un grillage vert plastifié dont la hauteur sera limitée à 1,20 m doublé obligatoirement d'une haie vive composée d'essences locales dont la hauteur sera, quant à elle, limitée à 2 mètres.*
- *D'un mur revêtu d'un enduit, ou constitué de pierres maçonnées, dont la hauteur sera limitée à 1,20 m par rapport à l'altitude voirie ou trottoir concernant les murs situés en limite de voirie, et par rapport au terrain naturel concernant les murs de clôture situés en limite de voisinage.*

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

Les clôtures devront intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres de façon harmonieuse. Les clôtures pleines ne pourront être rehaussées par quelque élément que ce soit.

Les murs de soutènement ne sont pas soumis aux présentes règles.

Aucune restriction n'est imposée quant à la hauteur des portails, qui devront néanmoins être installés avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la voirie, et conformément aux rades d'accès apparaissant sur le plan de composition du lotissement le cas échéant.

Zone 1AU

Article 1AU 10 ; hauteur maximale des constructions

La phrase :

- *« Dans le secteur 1AUx, la hauteur de toute construction ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux. »*

Est remplacé par :

- *« Dans le secteur 1AUx, la hauteur de toute construction ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux. Dans le secteur 1AUx des Chèvres, la hauteur des constructions à l'égout du toit est limitée à 7 mètres »*

Article 1AU 11 : aspect extérieur

Cet article est complété par le paragraphe suivant :

« Dans le secteur 1AUa, règles concernant les clôtures

La clôture n'est pas obligatoire.

Sont interdits :

- *Les panneaux de béton, pleins ou évidés*
- *Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit*

Les clôtures seront constituées :

- *D'un grillage vert plastifié dont la hauteur sera limitée à 1,20 m doublé obligatoirement d'une haie vive composée d'essences locales dont la hauteur sera, quant à elle, limitée à 2 mètres.*
- *D'un mur revêtu d'un enduit, ou constitué de pierres maçonnées, dont la hauteur sera limitée à 1,20 m par rapport à l'altitude voirie ou trottoir concernant les murs situés en limite de voirie, et par rapport au terrain naturel concernant les murs de clôture situés en limite de voisinage.*

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

Les clôtures devront intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres de façon harmonieuse.

Les clôtures pleines ne pourront être rehaussées par quelque élément que ce soit.

Les murs de soutènement ne sont pas soumis aux présentes règles.

Aucune restriction n'est imposée quant à la hauteur des portails, qui devront néanmoins être installés avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la voirie, et conformément aux rades d'accès apparaissant sur le plan de composition du lotissement.

Modifications apportées au plan de zonage (pièce n° 3)

Le positionnement de l'emplacement réservé n°5 est modifié.



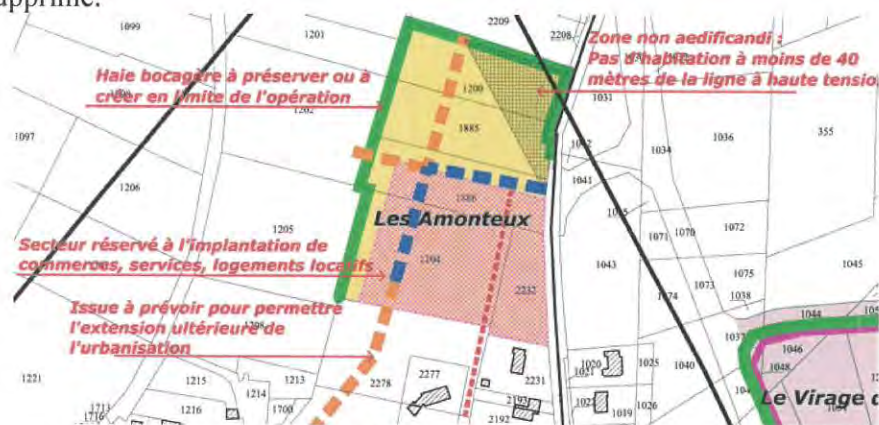
(extrait de l'orientation d'aménagement avant la modification)



(extrait de l'orientation d'aménagement après la modification)

Modifications apportées aux orientations d'aménagement (pièce n° 5)

Les orientations d'aménagement sont modifiées pour la zone IAU des Chèvres : le tracé pointillé rouge figurant une liaison piétonne à créer est supprimé.



(extrait de l'orientation d'aménagement avant la modification)



(extrait de l'orientation d'aménagement après la modification)

3. Justifications au regard des réglementations supérieures

Schéma de cohérence territoriale du Cotentin

La modification du PLU est compatible avec les orientations du Scot du Cotentin.

Projet d'intérêt général

La modification du PLU est compatible avec les projets de mise aux normes autoroutières de la RN 13, avec le projet d'échangeur de la Pierre Butée dans sa version 1bis, et avec le tracé proposé pour la voie de contournement sud de l'agglomération de Cherbourg. La création d'un accès le long de l'itinéraire de substitution est validé par le Conseil Général de la Manche.

Servitudes d'utilité publique

Servitude I4

La modification du PLU est compatible avec cette servitude (sous réserve de l'avis de RTE).

Loi sur l'eau

Eau potable : Il n'y a pas d'incidence sur les ressources en eau, car les zones IAUx sont situées en dehors des zones de protection rapprochées des forages.

Eaux pluviales : Des études « Loi sur l'eau » devront être fournies à l'appui des demandes de permis de construire ou des permis d'aménager.

Assainissement : Dans les zones IAU et IAUx, le raccordement des constructions au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

Préservation des paysages

L'urbanisation des zones IAUx va conduire à la création de déblais et de remblais important. Le paysage d'origine disparaîtra. L'aménagement du secteur IAU des Amonteux est plus modeste et respecte la trame bocagère existante : les haies existantes au pourtour de la zone seront conservées.

Lutte contre le bruit

La modification du PLU est sans effet sur ce thème.

Economie des sols

La modification du PLU est sans effet sur ce thème, les terrains classés en secteur IAUa et IAUx étaient déjà promis à une urbanisation prochaine et les projets opérationnels sont à l'étude.

Prévention des risques

La modification du PLU est sans effet sur ce thème

Impact du projet sur l'activité agricole

Les parcelles affectées par le projet de modification du PLU ne sont pas concernées par des baux agricoles.

4. Evaluation des incidences de la modification du PLU

Incidences sur l'environnement

Les modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU : les grands équilibres entre les espaces naturels (zones A et N) d'une part, et les espaces urbains (U et AU) sont préservés.

Préservation et mise en valeur de l'environnement.

Aucune modification sur ce thème par rapport au PLU en vigueur.

* * *



Département de la Manche

Commune de
Tollevast

Plan local d'urbanisme

**Deuxième
modification**

**1. Rapport
de présentation**

Vu pour être annexé
à la délibération du 21 janvier 2013

Maître d'ouvrage

**Commune de
Tollevast**

Le bourg,
50470 Tollevast
tel : 02 33 52 01 80

Représentant de l'Etat

**DDTM de la Manche
Délégation territoriale Nord**

61, rue de l'Abbaye, BP 838,
50100 Cherbourg-Octeville
tel : 02 33 88 54 00

Bureau d'études

**Cabinet Avice,
architecte-urbaniste**

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

Sommaire

1. Etat initial

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

2. Contraintes et servitudes

Schéma de cohérence territoriale
Servitudes d'utilité publique
Projet d'intérêt général
Contraintes
Agriculture
Patrimoine
Réseaux et assainissement

3. Analyse socio-démographique

Population
Logement

4. Propositions d'aménagement

Synthèse du diagnostic
Estimation des besoins en logement
Objectifs du plan local d'urbanisme
Les secteurs de développement
Zonage du PLU et vocation des zones
Le règlement
Les orientations d'aménagement
Le plan annexe
Mise en œuvre

5. Justifications et évaluation des incidences sur l'environnement

Grands principes à respecter
Choix retenus pour établir le projet
Grandes lois à respecter et préservation de l'environnement
Projets d'intérêt général
Documents d'urbanisme supérieurs
Prise en compte des servitudes d'utilité publique
Cohérence avec les doc. d'urbanisme des communes limitrophes
Evaluation de la capacité d'accueil

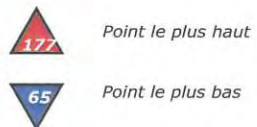
Annexes

- Annexe 1 : Modification du périmètre de protection autour de l'église Saint-Martin
- Annexe 2 : Etude d'aménagement de la zone 1AUx du virage des Chèvres (L111.1.4)
- Annexe 3 : Données rappelées à titre d'information
- Annexe 4 : Evaluation de l'impact du projet sur l'activité agricole
- Annexe 5 : Services de l'Etat concernés par les servitudes d'utilité publique

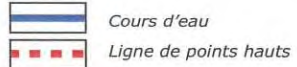
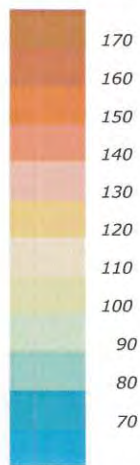
Tollevast

Plan local d'urbanisme

Relief



Altitudes (en mètres NGF)

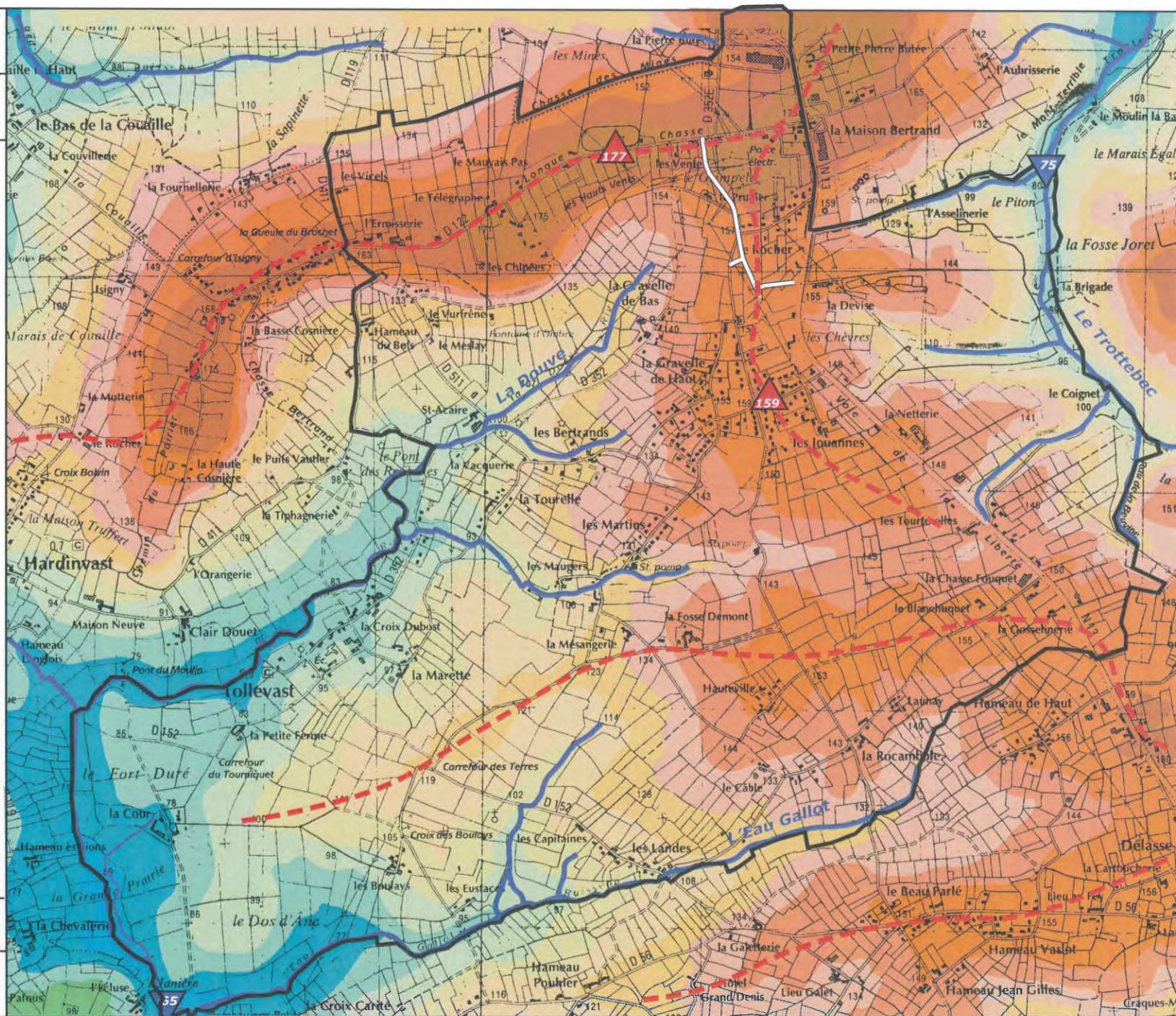


0 Echelle : 1/25 000 500 m

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Mai 2009

Nord



1. État initial

Etymologie¹

Le nom de Tollevast signifie « *la terre aride de Tolir* ». Vient du nom de personne scandinave *Tolir* suivi du nom latin *vastus*, terre inculte ou aride (anc. Fr. *gast*, forme locale : *vast*).

Caractéristiques physiques

Relief

Le territoire de Tollevast est marqué par un relief prononcé : 112 mètres séparent le point le plus haut (177 m NGF, Les Hauts-Vents au nord de la commune) du point le plus bas (65 m NGF, au sud-ouest de la commune).

Les limites de la commune s'appuient sur des limites physiques ; à l'ouest, le long du ruisseau de la Douve, au sud, le long de l'Eau Gallot, et le Trottebec à l'est.

La partie nord de la commune est constituée d'une crête importante, point culminant de l'agglomération de Cherbourg dont elle constitue une limite physique.

Le territoire communal est orienté principalement vers la vallée de la Douve qui prend sa source sur le coteau des Hauts-Vents.

Le bourg est implanté au fond de la vallée, en limite communale. Le hameau principal, composé de la fusion de plusieurs hameaux (Les Bertrands, La Gravelle de Haut et les Amonteux) se trouve sur une crête secondaire et culmine à 159 m d'altitude.

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

Les massifs boisés situés à l'est de l'autoroute A 13 sont implantés sur un relief tourmenté, entaillé de vallées profondes et difficiles d'accès.

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

En qualité de point culminant, la commune se trouve à la limite de plusieurs bassins versants : celui de la Divette et celui de la Douve qui se jette à la baie des Veys.

