

Bertrand BUREAU

Magistère 3 Aménagement

RAPPORT DE STAGE

NOTE DE PRESENTATION

Elaborations des

PLU DU PRÉ D'AUGE (14) ET DE SAINT-GEORGES-DE-ROUELLEY (50)

et de la

RÉVISION SIMPLIFIÉE DU POS DE BUCÉELS (14)



Septembre 2007

SOMMAIRE

REMERCIEMENTS.....	3
INTRODUCTION.....	4
1. Le PACT ARIM : un mouvement associatif au service des l’habitat et des territoires	5
1.1. Un important mouvement national	5
a) Rapide historique du PACT et de l’ARIM	5
b) Un partenariat actif	5
1.2. Le mouvement en Basse Normandie.....	6
a) Le personnel.....	6
b) Les différents types d’actions réalisées par le PACT et l’ARIM	6
2. Les documents d’urbanisme : outil de planification territoriale	6
2.1. Le Contenu du PLU	7
a) Le rapport de présentation	7
b) Le projet d’aménagement et de développement durable (PADD).....	8
c) le zonage et le reglement.....	9
d) Les annexes	10
2.2. L’élaboration du PLU	11
3. Mes missions et mon rôle durant le stage.....	13
4. Bilan personnel du stage	17
4.1. Les connaissances acquises	17
4.2. Les difficultés rencontrées	18
CONCLUSION	19

REMERCIEMENTS

Au terme de ces quatre mois de stage, je tiens à remercier :

- Monsieur Hervé Girard, urbaniste et directeur du PACT ARIM, pour m'avoir accueilli au sein de l'équipe de l'ARIM des Pays Normands et suivi tout au long de ce stage ;
- Isabelle Coquerelle, secrétaire, pour l'ensemble de son aide, notamment pour la mise en page des documents, la préparation des réunions et son assistance informatique ;
- Sarah et Henri, collègues de bureau, pour tous leurs conseils en matière d'urbanisme ;
- Le reste de l'équipe de l'ARIM des Pays Normands, pour toutes leurs aides.

Je remercie également l'équipe du PACT et des CLES ainsi que toutes les personnes rencontrées durant ce stage, en particulier les municipalités et secrétaires des communes sur lesquelles j'ai travaillé.

INTRODUCTION

Dans le cadre de ma troisième année de Magistère en aménagement du territoire, j'ai effectué un stage de quatre mois au sein de l'ARIM (Association de restauration immobilière) des Pays Normands, implantée à Caen, dans le Calvados. Je souhaitais réaliser cette expérience professionnelle au sein d'un bureau d'études afin d'approfondir mes connaissances dans l'élaboration de documents d'urbanisme. Une partie des activités de l'ARIM des Pays Normands reposent sur la réalisation de tels documents, essentiellement sur des communes rurales. Il est important de préciser que j'ai débuté ce stage en ayant déjà des connaissances pratiques dans l'élaboration des documents d'urbanisme puisque j'ai déjà effectué un stage, au cours d'une formation antérieure, sur cette thématique. Mon objectif, au cours de ce stage, était donc d'approfondir ces connaissances en m'intéressant notamment à certaines parties des documents d'urbanisme que j'avais jusqu'alors peu étudiées.

J'ai ainsi collaboré, durant ces quatre mois de stage, à la réalisation de documents de planification de différentes communes de Basse-Normandie. J'ai principalement travaillé sur trois communes pour lesquelles le travail à réaliser était très différent : le Pré d'Auge (14), Saint-Georges-de-Rouelley (50) et Bucéels (14). Pour les deux premières communes citées, le travail réalisé rentre dans le cadre de l'élaboration de leur plan local d'urbanisme (PLU) alors que pour la troisième, il s'agit d'une révision simplifiée de plan d'occupation des sols (POS).

Pour la commune du Pré d'Auge, le PLU était au début de son élaboration, j'ai donc réalisé le « rapport de présentation », c'est-à-dire le diagnostic général de la commune afin d'identifier les enjeux. Pour Saint-Georges-de-Rouelley, l'état d'avancement du PLU était tout autre puisque j'avais ici pour mission de « finaliser » le PLU afin de le rendre à la commune. Je me suis donc plus spécialement intéressé au zonage et au règlement. Concernant la commune de Bucéels, la révision simplifiée du POS avait pour objectif de rendre des parcelles inconstructibles constructibles.

Nous commencerons cette note de présentation par la présentation du Mouvement des PACT ARIM, en insistant sur l'ARIM des Pays Normands. La seconde partie sera consacrée à quelques rappels et précisions sur les documents d'urbanisme, notamment les PLU. Une troisième partie présentera mes différentes missions durant ce stage. Enfin, une quatrième et dernière partie sera l'occasion de faire un bilan critique de ces quatre mois.

1. LE PACT ARIM : UN MOUVEMENT ASSOCIATIF AU SERVICE DES L'HABITAT ET DES TERRITOIRES

1.1. Un important mouvement national

a) Rapide historique du PACT et de l'ARIM

Les PACT ont été créés après la guerre, sous forme d'associations loi 1901, pour lutter contre les taudis. PACT signifiait alors « Propagande et Action contre les Taudis ». Les membres de l'association, tous bénévoles, apportaient une aide, sous forme de petits travaux, aux personnes vivant dans cet habitat déshérité, le plus souvent des personnes âgées.

Peu à peu, le mouvement s'est renforcé et structuré, du personnel permanent a été recruté. Les travaux à réaliser étant de plus en plus importants, la participation des artisans s'avérait alors nécessaire. Le personnel du PACT intervient ainsi davantage en tant conseiller auprès des particuliers, en les aidant à élaborer leur projet, à rechercher des financements ou à surveiller l'avancement des travaux. Ce rôle d'aide à la maîtrise d'œuvre est aujourd'hui à la base des missions du PACT, qui signifie « Protection, Amélioration, Conservation et Transformation » du logement. Les PACT opèrent généralement à l'échelle départementale.

A partir du milieu des années soixante-dix, les pouvoirs publics ont élaboré des procédures d'amélioration de l'habitat ancien. Le mouvement PACT a participé à cette initiative en mettant en place, à l'échelle régionale, des structures spécialisées pour traiter ce genre de problème : les ARIM, Associations de Restauration Immobilière. Elles agissent pour le compte des collectivités locales et conduisent de nombreuses opérations de réhabilitation de l'habitat (OPAH notamment).

Enfin, suite à publication de la circulaire du 20 août 1998 mettant en place les modalités pratiques d'application du volet logement de la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, le mouvement PACT-ARIM, a décidé de créer, en 1999, une association régionale de gestion immobilière sociale : les CLES.

b) Un partenariat actif

Afin d'assurer un fonctionnement permanent tout au long de l'année et de satisfaire l'ensemble des demandes, le Mouvement PACT ARIM reçoit des subventions de l'Etat et de l'ANAH¹. De plus, un important partenariat a été créé avec les administrations et collectivités territoriales intervenant dans l'action sociale, des Fondations, des organismes bancaires, des collecteurs du 1% logement...

¹ ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

1.2. Le mouvement en Basse Normandie

a) Le personnel

L'ARIM des Pays Normands, le PACT du Calvados et les CLES des Pays Normands sont installés dans les mêmes locaux à Caen. Ils emploient au total environ 25 personnes, dont plus des deux tiers au sein de l'ARIM des Pays Normands.

b) Les différents types d'actions réalisées par le PACT et l'ARIM

Le PACT