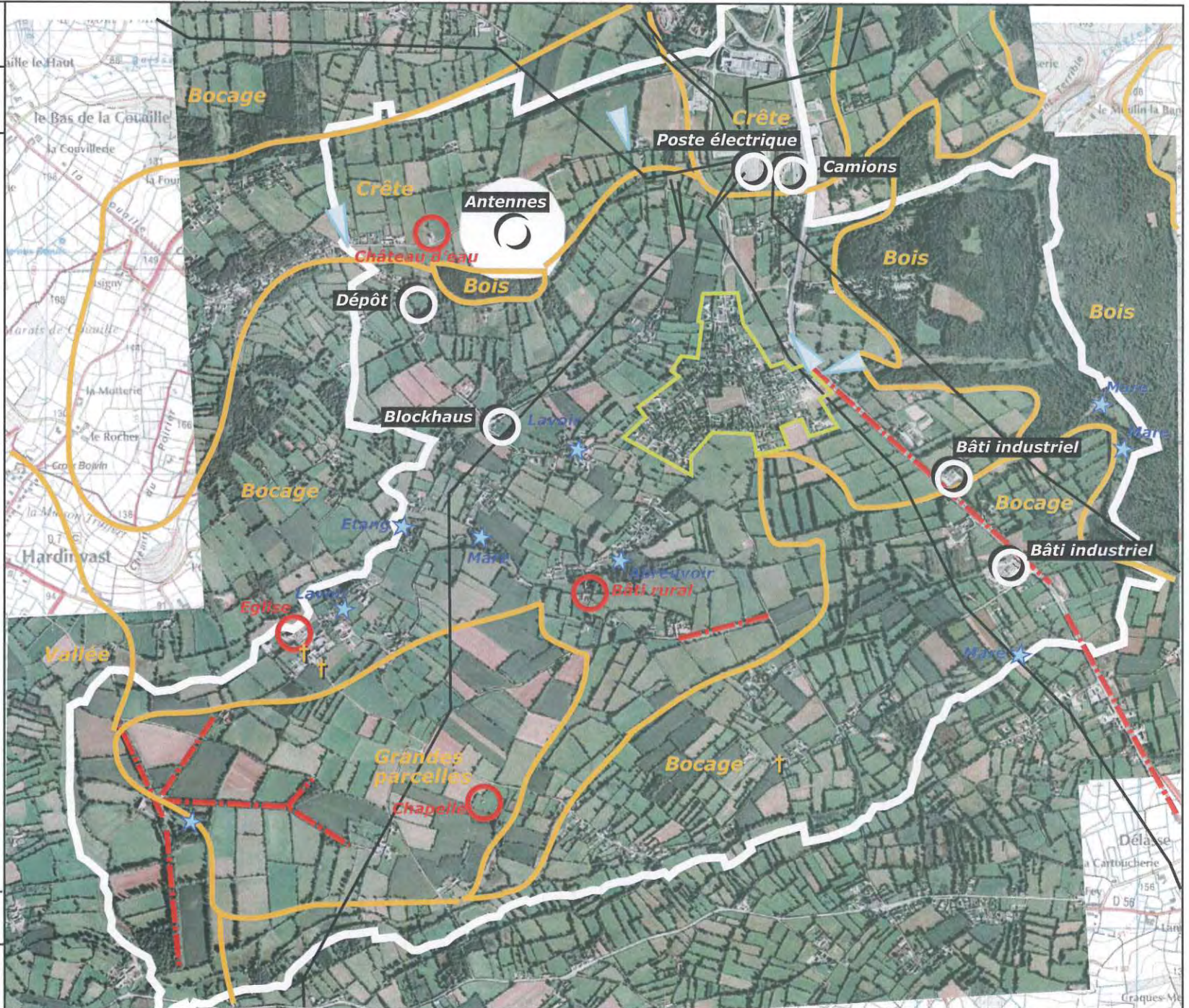
De nombreuses sources se trouvent sur la commune, elles sont captées et exploitées pour la production d'eau potable.

Tollevast

Plan local d'urbanisme

Paysage

-  **Bocage** Unité paysagère
-  Limite d'unité paysagère
-  Ligne à haute tension
-  Source, plan d'eau, lavoir...
-  Zone urbaine
-  Axe de composition
-  Point de vue remarquable
-  Calvaire, oratoire...
-  Point d'appel
-  Point faible



0 Echelle : 1/25 000 500 m

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Janvier 2007

Nord



Caractéristiques paysagères

Unité paysagères

Tollevast est une commune périurbaine, mais la structure rurale du paysage a été conservée en dépit d'une activité intense, et de constructions toujours plus nombreuses.

Toutefois, les nombreuses infrastructures ont un impact très important sur le paysage.

Le paysage se caractérise par une grande variété 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.



La crête

Le site des Hauts Vents est le point culminant de l'agglomération cherbourgeoise. De là on distingue la mer, et les vues sont dégagées.



De part et d'autre de cette crête, des vues lointaines offrent une perspective agréable sur la campagne.



Les bois

A l'est de l'A 13, les bois où se mélangent feuillus et résineux forment une entité paysagère authentique et protégée.



Les vallées

Les petites vallées sont souvent étroites, elles abritent une végétation de milieu humide.



Présence de l'eau

L'eau est nettement visible dans la commune : ruisseaux et lavoirs ponctuent le territoire.



La RN 13

Cette infrastructure essentielle pour le Cotentin coupe la commune. Le long de son parcours, de nombreux établissements implantés de part et d'autre annoncent l'agglomération mais posent un réel problème de paysage en raison de leur nombre et de leur visibilité.

Points forts



L'église Saint-Martin (Xe siècle) se situe au bord de la vallée de la Douve. Son architecture romane est remarquable. Son clocher à toiture en bâtière est typique de la région.



La chapelle Saint-Pierre, totalement isolée en campagne date du XIXe siècle, il s'agit d'un *ex-voto*.



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.



Les haies bocagères accompagnent la plupart des voies et limites parcellaires, créant un paysage authentique, à préserver.

Points faibles



Un blockhaus particulièrement visible gagnerait à être soit caché, soit mis en valeur. Toujours est-il que la proximité de pavillons neufs n'est pas des plus heureuses.



Un dépôt situé au Vurfrêne atteint des proportions dommageables pour le paysage.



Aux Brûlins, certaines propriétés s'entourent de hauts murs enduits... Le paysage de campagne disparaît complètement.



Plusieurs bâtiments en ruine posent problème.



Le bassin de rétention situé près du magasin de Monsieur Bricolage est aussi inesthétique qu'inutile. Il faut envisager sa reconversion.



La zone d'activités des Hauts-Vents et le poste électrique ne sont pas du tout intégrés au paysage, alors que leur situation sur le point haut rendent ces établissements particulièrement visibles.

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 une zone d'habitat pavillonnaire aux Brûlins. Aujourd'hui, c'est là où se trouvent la majorité des habitants alors que les équipements ont été maintenus dans le bourg, à 2 km de là.

Par ailleurs l'A 13 a attiré de nombreux établissements commerciaux qui profitent certes de l'effet vitrine mais sont à l'origine de problèmes de sécurité qu'il faut aujourd'hui résorber à grands frais.

Caractéristiques du bâti

Maisons traditionnelles

Plusieurs types d'architecture cohabitent :



Les maisons en pierre de pays ont un étage et des ouvertures qui se superposent toujours d'un étage à l'autre.

Photo : le presbytère de Tollevast



Il reste quelques rares constructions couvertes en lauzes de schiste, qu'il est grand temps de sauvegarder.

Il n'y a pas de lucarne, ou de petites et rares lucarnes implantées en partie basse de la toiture, à la jonction du toit et de la façade

Les menuiseries sont peintes en blanc, sauf les portes, les fenêtres sont coupées à six carreaux.

Les façades sud sont régulières et les façades nord au contraire sont percées d'ouvertures désordonnées.

Le linteau est toujours monolithique et les entourages de fenêtres sont soulignés par des pierres de granit.

La pierre a une couleur très sombre, proche du gris-marron, et il faut respecter ces teintes lors de l'utilisation d'enduits sur des constructions anciennes.

Les toitures sont en ardoise, avec des pentes à 40 ou 45°.



En campagne, on trouve de nombreuses constructions hautes et longilignes, organisées autour d'une cour. Cette forme régionale est à préserver.



Les annexes sont souvent un peu moins hautes mais construites dans le prolongement de la maison, avec des pentes de toitures parallèles à la construction principale.

Le développement récent



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



Au gré des modes les formes et couleurs changent...

Un bâtiment en rez-de-chaussée simple cache souvent un sous-sol artificiellement enterré.



Le parement en pierre ne suffit pas à donner à un pavillon l'allure d'une maison ancienne, notamment en raison des proportions plates des constructions récentes.



La plupart du temps une importance considérable est donnée au garage dans la composition des façades.





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



Les bâtiments d'activités sont particulièrement quelconques et banalisent le paysage alors qu'ils auraient pu contribuer à sa qualité.

Trame des voiries

Hiérarchie

La commune se situe le long d'un axe très fréquenté, ce qui explique le dynamisme économique de la commune. Le projet de contournement sud de Cherbourg placera le secteur des Hauts-Vents dans une position exceptionnelle : il s'agira des derniers terrains libres en entrée sud de l'agglomération.

La RN 13 fait actuellement l'objet d'aménagements visant à en faire une autoroute (l'A13) : il s'agit alors de supprimer les nombreux accès directs sur cette voie, et de créer un itinéraire de substitution vers Valognes pour les véhicules qui n'ont pas le droit de circuler sur une autoroute (tracteurs, mobylettes, convois exceptionnels...)

Les routes départementales qui desservent le territoire de la commune sont nombreuses mais en mauvais état, la circulation est dense mais les gabarits sont restés ceux des routes de campagne. La commune déplore un nombre élevé d'accidents graves.

Les routes communales irriguent le reste du territoire et tous les villages. A certains moments de la journée, la circulation est intense sur les routes, en raison notamment de l'éloignement des Brûlins par rapport à l'école et aux commerces.



Les voies ont conservé leur gabarit rural, les rares piétons doivent marcher sur la chaussée.

Le réseau de cheminements piétons est bien conservé : il y a quatre sentiers de randonnée balisés.

Toutefois on ne peut pas se rendre à l'école autrement qu'en marchant sur la chaussée des routes.



Le développement urbain s'est fait en partie de manière spontanée, ce qui conduit à la création d'espaces communs aberrants et inutiles pour la collectivité.

Au Rocher, la voie se termine en impasse sans aire de retournement avec des difficultés de stationnement.

Le centre bourg pourrait être souligné par un traitement différent de l'espace public.

La vie communale

Les équipements publics et les propriétés communales

Equipements

- Mairie
- Eglise, chapelle Saint-Pierre
- Cimetière où il reste environ 50 emplacements disponibles (extension possible)
- Square
- Salle de réception (50 places)
- Sale polyvalente (100 places)
- Local associatif
- City parc
- Terrain de football
- Atelier municipal
- Ancienne décharge (réhabilitée)
- Station radio (Marine nationale)
- Château d'eau (communauté de communes)

Scolarité

- Groupe scolaire (7 classes, 140 élèves – 160 maxi)
- Cantine, garderie, centre aéré, plateau scolaire (Collège Emile Zola à La Glacerie, lycée à Cherbourg)

Propriétés communales

- Presbytère : 3 logements
- 1 logement locatif.

Les activités économiques

Zone d'activités :	Le long de la RN 13 :
- Monsieur Bricolage	- école de conduite Seccam
- Conforama	- camping 3*
- Aubert	- entreprise générale Delacour
- Décathlon	- menuiserie Ozouf
- Poste électrique RTE	- centre équestre
	- magasin de meubles Amand
	- jardinerie Legruel
	- entreprise d'espaces verts Bridant

L'attraction commerciale se fait vers Auchan, qui joue le rôle de commerce de proximité pour les habitants de Tollevast. Il n'y a plus de commerce dans le bourg.

L'agriculture

Tollevast compte aujourd'hui 7 exploitations agricoles, essentiellement tournées vers la production laitière et l'élevage de chevaux.

Trois exploitations sont pérennes sur le long terme :

- Les Tourterelles (Mouchel)
- La Fosse de Mont (Samson)
- L'Etrier Cherbourgeois (centre équestre qui accueille du public)

La ferme des Tourterelles vient d'être récemment mise aux normes par la création d'un nouvel ensemble de bâtiments d'exploitation.

Exploitations non pérennes

Par ailleurs, plusieurs exploitations ont des sites d'élevage sur la commune, mais il s'agit de petites exploitations, qui devraient cesser avec le départ en retraite de l'exploitants concernés. Il n'est pas prévu de reprise des sièges d'exploitation pour les sites suivants :

- L'Ermisserie (Maurice Lebrun, 76 ans, 12 chevaux)
- La Gravelle de Haut (René Alexandre, 75 ans, 12 UGB)
- Ferme du bourg (Claude Jourdain, 64 ans, 24 UGB).
- Ferme des Forges (Pierre Launay, 65 ans, 60 UGB + 12 brebis)

A ce titre, il est prévu que la ferme du bourg cesse toute activité d'élevage dès 2014, ce qui permet d'envisager le développement urbain de ce secteur.

Exploitations non professionnelles

- A La Tourelle, un agriculteur retraité a gardé quelques animaux pour ses loisirs.

Projets

- M. Samson (La Ferme de Mont) envisage la création de bâtiments d'élevage en dehors du périmètre de protection du captage.
- M. Bellin envisage de reprendre les terres de la ferme des Forges, pour produire des cultures maraîchères biologiques. Dans ce contexte il est envisagé de créer des serres pour la production des légumes.
- Le centre équestre envisage la construction d'un manège.

Remembrement

La commune n'a pas été remembrée.

2. Patrimoine, contraintes et servitudes

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

Schéma directeur

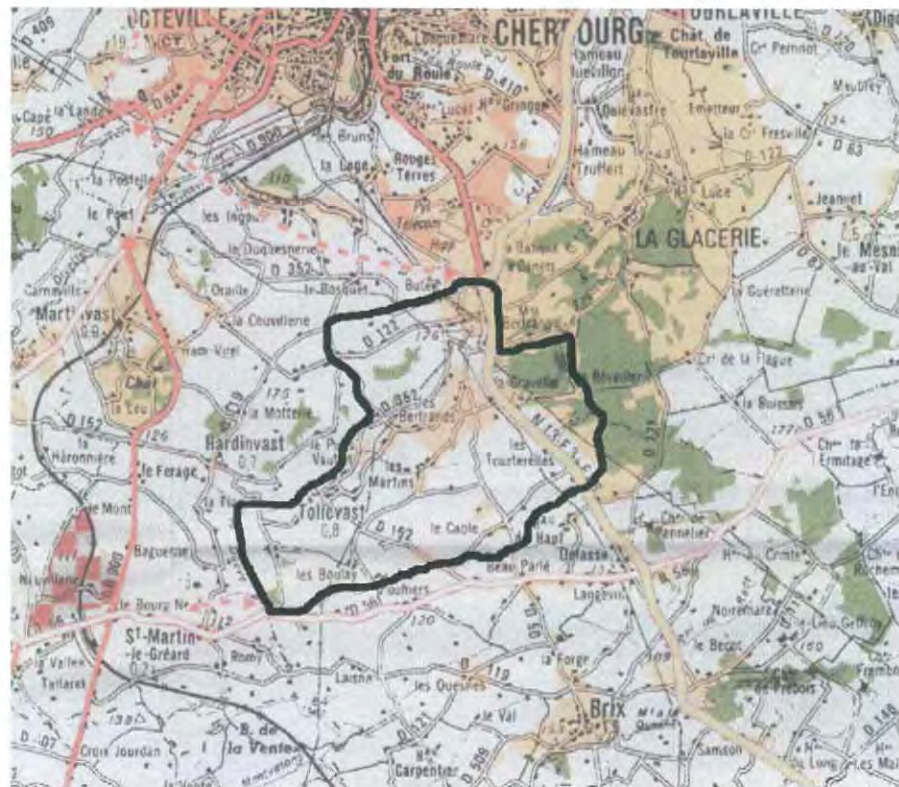
La commune de Tollevast fait partie du schéma directeur de la région de Cherbourg (révisé en 1998). Le syndicat mixte du Pays de Cotentin gère l'application du schéma directeur de la région de Cherbourg. Cet organisme est également chargé de l'élaboration, de l'application, du suivi et de la révision du futur Scot du Pays de Cotentin.

Les objectifs principaux du schéma directeur sont les suivants :

- densifier les interdépendances dans une structure multipolaire ;
- modérer les extensions urbaines, en privilégiant le développement urbain sur les bourgs et non pas sur les hameaux ;
- organiser l'armature des infrastructures en les hiérarchisant
- permettre le redéploiement économique ;
- assurer l'équilibre protection-valorisation du patrimoine naturel urbain et historique ;
- conforter les solidarités internes.

Pour Tollevast, la carte de destination générale des sols définit les orientations suivantes :

- création d'une voie de contournement depuis le rond point André Malraux vers Martinvast ;
- Espaces boisés et site à sensibilité paysagère très forte à préserver à l'est de l'A 13 ;
- Aire urbaine au nord du poste électrique et autour des Brûlins, de quelques hameaux, à l'exception notable du bourg qui se trouve lui en zone à vocation agricole.



Extrait du schéma directeur de la région de Cherbourg.

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

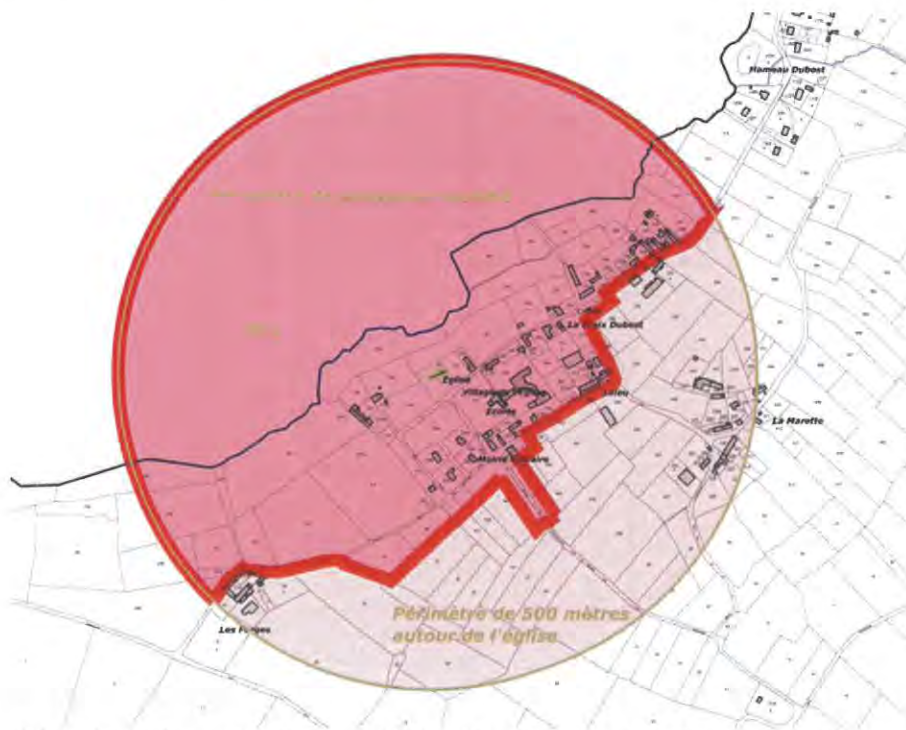
Les canalisations souterraines publiques d'eau potable passant sur des propriétés privées doivent être préservées, ou déplacées avec l'accord du gestionnaire.

Le précédent POS faisait figurer des servitudes A5, là où il n'y a pas de canalisation connue. Les services propriétaire et gestionnaire du réseau d'eau n'ont pas mémoire que des servitudes A5 aient pu être instaurées sur la commune. Cette servitude n'est donc pas reportée sur le plan annexe du PLU.

Servitude AC1 : protection des Monuments Historiques

L'église est un monument historique classé depuis 1956.

Ce monument historique engendre une zone de servitude de 500 m de rayon où les projets d'aménagement et de construction doivent être soumis aux services de l'Architecte des Bâtiments de France.



Périmètre de protection modifié : illustration périmètre proposé

Toutefois, à l'occasion de la présente élaboration du PLU, la commune et le service départemental d'architecture et du patrimoine ont proposé de revoir les contours de la zone de servitude, afin qu'elle soit mieux adaptée à la configuration des lieux, et ne retienne que les parcelles où une covisibilité avec l'église est réellement possible.

Les justifications sont apportées **en annexe** du présent rapport de présentation, le périmètre de protection modifié apparaît sur le plan annexe.

Servitude AC2 : protection des sites et monuments naturels

Le site de la vallée du Trottebecq est inscrit depuis 1983.

La servitude a pour effet notamment d'instaurer un contrôle des travaux entrepris dans le site. Il faut aviser le préfet quatre mois à l'avance de son intention d'entreprendre des travaux autres que ceux d'exploitation courante ou d'entretien normal. La publicité y est interdite, sauf dérogation.

Le périmètre reporté sur le plan annexe est issu du plan de zonage du POS précédent.

Servitude AS1 : protection des ressources en eau potable

Il existe des périmètres de protection de plusieurs ressources en eau potable sur la commune :

- Captage de la Fontaine d'Ombre
- Captage de la Fosse Démont ou Les Martins
- Forage de Saint-Acaire
- Forages des Brûlins

Ces points d'eau ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique.

Par ailleurs le forage de l'Asselinerie (situé sur La Glacerie) fait l'objet d'une procédure en cours en vue de le déclarer d'utilité publique.

Ces protections sont concrétisés par plusieurs types de zones aux usages réglementés :

- Un périmètre immédiat (qui correspond généralement à la parcelle où se trouve le forage), qui doit être protégé strictement.
- Un périmètre rapproché (qui doit être protégé strictement) où la construction de nouveaux bâtiments et l'imperméabilisation des sols ne sont pas permises
- Un périmètre éloigné (qui est une zone de surveillance) où la construction de nouveaux bâtiments est autorisée.

Servitude I3 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz

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

Il s'agit de la conduite Saint-Lô – la Glacerie (diamètre 250 mm).

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

Liste des lignes et postes électriques à haute tension recensées sur la commune :

- poste de transformation électrique de Tollevast
- ligne aérienne à 400 000 volts Tollevast 1 – Manuel
- ligne aérienne à 400 000 volts Tollevast 2 – Manuel
- ligne aérienne à 400 000 volts Tollevast 3 – Hague
- ligne aérienne à 400 000 volts Tollevast 4 – Hague
- ligne aérienne à 90 000 volts Tollevast – Tourlaville 1
- ligne aérienne à 90 000 volts Tollevast – Tourlaville 2
- ligne aérienne à 90 000 volts Tollevast 1 – Cherbourg

Tollevast / plan local d'urbanisme / rapport de présentation

- ligne aérienne à 90 000 volts Tollevast 2 – Cherbourg
- ligne aérienne à 90 000 volts Tollevast 3 – Cherbourg
- ligne aérienne à 90 000 volts Tollevast – Bacchus - Hague
- ligne aérienne à 90 000 volts Tollevast – Huberville
- ligne aéro-souterraine à 90 000 V Tollevast – Carpentier
- ligne aéro-souterraine à 90 000 V Tollevast – Tolmer

Ces lignes à haute tension génèrent des zones de servitude de 100 m de part et d'autre des câbles électriques où les projets d'aménagement et de construction doivent être soumis au service de RTE pour avis. Pour les autres lignes électriques, les canalisations publiques d'électricité passant sur des propriétés privées doivent être préservées, ou déplacées avec l'accord du gestionnaire.

Servitude PT1 : zone de protection contre les perturbations électromagnétiques.

Une servitude est instaurée au voisinage du centre radioélectrique des Hauts-Vents (géré par la direction des infrastructures de la Défense). Deux types de zones de protection sont définies selon un cercle centré sur la station des Hauts-Vents :

- une zone de garde de 500 m de rayon
- une zone de protection de 1500 m de rayon

A l'intérieur de ces périmètres, certaines activités générant des ondes électromagnétiques peuvent être interdites.

Servitude PT2 : zone de protection contre les obstacles

Des servitudes sont instaurées sur le parcours des faisceaux hertziens allant de la station des Hauts Vents vers les relais suivants :

- **Fort du Roule** (Cherbourg)
- **Sémaphore de Carteret**
- **Sémaphore de Port-en-Bessin-Huppain** (Calvados – en cours d'étude).

Dans la zone spéciale de dégagement délimitée par deux traits parallèles distants de 200 m, il est interdit de créer sans autorisation spéciale d'obstacle fixe ou mobile dont la partie la plus haute excède une cote fixée par décret.

- **Arsenal de Cherbourg** (largeur de dégagement de 100 mètres).

De même, cette même servitude contre les obstacles est instaurée autour de la station des Hauts-Vents sur 200 m de périmètre,

Enfin un faisceau troposphérique de la station des Hauts-Vents vers **Kerlouan** (Finistère) est protégé contre les obstacles, sur une largeur de 500 m, mais cette liaison n'est plus utilisée et la servitude est en cours d'abrogation.

En revanche une nouvelle servitude pourrait être instaurée prochainement entre la station des Hauts-Vents et le dépôt du Nardouet (Cherbourg).

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 du Trottebec et de ses affluents.

Projets d'intérêt général

Mise aux normes autoroutières de la RN 13

La mise aux normes autoroutières de la RN 13 conduit à modifier le virage des Chèvres et à supprimer les accès directs sur la voie d'innombrables habitations ou entreprises.

Par ailleurs, un itinéraire de substitution est en cours de réalisation en bordure de la future A 13 pour desservir les constructions qui se trouvent implantées le long de l'axe et maintenir la desserte entre Cherbourg et Valognes pour les véhicules lents.

Le tracé de cet itinéraire de substitution apparaît sur la carte précédente « voirie ».

Voie de contournement sud-ouest de l'agglomération Cherbourgeoise

Le conseil général étudie la création d'une voie de contournement de l'agglomération Cherbourgeoise par le sud-ouest. Cette nouvelle infrastructure permettra à terme de relier la Hague et l'ouest de la communauté urbaine directement à la sortie de l'A13, qui se concrétise actuellement par le rond-point Malraux.

L'emprise prévue pour la création d'un échangeur entre cette voie de contournement et l'A13 utilise une partie des terrains situées dans la zone d'activités des Hauts-Vents.

Bien que le tracé ne soit pas encore officialisé, et le projet ne soit pas encore déclaré d'utilité publique, il en est tenu compte dans le projet de PLU et aucune zone constructible ne devra s'approcher à moins de 30 m de l'axe proposé pour la création de cette infrastructure.

Tollevast

Plan local d'urbanisme

Contraintes et servitudes d'utilité publique




Servitudes d'utilité publique

	A5 - canalisations d'eau
	AC1 - monument historique
	AC2 - site inscrit
	AS1 - protection des captages d'eau
	I3 - transport de gaz
	I4 - transport d'électricité
	PT1 / PT 2 - liaisons hertziennes


Santé et sécurité

	Zone de bruit
	Ancienne décharge
	Accidents

Patrimoine et paysage

	Site archéologique
	ZNIEFF de type 2
	Abords des routes à grande circulation (L.111.1.4 CU)

Projet d'intérêt général

	Projet de voie de contournement sud de l'agglomération de Cherbourg
---	---


Agriculture

	Bâtiment d'élevage
	Terrain d'épandage


Ressources minières

	Permis de recherche
---	---------------------

Câble France Telecom

	Fibre optique et zone de protection
---	-------------------------------------

Risques naturels

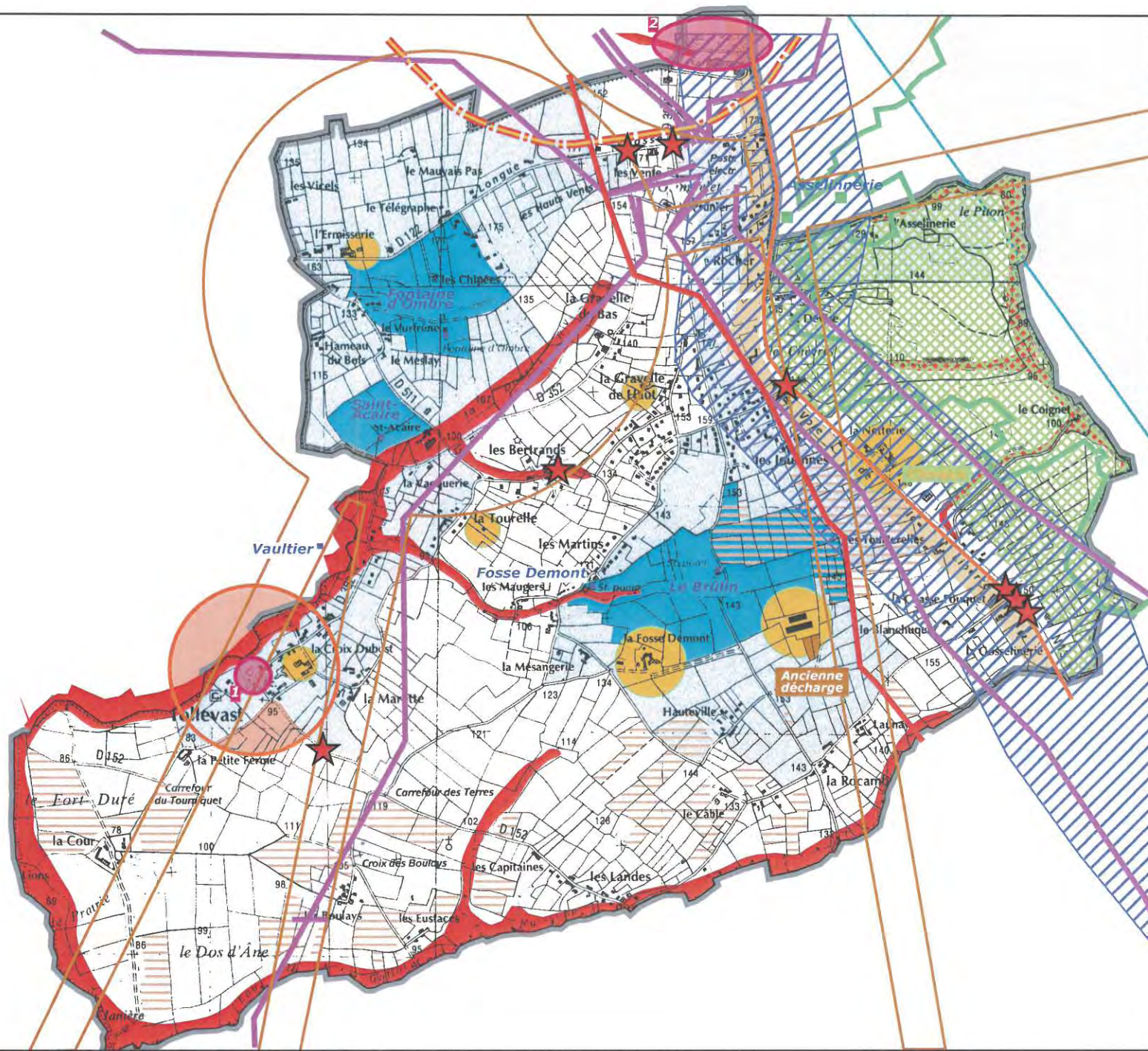
	Zone inondable
	- PPRi du Trottebec
	- Atlas des zones inondables

0 Echelle : 1/25 000 500 m

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Avril 2010

Nord



Contraintes

Route à grande circulation (Code de l'urbanisme, art. L.111-1-4)

A défaut de l'étude prévue par les dispositions de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles qui pourraient être autorisées en milieu non urbanisé devront respecter le retrait de 100 mètres par rapport à l'axe de la RN 13 classée à grande circulation.

Voie bruyante

La RN 13 est répertoriée comme infrastructure de transport générant des nuisances sonores.

Elle est classée en catégorie 2, ce qui implique des normes d'isolation acoustique minimales de 42 dB(A) pour les habitations situées à moins de 250 mètres du bord de la route ;

Risque nucléaire

Tollevast est recensé dans l'édition 1996 du dossier départemental des risques majeurs comme présentant un risque nucléaire connu.

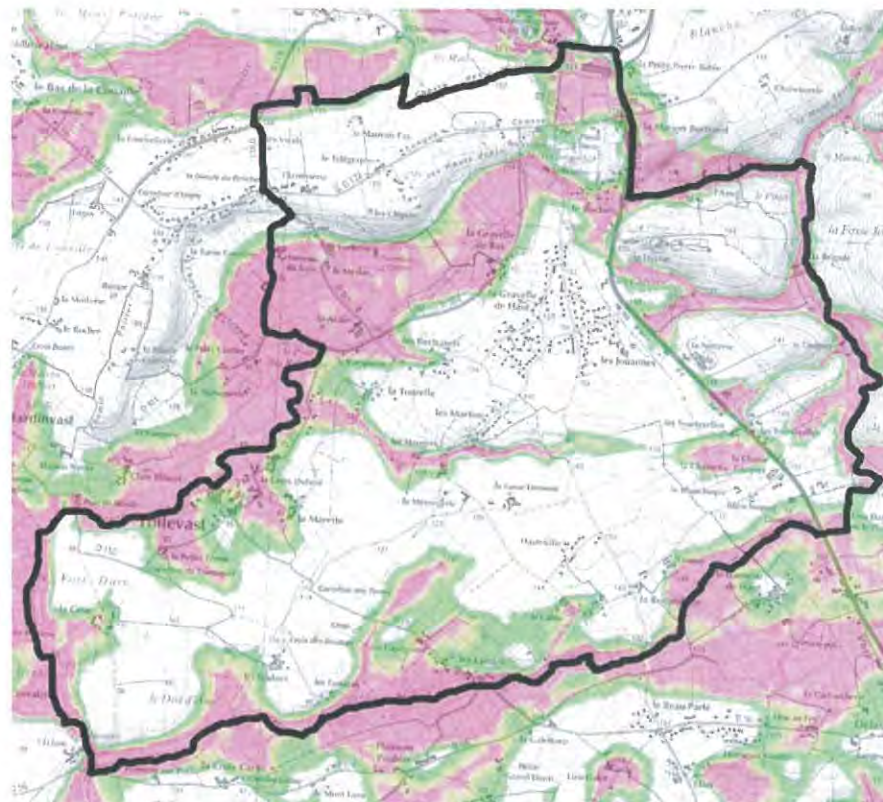
Zones inondables

Des inondations par débordement des cours d'eau sont possibles. Les zones repérées ne peuvent pas recevoir de nouvelle construction.

Remontés de nappes phréatiques

Des inondations par remontées de nappes phréatiques avec un niveau pouvant se situer en période de très hautes eaux comme au printemps 2001 entre 0 et 1 mètre au dessous du terrain naturel. Dans les secteurs délimités sur la carte, les infrastructures enterrées

et les sous-sols peuvent être inondés durablement rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publique.



Ancienne décharge

Une ancienne décharge est mentionnée près du hameau d'Hauteville. Elle a été réhabilitée.

Câble de fibre optique

Un câble souterrain de fibre optique traverse la commune. Il est géré par Manche Numérique

Ressources minières

Un permis de recherche de ressources minières a été accordé en 1992 au BRGM. Il porte essentiellement sur la commune de La Glacerie (recherche de ressources en titane, zirconium, cérium, terres rares et substances connexes). Les travaux se sont limités à la création d'une seule galerie au Marais Guédon, situé très loin de la commune de Tollevast. Il n'y a aucun risque d'origine minière à retenir pour la commune.

Installation classée pour la protection de l'environnement

La liste des installations classées mentionnées dans le porter à connaissance n'est pas à jour. Les deux activités citées ont cessé il y a déjà de nombreuses années.

Sécurité routière

La RN 13 est classée comme une voie à grande circulation. De 2001 à 2005, 7 accidents ont été recensés sur cette commune. Le bilan est très lourd avec 2 tués, 7 blessés graves et 3 blessés légers. Deux voies semblent particulièrement dangereuses : La Longue Chasse (intersection vers Auchan) et la RN 13 au carrefour de Blanchuquet (ce dernier carrefour va être supprimé).

Agriculture

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.

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.

Patrimoine

Archéologie²

Quelques sites archéologiques sont mentionnés sur la commune :

Repère	Nom du site	Vestiges	Epoque
1.	Eglise St-Martin et cimetière	Eglise et cimetière	XIIe
2.	La Pierre Butée	Menhir	??
3.	??	Dépôt de 1800 haches	Âge du Bronze
4.	La mare Jacot	Voie antique	Antiquité
5.	??	Manoir et chapelle Saint-Jean	??
6.	??	Ermitage dédié à Saint-Acaire	??

ZNIEFF1 de type 2 : la vallée du Trottebecq

La vallée du Trottebecq est profondément creusée dans les schistes et les grès primaires. Les flancs de la vallée sont boisés ou couverts de landes.

La densité du réseau hydrographique, l'humidité constante et les nombreux affleurements rocheux sont autant de conditions favorables à la présence de nombreuses bryophytes et fougères dont certaines sont rares voire très rares.

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

¹ Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Signalons la présence d'une petite fougère protégée au niveau national : l'Hyménophyllum de Tonbridge (*Hymenophyllum tunbridgense*). Parmi les hépatiques, citons particulièrement trois espèces : *Lejeunea lamacerina*, *Plagiochilla tridentulata* et *Plagiochilla killarniensis*. Deux mousses rares sont également présentes : *Hyocomium armoricum* et *Heterocladium heteropterum*. Enfin ce site renferme une graminée protégée au niveau national : l'Agrostide à soie (*Agrostis curtisii*).

Concernant la faune, la diversité des milieux rencontrés est à l'origine d'une avifaune intéressante, dont la mésange noire (*Parus ater*) qui hiverne dans les résineux.

Préservation des ressources en eau

Le PLU doit être compatible avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie avec celles du schéma d'aménagement de gestion des eaux (SAGE) Douve-Taute et Est-Cotentin, lorsque celui-ci sera approuvé. A défaut, une mise en compatibilité devra intervenir dans un délai de trois ans. Ces documents sont consultables sur le site www.gesteau.eaufrance.fr

Les principaux objectifs du SDAGE sont les suivants :

- 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...

Qualité des cours d'eau

La commune est traversée par les cours d'eau suivants : la Douve, le Trottebec et l'Eau Gallot. Ces cours d'eau sont classés en catégorie 1A (excellente) dans la carte des objectifs de qualité³. Ils sont également repérés en première catégorie piscicole (salmonidés dominants), la Douve étant classée pour la libre circulation des poissons migrateurs.

Réseaux et assainissement

Réseau d'adduction d'eau potable

La commune est alimentée en eau potable par la communauté de communes de Douve et Divette à partir de la station de la Fontaine d'Ombre et de la station des Martins. Il s'agit d'une eau d'origine souterrain de bonne qualité chimique et bactériologique.

Seule une habitation située au Coignet (dans la vallée du Trottebecq) n'est pas raccordée au réseau d'eau potable et se trouve alimentée par un puits.

Le hameau d'Hauteville connaît quelques chutes ponctuelles de pression.

La station des Martins traite les eaux brutes selon le principe simplifié de la neutralisation / chloration par le passage sur filtres à neutralite et une injection de chlore liquide par pompe doseuse.

³ L'objectif de qualité permet de définir les normes dans lesquelles doivent se pratiquer les rejets et la programmation des équipements de lutte contre les pollutions des eaux superficielles. Les prélèvements, dérivations ou stockage d'eaux superficielles doivent également être adaptés aux objectifs de qualité.

La source de la Fosse de Mont fournit 40 m³/h d'eaux brutes alors que la station d'eau ne peut en traiter que 10 à 15 m³/h pour rendre cette eau potable.

La communauté de communes a décidé d'engager des travaux visant à porter la capacité de traitement de la station des Martins à 40 m³/h. Cela permettra de pallier à certaines difficultés rencontrés par le gestionnaire du réseau d'eau :

- garantir la qualité de distribution de l'unité de distribution des Martins ;
- pallier aux déficits ponctuels de l'unité de distribution de l'Ermisserie. Ce qui nécessite également le renforcement de la liaison en place ;
- atteindre le pH d'équilibre en accentuant le temps de séjour des eaux sur le matériau de neutralisation (actuellement : neutralite).

Assainissement des eaux usées / collectif

La commune possède un réseau d'assainissement collectif pour le traitement des eaux usées du bourg et de La Gravelle-de-Haut. Depuis janvier 2009, les eaux usées sont orientées sur la station d'épuration intercommunale située à Martinvast.

Une extension du réseau est prévue pour raccorder la zone d'activités des Hauts-Vents et du Rocher, les hameaux des Martins, de la Mésangerie.

Assainissement des eaux usées / individuel

Pour ce qui est de l'assainissement individuel : la carte d'aptitude des sols montre des sols disparates.

Un service public d'assainissement non collectif (SPANC) a été créé par la communauté de communes.

Le schéma directeur d'assainissement a été validé. Ce document ne définit pas avec précision un secteur d'assainissement collectif.

Gaz de ville

La commune possède un réseau de distribution de gaz de ville pour la Gravelle-de-Haut et le bourg.

Déchets

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

3. Analyse socio-démographique

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

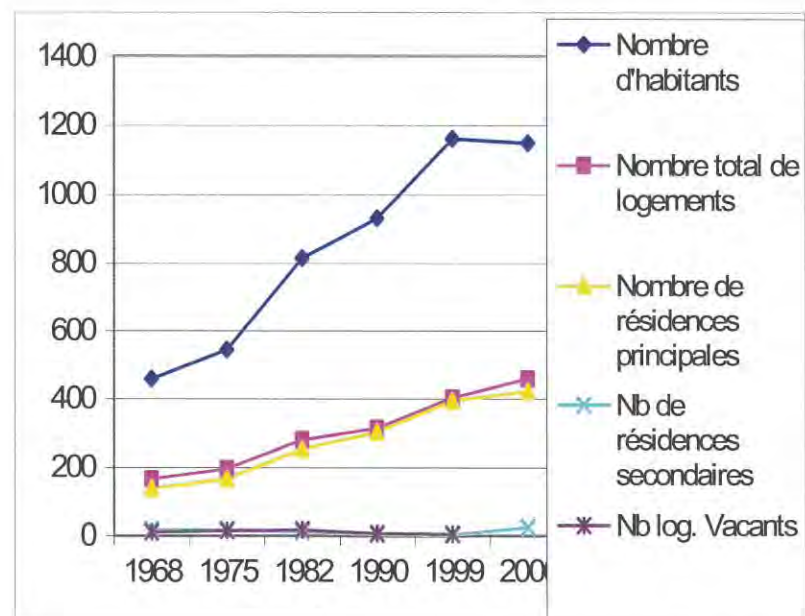
Population

L'évolution démographique de 1968 à 1990 montre une croissance vertigineuse : 152 % d'habitants en plus en 31 ans (soit 4,9 % par an en moyenne).

Entre 1968 et 2006, le nombre d'habitants par résidence principale est passé de 3,3 à 2,7. Ce constat illustre le phénomène de denserement 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.

De 1999 à 2006, le nombre de logements a continué à augmenter, pourtant la population a diminué. Il faut dire que le nombre de résidences secondaires a nettement augmenté dans les statistiques, ainsi que le nombre de logements vacants. Sur cette période, 57 logements nouveaux n'ont pas suffi pour maintenir la population à un niveau stable. Cela s'explique en grande partie par l'évolution de la pyramide des âges : la part des 40-59 ans a considérablement augmenté alors que la part des 20-39 ans a chuté brutalement.

	Tollevast 1968	Tollevast 1975	Tollevast 1982	Tollevast 1990	Tollevast 1999	Tollevast 2006
Nombre d'habitants	459	543	813	930	1160	1147
Nombre total de logements	165	195	279	313	402	458
Nombre de résidences principales	138	165	253	303	395	422
Nb de résidences secondaires	17	16	10	4	2	23
Nb log. Vacants	10	14	16	6	5	13
Nb. d'hab / résidence pp.	3,3	3,3	3,2	3,1	2,9	2,7



De plus il faut souligner que le taux de 2,7 habitants par résidence principale est encore élevé, il faut s'attendre à ce qu'il rejoigne la moyenne nationale qui se situe plutôt autour de 2,3.

Il faut s'attendre à ce que dans une vingtaine d'années, la commune soit confrontée à une proportion très importante de population âgée.

Logement

Structure du parc de logement

Caractéristiques du parc de logements en 1999.

- 92 % de maisons individuelles (78 % dans la Manche) ;
- 25 % de logements achevés avant 1915 (29 % dans la Manche)
- 64 % de logements construits entre 1968 et 1999
- Dont 21 % de logements construits entre 1990 et 1999
- 85,3 % de grands logements (4 pièces et plus)
- 74 % de logements ayant le chauffage central ou électrique et seulement 2,5 % n'ayant ni baignoire ni douche.

On observe que le taux de logements vacants est très bas de même que les résidences secondaires.

On peut observer que ce parc de logements est uniforme (pavillons individuels récents pour l'essentiel) et repose sur un mode de vie lié à la voiture.

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

La part de logements locatifs semble trop faible.

La stabilité démographique n'est pas assurée : si la commune ne varie pas l'offre de logements, la population scolaire va périlcliter à

moins de poursuivre la croissance à une rythme important ce qui ne semble pas souhaitable.

Logements locatifs

Avec seulement 13,3% 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 Tollevastais.

Rythme de construction

Le nombre de logements construits entre 1999 et 2008 est de 69, soit un rythme de 7,6 constructions par an, y compris les logements créés dans du bâti existant (changement d'affectation).

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	total
Logements neufs	5	6	1	2	1	2	11	5	12	11	56
Logements créés dans le bâti ancien	1	1			1	5			4	1	13
total	6	7	1	2	2	7	11	5	16	12	69

4. Propositions d'aménagement

Synthèse du diagnostic

Le diagnostic met en évidence la complexité du territoire de Tollevast.

De nombreux atouts à préserver ou à valoriser :

- Une situation stratégique, aux portes de la communauté urbaine de Cherbourg.
- Un paysage de bocage préservé en dépit d'une urbanisation intense depuis les années 1960.
- Une commune dynamique, convoitée, et accueillant de nombreuses activités économiques.

Quelques handicaps pèsent sur cette commune :

- Coupure forte induite par la présence de RN 13 et travaux routiers complexes pour sa mise aux normes autoroutières.
- Projet de voie de contournement de l'agglomération de Cherbourg par le sud-ouest.
- Protection de plusieurs ressources en eau potable.
- Présence d'un poste électrique et de nombreuses lignes électriques.
- Un développement du pavillonnaire sans réel projet urbain au cours des 40 dernières années a conduit à placer les équipements dans le bourg et les habitants à La Gravelle / les Brûlins.

Estimations des besoins en logement

La commune compte à ce jour environ 1150 habitants et souhaite connaître une croissance de l'ordre de 200 habitants supplémentaires, au cours des 10 prochaines années.

A raison d'une moyenne de 2,5 habitants par nouveau logement, il faudrait créer environ 80 logements au cours des dix prochaines années pour obtenir une croissance de 200 habitants.

A cela s'ajoute un certain nombre de logements à construire qui ne serviront qu'à lutter contre le phénomène de desserrement des ménages. Ce taux (le point-mort) est estimé à 3 logement par an, soit 30 logements au cours des 10 prochaines années, au regard de l'évolution récente sur la commune.

Estimation des besoins en nombres de logements

Croissance souhaitée sur 10 ans	200 hab
Nombre d'habitants moyen par logement neuf	2,5 hab/log
Nb de logements à créer (pour croissance)	80 log.
Point-mort (maintien de la population en place)	30 log.
Nombre de logements à créer sur 10 ans	110 log.

Estimation des besoins en superficies constructibles

Taille moyenne d'une parcelle à bâtir	1 000 m ²
Surfaces à ouvrir à l'urbanisation	110 000 m ²
Taux de rétention foncière	30 %
Superficie supplémentaire à prévoir	33 000 m ²
Taux pour création d'espaces et équipements publics	20 %
Superficie pour espaces et équipements publics	22 000 m ²
Estimation des besoins en terrains constructibles	165 000 m²

Les superficies constructibles doivent donc permettre d'accueillir

environ 110 logements.

La taille moyenne d'une parcelle à bâtir observée dans le secteur est de **1000 m²**.

Sachant que tous les terrains classés constructibles ne seront pas forcément mis en vente au terme des 10 ans envisagées pour l'échéance du PLU, le taux de rétention foncière est fixé arbitrairement à 30 %.

Enfin, les études de schémas d'aménagement ont permis de voir qu'un nombre important de terrains ne pourront être constructibles qu'après réalisation de voies de desserte, et un taux fixé à 20% est réservé pour intégrer la nécessaire création d'équipements, d'espaces publics et de voiries.

Pour répondre aux objectifs souhaités par la municipalité il faut pouvoir offrir environ **165 000 m²** de terrains urbanisables au cours des 10 prochaines années.

Objectifs du plan local d'urbanisme

Les objectifs sont détaillés dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

En résumé, le projet de développement se concentre autour de trois pôles :

- le bourg, où il est recherché une augmentation du nombre de logements, notamment locatifs afin de perpétuer la population scolaire ;
- la Gravelle-de-Haut / Les Brûlins, où il est recherché le développement d'un habitat pavillonnaire et de services collectifs (commerces, services médicaux, à la personne...);
- les Hauts-Vents où l'amorce de zone commerciale existante doit poursuivre son développement en tenant

compte du projet de voie de contournement de l'agglomération cherbourgeoise. Le développement de ce secteur s'appuie sur un schéma d'aménagement plus global incluant des terrains situés sur la commune de Martinvast.

- Les liaisons entre le bourg (où se concentrent les équipements publics) et La Gravelle-de-Haut (où se concentrent les habitations) ne sont pas suffisantes et il est prévu de pouvoir rectifier le tracé de la route de la Tourelle, et de l'élargir. Pour cela un emplacement réservé est mis en place, il permettra à la commune d'acquérir les terrains qui l'intéressent pour l'aménagement de cette route.

Les secteurs de développement

Le bourg : développer l'habitat

Pour l'instant, le bourg de Tollevast est un village très modeste. Jusqu'à récemment il accueillait le siège de deux exploitations agricoles, ce qui peut expliquer pourquoi il n'a pas connu de développement urbain. A présent, le développement peut se faire à l'est du village. Il est prévu de conserver les haies existantes en limite des zones à urbaniser et d'imposer un principe de voies à créer qui puisse se poursuivre au delà du développement prévu dans le cadre du PLU.

Tous les terrains à urbaniser devront être raccordés au réseau d'assainissement collectif.

Une part de logement locatif pourra être imposée dans le règlement de la zone.

Les Amonteux : développer les services

Ce village accueille la majeure partie des habitations de la commune mais ne dispose d'aucun service. Trois secteurs de développement sont proposés :

- au nord, une zone 1AUa accueillera des logements mais aussi des services, implantés à l'entrée de l'agglomération principale de la commune. Là aussi il est prévu de préserver les haies bocagères existantes aux limites de la zone à urbaniser.
- A l'est, dans le virage des Chèvres, une zone artisanale est prévue. Pour ce faire, il est proposé de lever l'interdiction de construire à moins de 100 mètres de l'axe de la RN 13 (une étude plus précise en explique les raisons et les modalités en annexe du présent rapport de présentation).
- Au sud, une zone 1AUa est prévue sur l'emprise d'une zone à urbaniser qui existait déjà dans le POS précédent.

Au sein de la zone Ua de La Gravelle-de-Haut, plusieurs parcelles permettent d'accueillir des constructions.

Les hameaux à densifier

En campagne, seuls les hameaux d'Hauteville, La Mésangerie, Les Martins, La Tourelle, peuvent encore recevoir quelques constructions sur des parcelles incluses à l'intérieur des zones construites. Ces zones de hameau pourront être densifiées, mais il n'y aura pas d'extension du hameau au delà de ses limites actuelles. Ces hameaux ont été retenus car les sols présentent une bonne aptitude à la réalisation d'assainissements individuels par épandage souterrain. Hauteville devra au préalable avoir une meilleure desserte en eau potable.

Les Hauts Vents : poursuivre le développement des activités

L'urbanisation de ce secteur est complexe dans la mesure où de nombreux partenaires publics et privés peuvent être impliqués dans le projet. Dans un premier temps, il est prévu d'ouvrir à l'urbanisation des terrains qui étaient classés en zone INAx dans le POS, et dont l'urbanisation peut se faire rapidement.

A plus long terme, il est envisagé d'amener le réseau d'assainissement collectif dans ce secteur et de développer une zone artisanale intercommunale située à cheval sur Tollevast et Martinvast, en continuité avec les zones urbaines de La Glacerie (centre commercial et hôpital de jour).



Proposition d'aménagement pour une zone d'activités intercommunale

Tollevast

Plan local d'urbanisme

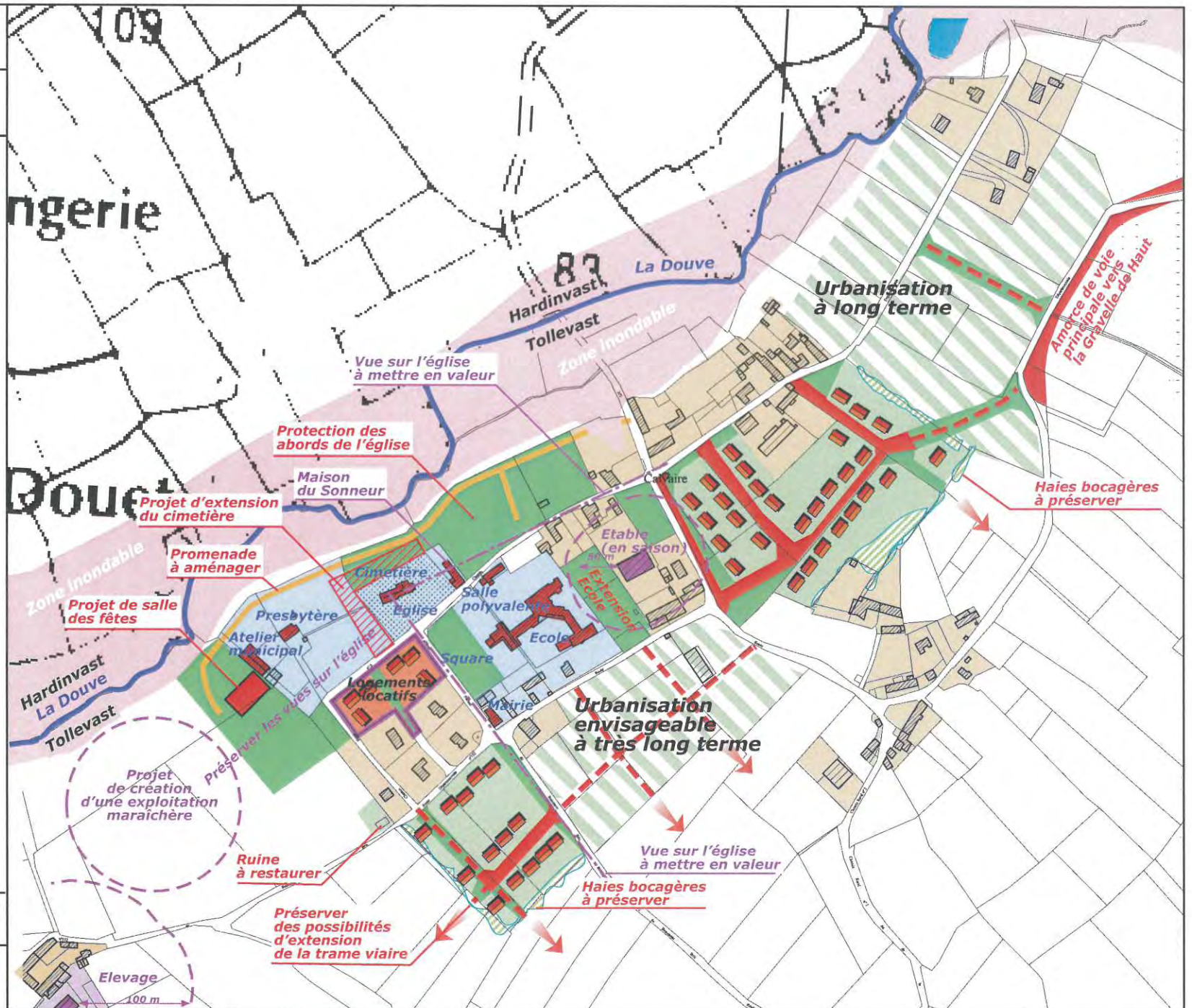
Schéma d'aménagement

Le bourg scénario 5

Existant et contraintes

- Habitat existant
- Activités existantes
- Equipements existants
- Zone agricole ou naturelle
- Zone inondable

- Espace vert ou extension des équipements
- Propositions de terrains constructibles
- Développement urbain à long terme
- Haie ou boisement à créer ou à renforcer
- Voie ou espace public à créer
- Principe de voie à créer à long terme
- Extension à long terme



Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Avril 2010



Tollevast

Plan local d'urbanisme

Schéma d'aménagement

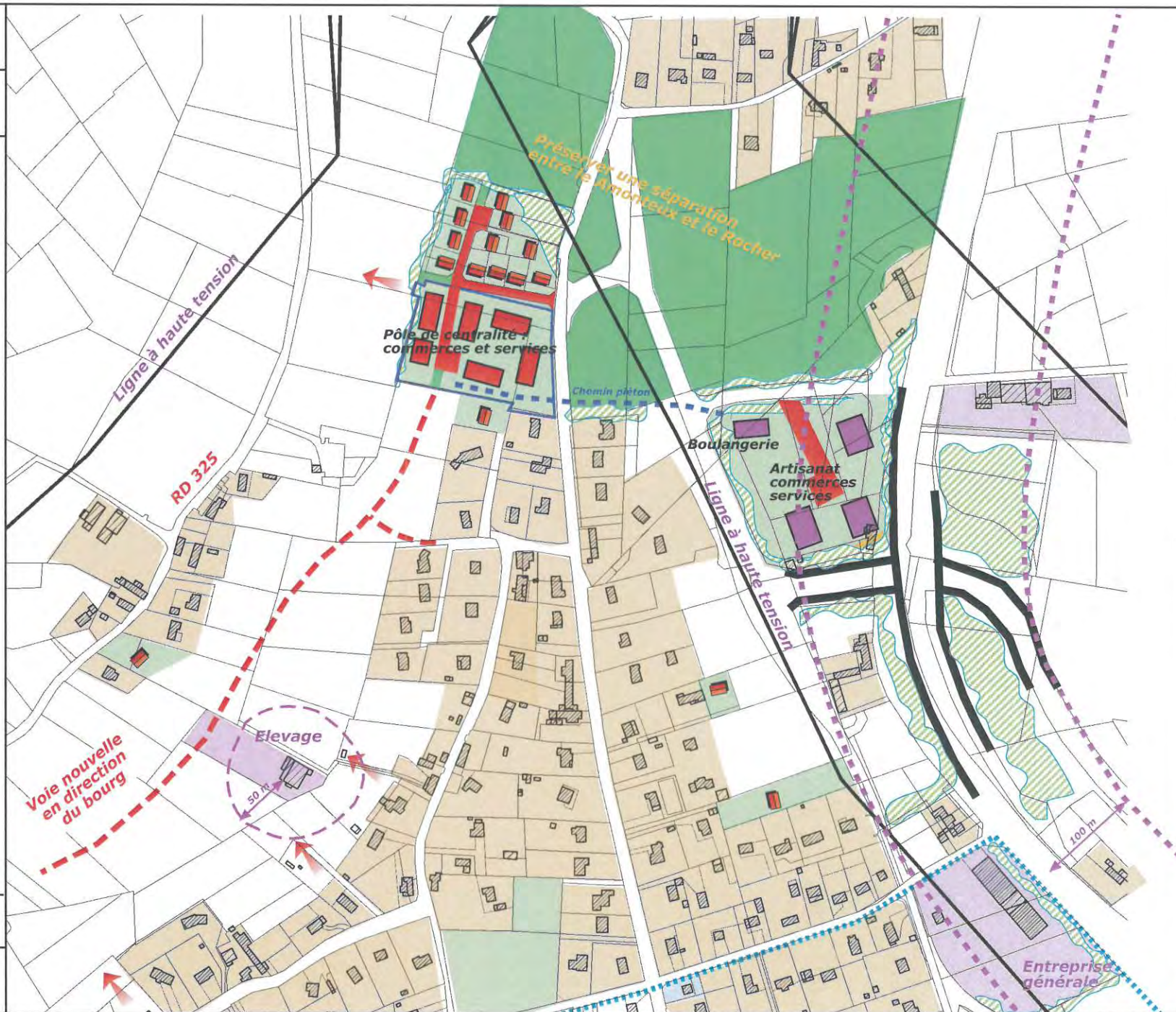
Les Amonteux Scénario 10

Existant et contraintes

- Habitat existant
- Activités existantes
- Equipements existants
- Zone agricole ou naturelle
- Zone inondable

Projet

- Espace vert ou extension des équipements
- Propositions de terrains constructibles
- Développement urbain à long terme
- Haie ou boisement à créer ou à renforcer
- Voie ou espace public à créer
- Principe de voie à créer à long terme
- Extension à long terme



Echelle : 1/5 000
0 100 m

1500 m²

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Septembre 2012






Nord





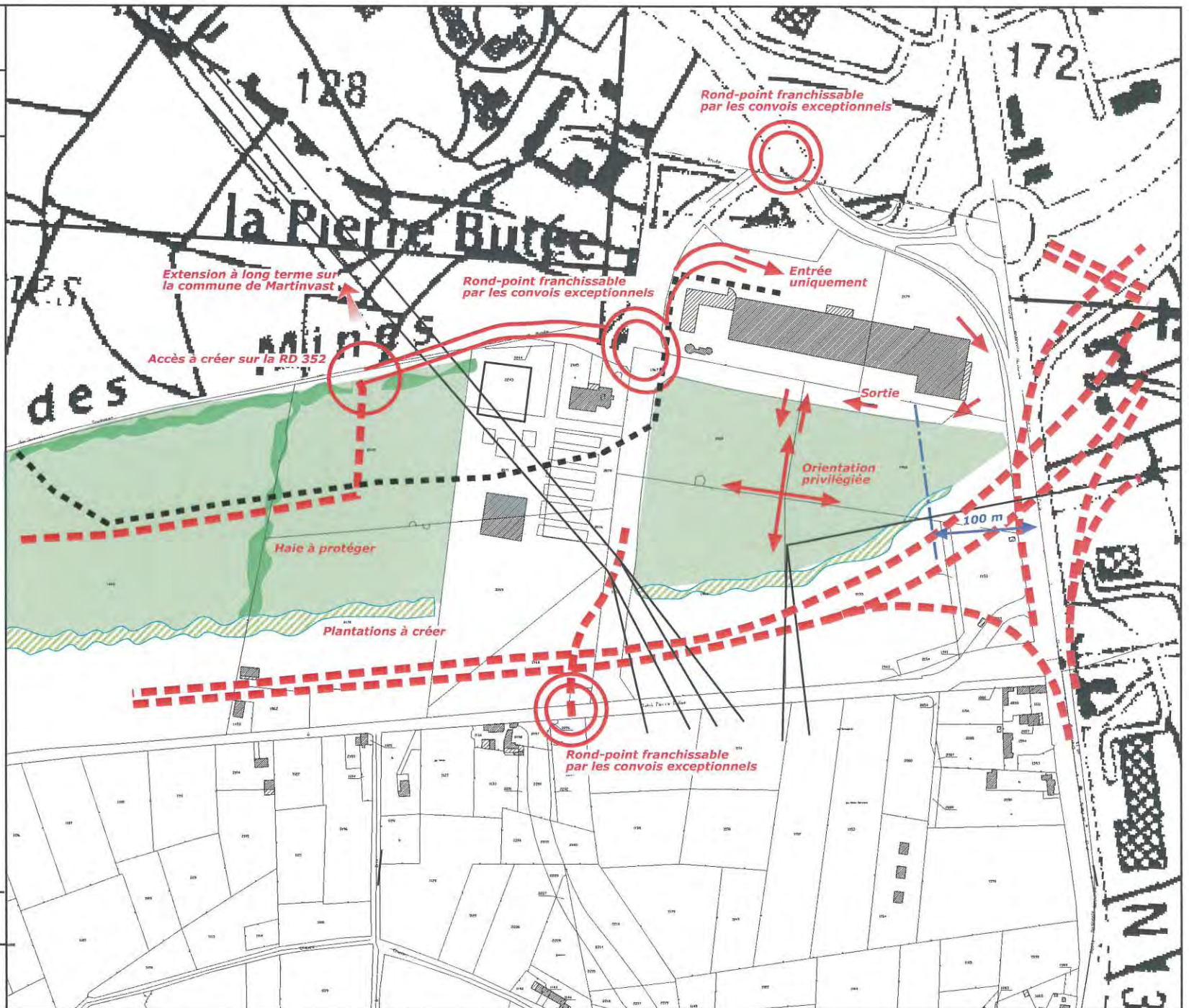
Tollevast

Plan local d'urbanisme

Exemple d'aménagement

-  Terrain à aménager
-  Voie à créer (tracé de principe)
-  Haie bocagère à conserver
-  Haie bocagère à créer
-  Liaison piétonne à prévoir (tracé de principe)

-  Ligne électrique à haute tension
-  Recul inconstructible en application de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme



Echelle : 1/5 000
0 100 m

1500 m²

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Avril 2010

Nord



Une réserve foncière pour préparer l'avenir (2AU)

Dans un souci de développement durable, de bonne gestion de l'urbanisme sur la durée, il a été choisi de désigner une zone susceptible d'être urbanisée dans un avenir plus lointain. Ce secteur a ainsi été classé en zone 2AU (qui permet à la commune de bénéficier du droit de préemption et empêche notamment la réalisation de bâtiments agricoles) :

- Extension du bourg en direction du hameau Dubost, en effet cette zone est déjà desservie par le réseau d'assainissement collectif ;

Pour rendre cette zone 2AU constructible, une modification du PLU est nécessaire, assortie de solides justifications.

Zonage du PLU et la vocation des zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en quatre catégories. Les zones et secteurs prévus sont les suivants :

La zone urbaine (U)

- Le secteur **Ua** concerne les zones déjà bâties du bourg et de La Gravelle, ces secteurs sont desservis par un réseau d'assainissement collectif.
- Le secteur **Ux** concerne les implantations industrielles et commerciales existantes (Grandes enseignes commerciales et poste électrique des Hauts-Vents, entreprise Delacour au hameau Les Jouanes).

La zone à urbaniser (AU)

- Le secteur **1AUa** est urbanisable immédiatement, à vocation principale d'habitat, en respectant les orientations d'aménagement.

- Le secteur **1AUx** est urbanisable immédiatement, à vocation principale d'activité, en respectant les orientations d'aménagement.
- Le secteur **2AU** est une réserve foncière qui pourra être rendue constructible après modification du PLU.

Les modalités d'urbanisation des zones 1AUa et 1AUx sont complétées par des orientations d'aménagement qui doivent être respectées par tout projet de construction ou d'aménagement.

La zone agricole (A)

- 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.



Dans cette zone A se trouvent quelques bâtiments anciens, affectés à l'usage agricole, mais dont l'usage 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. (Photo : ferme des Forges)

La zone naturelle (N)

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, mais la construction de bâtiments agricoles n'est pas permise.

Il s'agit notamment des secteurs suivants :

- zones de protection rapprochées des captages,
- zones non bâties du site inscrit de la vallée du Trottebecq,
- zones boisées,
- la plupart des zones inondables ou des zones humides,
- le manoir de la Cour et ses abords,
- du coteau sud de la crête de la Longue Chasse, vallée de la Douve,
- abords de la chapelle Saint-Martin
- courte séquence naturelle à préserver entre La Gravelle-de-Haut et le hameau du Rocher et le poste électrique, afin d'éviter de connecter les zones bâties de La Gravelle de Haut au reste de l'agglomération cherbourgeoise.

La zone N comprend certains secteurs constructibles sous certaines conditions :

- Le secteur **Nb** comprend des terrains déjà urbanisés mais peu équipés, sous forme de bâti isolé, appelés à conserver un caractère rural. Seules les annexes et extensions du bâti existant sont autorisées.
- Le secteur **Ne** comprend des terrains dépendant du centre équestre. Seuls les travaux ou bâtiments liés à cet activité peuvent y être autorisés.
- Le secteur **Nh** comprend des hameaux où une densification est possible sur des terrains libres situés au milieu de terrains déjà urbanisés. Il s'agit des hameaux Dubost, de La Tourelle, d'une partie des Martins, de La Mésangerie.
- Le secteur **Nk** comprend le hameau d'Hauteville où une densification est possible sur des terrains libres situés au milieu de terrains déjà urbanisés, sous réserve que le réseau d'adduction d'eau potable ait été renforcé.
- Le secteur **Np** comprend des terrains pas ou peu équipés, recevant ou devant recevoir des équipements intéressant la collectivité :

- o Equipements de plein air : terrains de sports de la Longue Chasse, abords de l'église où pourraient être créés une aire de pique-nique et l'extension du, cimetière..., le city stade et les terrains qui l'environnent où pourraient être aménagées d'autres aires de jeux ou de loisirs...
- o Equipements d'infrastructure : station marine des Hauts-Vents ; relais France-télécom des Hauts-Vents, stations de pompage, emprise du château d'eau de l'Ermisserie, fuseau réservé pour la création de la voie de contournement de l'agglomération cherbourgeoise...
- o Préparation du développement urbain à plus long terme : l'ouest du hameau de la Gravelle de Haut semble être le secteur le plus approprié pour le développement ultérieur de Tollevast. Afin que cette zone ne puisse pas accueillir de nouveau bâtiment agricole, elle a été classée en zone Np, et pourrait permettre la réalisation d'une voie de desserte dirigée vers le bourg.

- Le secteur **Nt** comprend les terrains dépendant du terrain de camping. Seuls les travaux ou bâtiments liés à cet activité peuvent y être autorisés.
- Le secteur **Nx** comprend des terrains déjà urbanisés mais peu équipés, sous forme d'activités artisanales isolées en campagne. Ces terrains sont appelés à conserver un caractère rural. Seules les annexes et extensions du bâti existant sont autorisées.
- Le secteur **Ny** comprend les terrains exploités par une auto-école. Seuls les travaux ou bâtiments liés à cet activité peuvent y être autorisés, la superficie totale de planchers constructible étant très limitée.

Les emplacements réservés

Sur le plan de zonage peuvent également figurer entre autres les emplacements réservés aux 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

Sur le plan de zonage figurent quelques espaces boisés classés à conserver. Il s'agit, en dehors du site inscrit de la vallée du Trottebecq de parcelles boisées déjà classées dans le POS. précédent ; au sud du poste électrique et à proximité du hameau des Landes.

Autres indications portées sur le plan de zonage

Pour mémoire :

- Les secteurs de mixité sociale où des règles spécifiques s'appliquent ;
- les zones inondables ;
- les zones de nuisances sonores ;
- les bâtiments agricoles générant une interdiction de construire à proximité ;
- les projets de voirie à long terme selon un tracé de principe ;
- les lignes à haute tension (tracé de principe).

Le règlement

Le règlement du PLU sera un document très simple à utiliser et à interpréter, comparé au règlement du POS précédent. 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.

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. Par exemple, dans les zones AU toutes les constructions doivent également respecter les dispositions prévues par les orientations d'aménagement.

Article 3 : Accès et voirie

Dans cet article, des généralités concernant la bonne desserte des terrains situés en zone U ou AU sont rappelés. Pour les zones A et N, il n'est pas nécessaire d'imposer de telles restrictions car 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

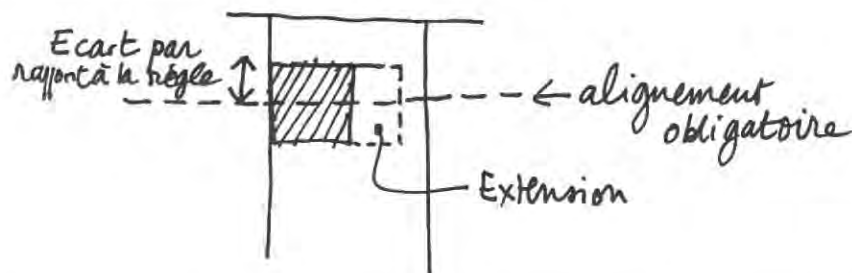
Dans cet article, il est rappelé que les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux publics d'alimentation en eau potable, d'assainissement des eaux usées, d'assainissement des eaux pluviales s'il existe, et de distribution d'électricité et de téléphone.

Article 5 : Superficie minimale des terrains

En zone N, la taille des terrains doit être suffisante pour réaliser des assainissement individuels dans de bonnes conditions.

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

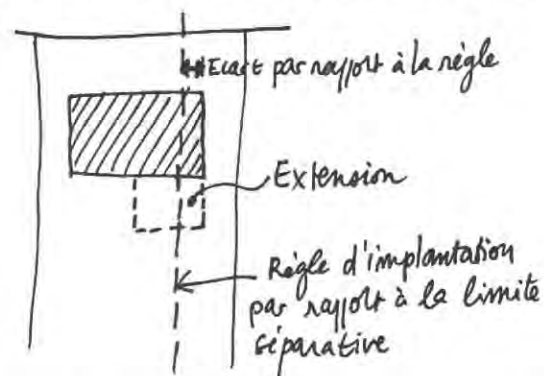
Cet article doit obligatoirement être renseigné. La règle choisie est volontairement très souple. Pour ce qui concerne les extensions, les règles d'alignement ne s'appliquent pas dans la mesure où il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle : en clair on pourra faire des extensions alignés 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 les règles ont été simplifiées, il n'y a plus de référence à la hauteur du bâti, qui était source de nombreux malentendus. Là encore, pour ce qui concerne les extensions, les règles d'alignement ne s'appliquent pas

dans la mesure où il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle : en clair on pourra faire des extensions alignés 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 les zones 1AUa et 1AUx.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Les dispositions de cet article ont été supprimées sauf pour les zones 1AUa et 1AUx.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans les zones d'habitat, la hauteur maximale est fixée à 7 m à l'égout du toit et 13 m au faitage, ce qui permet de réaliser une maison avec un étage droit et des combles aménagés.

Article 11 : Aspect extérieur

Cet article a été profondément remanié et simplifié : le but est permettre aisément l'apparition de bâtiments modernes, contemporains voire innovants. Les toitures terrasse sont donc autorisées.

Article 12 : Stationnement

Les dispositions de cet article ont été simplifiées.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Cet article concerne principalement les zones 1AU (à urbaniser) : les haies à créer doivent être composées d'arbres et arbustes d'essence locale (par exemple : argousier, noisetier, prunellier, saule, troène, charme, orme, hêtre, aubépine, houx, if, etc.).

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

La notion coefficient d'occupation du sol (COS) est abolie.

Les orientations d'aménagement

Certaines zones à urbaniser à court terme (1AUa et 1AUx) font l'objet d'une orientation d'aménagement qui comporte des indications schématiques. Les secteurs concernés sont les suivants :

- Le bourg ;
- Les Corbières / la route de Brix ;
- Les Amontoux ;
- Le virage des Chèvres ;
- Les Hauts-Vents.

Les orientations d'aménagement s'imposent aux projets présentés sur les terrains concernées. Les orientations d'aménagement sont opposables, c'est-à-dire que 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 :

- Implantation schématique des voies à créer,
- Cheminements piétons à créer,

- Haies ou plantations à créer sur les franges urbaines,
- Les possibilités d'extension à très long terme qu'il faut préserver dès maintenant.

Les documents annexes

Certains renseignements importants pour l'instruction du droit des sols sont rappelés sur des documents annexes :

- les servitudes d'utilité publique
- les arrêtés préfectoraux instituant la protection des captages et de leurs abords
- des extraits du plan de prévention des risques d'inondation de la Divette et du Trottebec, pour les parties concernant la commune de Tollevast :
 - o arrêté préfectoral ;
 - o rapport de présentation ;
 - o règlement ;
 - o carte réglementaire
- le plan du réseau d'eau potable et la localisation des hydrants de lutte contre l'incendie
- le plan du réseau d'assainissement collectif.

Mise en œuvre

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

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

Certains outils peuvent être mis en place en accompagnement du PLU :

Droit de préemption urbain

Le droit de préemption peut être institué au bénéfice de la commune sur toutes les zones U et AU.

Taxe communale sur les plus-values immobilières⁴

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

Fiscalité sur les propriétés constructibles non bâties

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

Participation pour voirie et réseaux (PVR) – déjà instauré

Il s'agit d'une taxe assise sur la longueur de voirie aménagée et payée par les pétitionnaires (ceux qui demandent un permis de construire). Ce système permet à la commune d'ouvrir à l'urbanisation des terrains en réalisant des travaux de voirie, de réseaux. Mais les frais avancés par la commune sont remboursés en partie par les contribuables qui en ont tiré bénéfice en voyant leur terrain devenu constructible. Son taux est fixé par le conseil

municipal.

Cet outil permet également de contrôler le rythme de construction dans la commune en fonction de l'avancement des travaux de voirie et de réseaux.

Taxe locale d'équipement (TLE)

Il s'agit d'une taxe assise sur la surface hors œuvre nette et payée par les pétitionnaires (ceux qui demandent un permis de construire). Cette taxe permet de financer des aménagements de voirie, de réseaux, etc. Son taux est fixé par le conseil municipal.

Permis de démolir – déjà instauré

Pour protéger le patrimoine architectural, la commune a institué le permis de démolir.

⁴ Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
(1) Article 26 / Article 1529 du code général des impôts (extraits)
Tollevast / plan local d'urbanisme / rapport de présentation

5. Justifications 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 de mixité

La mixité sociale est souhaitée, plutôt par le biais d'initiatives privées. Toutefois des dispositions sont prises au travers du PLU :

- création d'une servitude de mixité sociale sur une parcelle du bourg : le terrain 2286 est réservé exclusivement à la création de logement locatifs aidés.
- dans les zones 1AUa, le règlement impose un minimum de 20% de logements locatifs aidés.
- Sur tout le territoire : la commune se porte candidate pour le « passe foncier ».
- Dans le secteur des Amonteux : les orientations d'aménagement réservent un secteur pour y créer un pôle de centralité. La commune souhaite que ce pôle de centralité puisse accueillir des logements locatifs pour les personnes âgées.

Principe d'équilibre

Pour éviter l'étalement urbain, une urbanisation groupée autour des agglomérations principales est proposée.

Récapitulation des surfaces constructibles :

<i>Habitat</i>	<i>Superficies urbanisables en m²</i>		
	<i>Court terme</i>	<i>Long terme</i>	<i>Total habitat</i>
<i>1AUa - le bourg</i>	50 200		
<i>1AUa - Les Corbières-route Brix</i>	17 300		
<i>1AUa - Les Amonteux</i>	24 300		
<i>Ua - parcelles diffuses</i>	34 500		
<i>Nh - Hameaux à densifier</i>	6 000		
<i>2AU - Hameau Dubost</i>		46 000	
<i>Totaux habitat</i>	132 300	46 000	178 300

<i>Activités</i>	<i>Court terme</i>	<i>Long terme</i>	<i>Total activités</i>
<i>1AUx - Les Hauts-Vents</i>	157 600		
<i>1AUx - Virage des Chèvres</i>	24 000		
<i>Totaux activités</i>	181 600	0	181 600

<i>Total zones constructibles</i>	313 900	46 000	359 900
--	----------------	---------------	----------------

Les superficies urbanisables pour l'habitat correspondent aux objectifs de développement et respectent le principe de gestion économe des sols.

Principe de respect de l'environnement

- L'urbanisation groupée autour du bourg permettra de limiter les déplacements, notamment vers l'école.
- 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.
- La zone IAUx des Hauts-Vents recèle une mare qui sera supprimée.
- Les autres zones AU ne présentent aucun secteur à enjeu environnemental (qu'il s'agisse de mare, de zone humide, d'arbre à cavité remarquable...).
- La création d'une vaste zone N sur près d'un tiers du territoire protège les zones les plus sensibles : forêts, zones inondables, fonds de vallées, captages, zones humides.

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 :

- Améliorer les liaisons entre les villages.
- Améliorer la convivialité de la commune.
- Poursuivre le développement des activités économiques.
- Mieux contrôler la démographie.
- Favoriser le développement de l'habitat.
- Favoriser l'activité agricole.
- Préserver l'équilibre entre les espaces naturels, agricoles, et urbains.

La délimitation des zones

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

- Ne définir des zones à urbaniser qu'en continuité des principales agglomérations.
- 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.

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 POS antérieur, de manière à ne pas bouleverser complètement les habitudes et les repères des usagers du document d'urbanisme.
- Simplifier au maximum le règlement, notamment en ce qui concerne les articles 11 concernant l'aspect extérieur des constructions.
- Eliminer les articles ne présentant pas d'enjeu identifié sur le territoire de la commune (articles 3 : accès et voirie ; 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)
- Adopter une formulation et une rédaction accessibles à tous.

Les orientations d'aménagement

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

- Indiquer pour chaque zone à urbaniser à court terme un schéma de principe des voies à créer. L'enjeu est d'éviter de voir apparaître des opérations fonctionnant définitivement en vase clos.
- Indiquer pour chaque zone à urbaniser quand un traitement de la limite entre l'urbanisation nouvelle et les autres secteurs restant agricoles doit être prévu, sous forme de haie bocagère à préserver ou à créer, afin d'intégrer au mieux les projets dans le paysage environnant.
- Par ailleurs une grande liberté d'aspect et de programme est possible dans l'aménagement des zones 1AUa et 1AUx, afin que les règles du PLU ne soient pas un frein au développement dans ces secteurs.

Grandes lois à respecter et préservation de l'environnement

Dans l'ensemble, le projet de PLU est très attentif à la protection de l'environnement, les zones d'enjeux sont fortement protégées ; les zones à urbaniser sont circonscrites à certains périmètres compacts. Les futures constructions réalisées dans les zones 1AUa devront être raccordées à l'assainissement collectif.

Loi SRU et loi UH

La commune est incluse dans le périmètre du SCOT du Pays du Cotentin. L'ouverture à la construction des zones AU nécessite l'accord syndicat mixte.

Loi Barnier / risques naturels

- Les zones inondables présentant un aléa fort sont représentées sur le plan de zonage.
- Le PPRI sera annexé au dossier de PLU lorsqu'il sera approuvé.
- Aucune zone constructible U ou AU ne se trouve dans une zone soumise à risque naturel.

Loi Barnier / entrées de villes

- Une zone à urbaniser est prévue à moins de 100 m de l'axe de la RN 13, la levée de l'interdiction de construire est demandée au travers du présent de dossier de PLU (voir en annexe)

Loi sur l'eau

- Le PLU est compatible avec le schéma directeur de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie.
- Les ressources en eau sont protégées par une servitude d'utilité publique.
- Le développement de l'urbanisation (zones 1AUa) est subordonné à la création d'un réseau d'assainissement collectif dans les secteurs protégés.
- Les autres secteurs pouvant accepter un développement ont des sols aptes à la mise en place d'un assainissement individuel par épandage souterrain.

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

Le PLU en compte les objectifs du SDAGE, notamment en protégeant par la zone N les périmètres de protection rapprochée des captages, les terrains humides ou inondables. 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.

Prise en compte du document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF)

En campagne, sur un territoire très vaste, la priorité sera donnée à l'activité agricole et à la préservation du cadre de vie. Ce parti pris correspond parfaitement aux recommandations DGEAF. Le projet de développement respecte le principe de gestion économe des sols.

Les superficies urbanisables correspondent aux objectifs de développement fixés par la municipalité. Les terrains identifiés comme constructibles permettent d'envisager un urbanisme plus rationnel avec le renforcement des villages existants, tout en ayant l'impact le moins fort possible sur l'agriculture.

Une analyse de l'impact du projet urbain sur l'activité agricole est fournie en annexe.

Loi relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement

- Les élevages d'animaux ont été identifiés : aucune zone constructible ne se situe à moins de 100 m d'un tel établissement.
- Aucune installation classée n'est recensée sur la commune (hormis les deux exploitations agricoles principales)
- Les déchets sont collectés par la communauté de

communes Douve et Divette.

- L'élimination et la valorisation des déchets encombrants peuvent être effectués à la déchetterie intercommunale de Martinvast.

Loi bruit

- La zone où doit être prévue l'isolation phonique renforcée des habitations est reportée sur le plan annexe.
- Aucune nouvelle zone d'habitat n'est prévue dans la zone de bruit aux abords de la RN 13.

Loi d'orientation agricole

- La création de zones à urbaniser entraîne la réduction des espaces agricoles : le projet s'efforce de limiter au maximum l'impact sur l'activité agricole, par exemple, aucun plan d'épandage ne sera réduit suite à la mise en œuvre du PLU.

Loi sur l'archéologie

- En cas de découverte de vestiges archéologiques, il faut se référer à la loi du 17 juin 2007 (procédure administrative et financière en matière d'archéologie préventive) et au décret 2004-490 du 3 juin 2004.

Augmentation des surfaces urbanisées

L'augmentation des surfaces urbanisées aura plusieurs conséquences sur l'environnement :

- une augmentation des surfaces imperméables,
- une augmentation du nombre d'automobiles en circulation sur la commune,
- une réduction de la superficie des espaces agricoles,
- la modification du paysage.

Projets d'intérêt général

Projets d'infrastructures routières

- Le règlement du PLU prévoit d'être compatible avec les travaux qui seront réalisés pour la mise aux normes autoroutières de la RN13.
- Le tracé de la future voie de contournement sud-ouest de l'agglomération de Cherbourg a été intégré au dossier, l'infrastructure apparaît sur les plans de manière à pouvoir parfaitement anticiper son impact sur le territoire.
- Les terrains nécessaires à la réalisation de cette route et de l'échangeur avec l'A13 ont été classés en zone Np.

Documents d'urbanisme supérieurs

Le projet de PLU est compatible avec les dispositions du schéma directeur de la région de Cherbourg.

Prise en compte des servitudes d'utilité publique

- Voir plan des servitudes d'utilité publique.
- Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Divette et du Trottebec est annexé au dossier de PLU.

Cohérence avec les documents d'urbanisme des communes limitrophes

- Aucune construction ne se trouve à cheval sur Tollevast et sur une autre commune. La seule zone à urbaniser qui se trouve en limite de commune, Les Hauts-Vents, fait actuellement l'objet d'une réflexion intercommunale.
- Tous les terrains situés en limite de commune sont classés en zone N ou en zone A, il n'y a donc pas de risque de zonage incohérent d'une commune à l'autre.

Evaluation de la capacité d'accueil

Capacité d'accueil des équipements

- Ecole : la structure du bâtiment permettrait d'accueillir environ 40 élèves supplémentaires, ce qui est compatible avec les souhaits de croissance démographique. (l'école a accueilli jusqu'à 160 élèves).
- Eau et assainissement : la création de la station d'épuration intercommunale permet de raccorder tous les logements envisagés sans le cadre du projet de PLU. La communauté de communes prévoit par ailleurs de prolonger le réseau en direction du hameau du Rocher et de la zone artisanale des Hauts-Vents et de renforcer le réseau de distribution d'eau potable à Hauteville.
- Cimetière : environ 50 concessions sont disponibles. Il est envisageable d'étendre le cimetière sur les terrains adjacents, qui ne sont pas constructibles dans le projet de PLU mais permettent l'accueil d'équipements.

- Salle des fêtes : Une nouvelle salle des fêtes prévue en limite sud-ouest du bourg, face à la vallée, dans un site un peu isolé et très agréable. L'église, la mairie et les parkings étant situés à proximité.
- Terrains de loisirs : une extension du terrain de football est prévue auprès du site actuel (La Longue Chasse).
- Le city-parc ; situé à la Mare à Jones pourrait être complété par d'autres équipements de plein air, le règlement de la zone Np le permet.

Capacité financière de la commune

- Taux d'endettement :
 - o Encours de la dette sur les recettes de fonctionnement : **4,78 % (pour l'année 2008)**
 - o Capital restant à rembourser divisé par le nombre d'habitants : **602,85 €**
- Potentiel fiscal de la commune : **593,98 €** par habitant.

Annexes

Annexe 1 : Modification du périmètre de protection autour de l'église Saint-Martin

En application du décret n°2007-487 du 30 mars 2007 relatif aux monuments historiques et aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.



Etat des lieux

Il existe un périmètre de protection, déterminé par un rayon de 500 m autour du monument, à l'intérieur duquel l'Architecte des Bâtiments de France surveille la qualité des constructions réalisées.



L'église se situe sur la rive est de la vallée de la Douve. On perçoit assez facilement le clocher de l'église depuis la vallée et la commune d'Hardinvast.



Par contre, du côté du bourg, les plantations masquent très vite l'église qui se trouve en contrebas du village.

Les voies publiques qui existent à l'intérieur du périmètre de protection sont souvent bordées d'arbres ou de haies bocagères, ce qui limite très fortement les vues sur l'intérieur des terrains.





La vue sur le chevet de l'église reste dégagée par la mise en œuvre d'une zone naturelle sur les terrains situés au premier plan de l'église.



Depuis la sortie de l'église et du cimetière, de grands arbres masquent les maisons récentes qui se trouvent juste à proximité. Comme les zones à urbaniser se trouvent à leur tour derrière une première rangée de maisons, il n'y aura pas de covisibilité possible entre l'église et les zones à urbaniser.



Par exemple ce verger est en covisibilité avec l'église et il est important que ce terrain a priori constructible reste dans le périmètre de protection. L'essentiel du bâti existant dans le bourg restera dans le périmètre de protection afin d'assurer un contrôle qualitatif sur l'évolution du bâti ancien composant le bourg.



Quelques éléments de paysage sont intéressants et méritent d'être conservés dans le périmètre de protection, de même que tous les terrains et bâtiments situés en covisibilité avec l'église

En revanche les zones à urbaniser du bourg sont situées derrière une zone déjà bâtie et dans des parcelles cernées de haies bocagères qu'il faudra conserver.

Proposition

Il est proposé de modifier le périmètre selon les principes suivants :

- Sont ôtées du périmètre toutes les parcelles situées à l'est de la DR 152 et la partie l'îlot situé à l'est de la Croix Dubost à l'exception des terrains suivants :
 - o une bande de 20 m de largeur le long de la RD 152 sur les parcelles 289 et 290 ;
 - o une bande de 50 m de largeur le long de la route des Forges sur les parcelles 469, 470 et 471.
 - o une propriété ancienne située devant la mairie (parcelles 466, 2548, 2151)
- Le hameau des Marette et la ferme des Forges sont désormais exclus du périmètre de protection.

A l'échelle de la parcelle, le périmètre suit en général les limites parcellaires ou l'axe des voies et évite de n'inclure que partiellement des bâtiments existants.

Annexe 2 : étude d'aménagement de la zone 1AUx du virage des Chèvres (L111.1.4)

La zone 1AUx située dans le virage des Chèvres s'approche à moins de 100 m de l'axe de l'A13. L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la bande comprise à moins de 100 mètres se justifie par les dispositions suivantes mises en œuvre dans le PLU. A ce stade du projet le programme des constructions n'est pas définitif, mais la vocation artisanale de la zone est arrêtée. Le schéma d'aménagement ci-joint illustre les propositions d'aménagement imaginées dans ce cas.

Description du site

Il s'agit d'un terrain plat situé entre l'A13 et la nouvelle voie de substitution à l'autoroute A 13, près du souterrain qui franchit à présent la RN 13.



Ce site a été fortement remanié et se compose d'un multitude de petites parcelles. Il est surplombé par des lignes à haute tension et situé en plein dans la zone de bruit liée à l'autoroute. Pourtant, l'environnement de cette zone, composé de nombreuses constructions et infrastructures font apparaître ce terrain plus comme un délaissé que comme un véritable espace agricole.



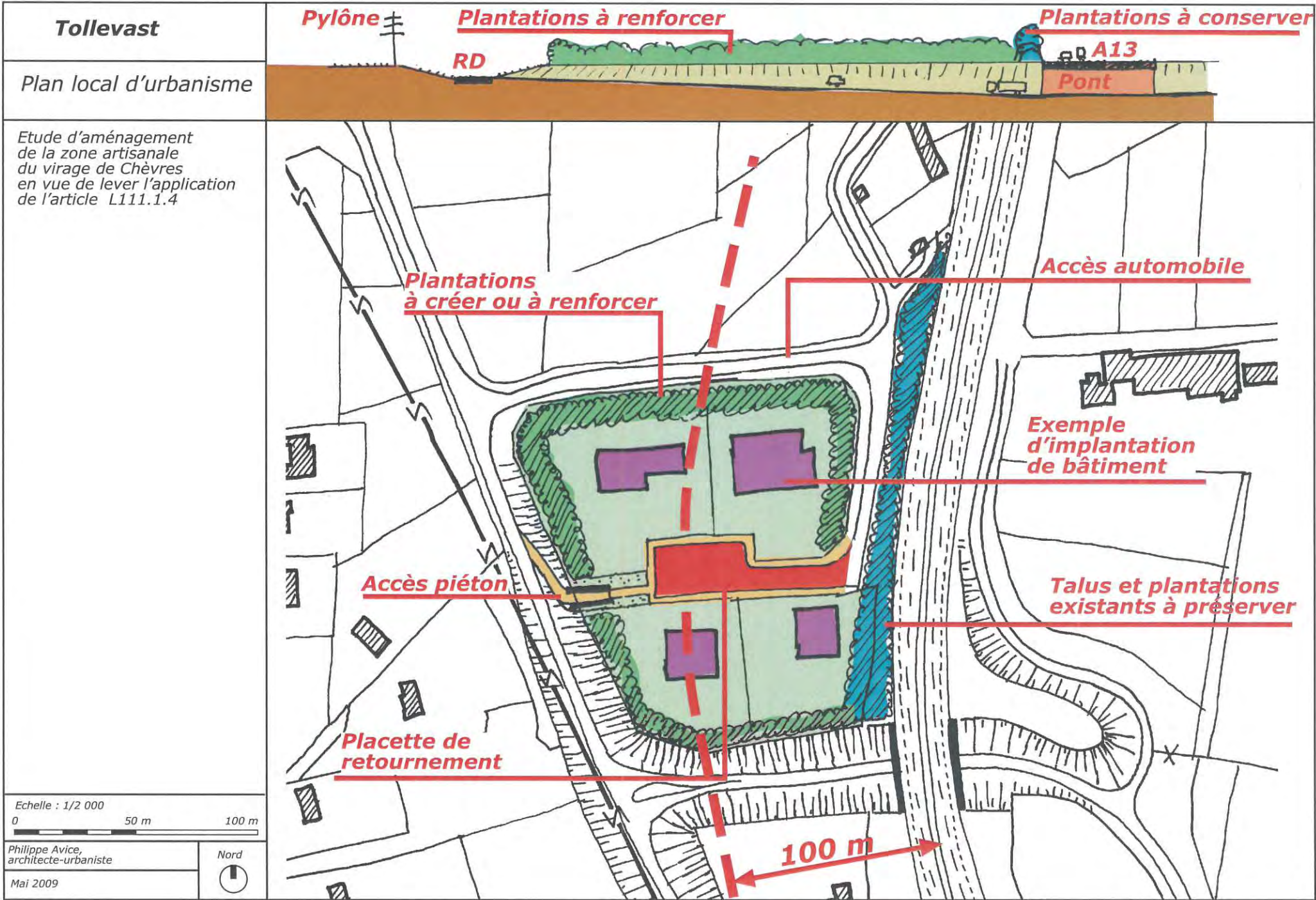
Le long de l'A13, un talus haut surmonté de plantations vient séparer la route du terrain à urbaniser. Cet aménagement récent joue le rôle d'écran phonique et visuel, il sera conservé et renforcé au niveau des plantations de manière à masquer totalement les vues depuis l'A13.



Vue du terrain d'étude depuis l'angle nord-ouest de la zone à urbaniser : des haies bocagères subsistent autour de l'opération mais doivent être renforcées.



La route de substitution à l'A13 est construite avec un décaissé de plus en plus important : les plantations à créer en limite de l'opération devront être denses de manière à ce que les constructions n'apparaissent pas avec un surplomb trop important vu depuis la route.



Description du projet

Le projet d'aménagement repose sur les points suivants :

- Pas de création de carrefour ou d'accès sur l'itinéraire de substitution : la zone sera entièrement desservie par les infrastructures existantes et délaissées suite au réaménagement du virage des Chèvres sur l'A13.
- La zone ne sera pas visible depuis l'A13, les franges de l'opération tant traitées par différents types de haies
- Un talus anti-bruit déjà réalisé dans le cadre des travaux d'aménagement du virage des Chèvres protège le secteur d'étude du bruit de l'autoroute.

Justifications

Nuisances sonores

- Les travaux d'aménagement de l'A13 prévoient la création d'un talus d'au moins 2 mètres de hauteur qui servira d'écran anti-bruit pour le cœur de l'opération.
- La création d'une haie bocagère entre la route et les constructions ne réduit pas le niveau sonore mais crée un écran visuel qui a un effet psychologique : on est moins gêné par le bruit d'une infrastructure quand on ne la voit pas.
- Il n'y aura pas d'habitation dans cette zone artisanale.

Sécurité

- Un seul accès est prévu pour desservir l'ensemble de la zone 1AUx, il existe déjà, cela permettra de valoriser une voie qui ne dessert actuellement qu'une seule habitation.
- A l'intérieur de l'opération, les circulations se font par une voie en impasse.

Qualité architecturale

- L'article 1AU11 du règlement exige que les constructions neuves respectent certaines contraintes quant à la disposition des aires de stockage qui ne devront pas être vues depuis l'espace public.

Qualité de l'urbanisme

- Le schéma d'aménagement proposé respecte les dispositions prévues par les orientations d'aménagement et rend possible le développement de l'urbanisation en direction du nord.
- L'orientation des voiries et des constructions respecte la trame bocagère traditionnelle.
- Une liaison piétonne doit être aménagée depuis l'impasse centrale vers la route départementale pour éviter au piéton de devoir contourner toute la zone pour y accéder. Compte tenu de la dénivellation, il pourra s'agir d'un escalier.

Paysage

- Dans ce projet, l'accent est mis sur le traitement des franges de l'opération qui devront être plantées densément par des haies bocagères sur talus, de manière à masquer totalement les constructions, vu depuis l'extérieur de la zone.

Annexe 3 : 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

Néant.

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

Tollevast / plan local d'urbanisme / rapport de présentation

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.

Bande de 250 mètres de part et d'autre des abords de l'A13.

Plan d'exposition au bruit des aérodromes.

Néant.

Périmètres des secteurs concernés par le classement à grande circulation

Bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'A13.

Plan des zones à risque d'exposition au plomb.

Néant

Chemins de randonnées

Chemins de randonnée inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.

Natura 2000

Néant.

Zone d'aménagement concertée

Néant.

Annexe 4 : évaluation de l'impact du projet sur l'activité agricole

Conformément aux recommandations du DGEAF, un inventaire des exploitations concernées par le projet d'urbanisation a été dressé par la municipalité. Cet inventaire montre qu'une partie des terrains constructibles sont actuellement exploités par des agriculteurs. Les élus ont rencontré les agriculteurs les plus touchés par le projet, la plupart ont donné un accord de principe sachant que dans le bourg, l'une des exploitations vient d'arrêter ses activités et que l'autre a prévu d'arrêter d'ici un ou deux ans..

Dans le secteur 1AUa des Amonteux, M. Pascal Samson exploite certaines terres, mais il n'a pas de bail agricole, car ces terrains étaient déjà classés en zone NA au POS, et à ce titre leur urbanisation prochaine était prévue.

Evaluation de l'impact des zones à urbaniser sur l'activité agricole (tableau à compléter)

Référence cadastrale	Exploitant	Propriétaire (à ne renseigner que si la parcelle est exploitée)	Utilisation	Epandage	Particularité
			labours pâturage friche loisirs...	oui non	quota laitier terre primable DPU culture bio...
Ua - Le bourg					
242 (en partie)	Pierre LAUNEY	Pierre LAUNEY	pâturage	non	Non
474 (en partie)	Pierre LAUNEY	Pierre LAUNEY	pâturage	Non	Non
473	NE				
274	NE				
275	Max LEFEVRE	Max LEFEVRE	Loisirs	non	Non
Ua - La Gravelle de Haut					
2356	Gilles MOUCHEL	Marie SAILLARD ép. FLEURY	Labours	oui	Non
1AUa - Le bourg					
289	NE				
290	Benoît ROQUIER	Denise PASQUIER	pâturage	Non	Quota laitier
291	Henri SAMSON	Henri SAMSON	pâturage	Non	Non
292	Benoît ROQUIER	Denise PASQUIER	pâturage	Non	Quota laitier
295	Benoît ROQUIER	Denise PASQUIER	pâturage	Non	Quota laitier
306	Benoît ROQUIER	Michel PASQUIER	pâturage	Non	Quota laitier
449	Claude JOURDAIN	Claude JOURDAIN		Non	Quota laitier
450	Claude JOURDAIN	Claude JOURDAIN	pâturage	Non	Quota laitier
460	Claude JOURDAIN	Claude JOURDAIN	pâturage	Non	Quota laitier
461	Claude JOURDAIN	Claude JOURDAIN	pâturage	Non	Quota laitier
462	Claude JOURDAIN	Claude JOURDAIN	pâturage	Non	Quota laitier

Référence cadastrale	Exploitant	Propriétaire (à ne renseigner que si la parcelle est exploitée)	Utilisation	Epandage	Particularité
			labours pâturage friche loisirs...	oui non	quota laitier terre primable DPU culture bio...
464	Claude JOURDAIN	Claude JOURDAIN	pâturage	Non	Quota laitier
469	Benoît ROQUIER	Michel PASQUIER	Labours	Non	Quota laitier
470	Benoît ROQUIER	Michel PASQUIER	Labours	Non	Quota laitier
471	Benoît ROQUIER	Henri GRIFFON	Labours	Non	Quota laitier
2149	Claude JOURDAIN	Claude JOURDAIN	pâturage	Non	Quota laitier
2150	Claude JOURDAIN	Claude JOURDAIN	pâturage	Non	Quota laitier
1AUa Les Corbières					
822	NE				
831 (en partie)	NE				
1AUa Les Amonteux					
1200	NE				
1885	NE				
1886	NE				
1204	Pascal SAMSON	Henri SIMON	Labours	Non	Sans bail
2232	NE				
2276	Pascal SAMSON	Henri SIMON	Labours	Non	Sans bail
2278	Pascal SAMSON	Henri SIMON	Labours	Non	Sans bail
1AUx Les Chèvres					
1119	Hervé JOSSET	LEPELLETIER Bernard	Pâturage	Non	Non
1051	NE				
1286	NE				
1285	NE				
1292	NE				
1289	NE				
1325	Hervé JOSSET	LEPELLETIER Bernard	pâturage	Non	Non
1AUx Les Hauts Vents					
1964 (en partie)	NE				
1966	NE				
1968	NE				
2155 (en partie)	NE				
1448 (en partie)	Maurice LE BRUN	3 Filles LE BRUN	pâturage	Non	Non
2245	Maurice LE BRUN	Maurice LE BRUN	pâturage	Non	Non
2170 (en partie)	Maurice LE BRUN	Maurice LE BRUN	labours	Non	Non
2AU Hameau Dubost					
1767 (en partie)	NE				
310 (en partie)	NE				

Référence cadastrale	Exploitant	Propriétaire (à ne renseigner que si la parcelle est exploitée)	Utilisation	Epandage	Particularité
			labours pâturage friche loisirs...	oui non	quota laitier terre primable DPU culture bio...
313 (en partie)	NE				
312 (en partie)	NE				
318 (en partie)	NE				
1765	Benoît ROQUIER	PASQUIER Denise & HAION Gilberte	Pâturage	Non	Quota Laitier
316	Benoît ROQUIER	PASQUIER Denise & PASQUIER Michel	Pâturage	Non	Quota Laitier
315	Benoît ROQUIER	PASQUIER Denise & PASQUIER Michel	Pâturage	Non	Quota Laitier
314	Benoît ROQUIER	PASQUIER Denise & PASQUIER Michel	Pâturage	Non	Quota Laitier
308	Benoît ROQUIER	PASQUIER Denise & PASQUIER Michel	Pâturage	Non	Quota Laitier
2AU La Maison Bertrand (près du poste électrique)					
1156	NE				
2088	NE				
2380 (en partie)	NE				
1591	NE				
Nh La Mésangerie					
883	NE				
Nk - Hauteville					
561 (en partie)	Pascal SAMSON	ROSE Hubert	Labours	Non	Non
562 (en partie)	Pascal SAMSON	ROSE Hubert	Labours	Non	Non

Annexe 5 : Services de l'Etat concernés par les servitudes d'utilité publique

Code	Nom officiel de la Servitude	Référence du texte législatif qui permet de l'instituer	Service responsable de la servitude
A5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales)	Loi 62-904 du 4 août 1962 et décret 64-153 du 15 février 1964 abrogés par la loi du 11 décembre 1992. Code rural L152-1, 152-2, R 152-1 et suivants de ce code	Direction départementale de l'Agriculture et de la forêt Service des équipements publics ruraux Cité administrative - Bâtiment B, 50009 Saint-Lô cedex, tel : 02 33 77 51 00
AC1	Servitude pour la protection des monuments historiques	Loi du 31 décembre 1913 art. 1 à 5 et 13 bis du décret du 18 mars 1924. Décret 70-836 du 10 septembre 1970	Service départemental de l'architecture et du patrimoine. Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 Saint-Lô cedex, tel : 02 33 57 52 46 Direction Régionale des affaires culturelles Conservation des Monuments Historiques de Basse-Normandie, Service régional de l'Archéologie 13bis rue Saint-Ouen, 14052 Caen cedex, tel : 02 31 38 39 40
AC2	Servitude pour la protection des sites et des monuments naturels	Loi du 2 mai 1930 modifiée art.17 Décret 69-607 du 13 juin 1969 Décret 70-288 du 31 mars 1970	
AS1	Servitudes attachées à la protection des eaux potables	Article L.20 du code de la santé publique ; Décret n°61-859 du 1 ^{er} août 1961, modifié par le décret n° 67-193 du 15 décembre 1967 pris pour son application ; Déclaration d'utilité publique (DUP) en date des 26 et 27 juin 1997	DDASS de la Manche, place de la Préfecture, 50009 Saint-Lô, tel : 02 33 06 56 56 DDAF de la Manche, service des équipements publics et ruraux, cité administrative, bâtiment B, 50009 Saint-Lô cedex, tel 02 33 77 51 00
I3	Servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et transport de gaz	Loi du 15 juin 1906 art. 12 modifiés par la loi du 4 juillet 1935, les décrets-lois des 17 juin et 12 novembre 1958. L'ordonnance du 23 octobre 1958 et les décrets du 6 octobre 1967 ; Loi 46-628 du 8 avril 1946 modifiée ; Décret 85-1108 du 15 octobre 1985 ; Décret 70-492 du 11 juin 1970 modifié par le décret 85-1109 du 15 octobre 1985.	Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement de Basse Normandie Citis, Le Pentacle, Avenue de Tsukuba, 14209 Hérouville-Saint-Clair cedex, tel : 02 31 46 50 00 Gaz de France - Direction Production Transport 16, rue Henri Rivière, BP 1236, 76177 Rouen cedex, tel : 02 35 52 62 00
I4	Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques : a) alimentation générale b) distribution publique	Loi du 15 juin 1906 art. 12 modifiés par les lois des 19 juillet 1922, 13 juillet 1925 art. 298 et 4 juillet 1935, les décrets des 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1958 et 67-885 du 6 octobre 1967 ; Loi 46-628 du 8 avril 1946 art.35 ; Ordonnance 58-997 du 23 octobre 1958 art.60 Décret 67-886 du 6 octobre 1967 ; Décret 70-192 du 11 juin 1970 modifié par le décret 85-1109 du 15 octobre 1985	Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement de Basse Normandie Citis, Le Pentacle, Avenue de Tsukuba, 14209 Hérouville-Saint-Clair cedex, tel : 02 31 46 50 00 Direction départementale de l'Equipement Service de gestion de la route (SGR) Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 Saint-Lô cedex tel : 02 33 06 39 00
PT1	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques	Articles L.57 à L. 62 et R. 27 à R. 39 du code des postes et des communications électroniques	Direction des infrastructures de la Défense B.P. 80822, Place Bruat, 50108 Cherbourg Octeville cedex, tel : 02 33 92 6254 France Télécom - Direction régionale de Basse-Normandie 6, rue du Recteur Daure, 14034 Caen cedex, tel : 02 31 55 44 33 Télédiffusion de France - Direction régionale Ouest Avenue Belle Fontaine, B.P. 79, 35510 Cesson-Sévigné cedex, tel : 02 99 28 70 00 Agence nationale des Fréquences, Direction de la gestion nationale des Fréquences, Services des sites et servitudes, Technopôle Brest-Iroise, rue René Descartes, BP46, 29280 Plouzanne
PT2	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat	Articles L.54 à L. 56 et R. 21 à R. 26 du code des postes et des communications électroniques	
T7	Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières.	Code de l'aviation civile, 2 ^e et 3 ^e parties, livre II, titre IV, chapitre IV et notamment les articles R244-1 et D244-1 à D244-4 inclus. Code de l'urbanisme, article L421-1, L422-1, L422-2, R421-38-13 et R422-8	Délégation de l'aviation civile Bretagne-Basse-Normandie Aéroport de Rennes – Saint-Jacques, BP9149, 35091 Rennes cedex 9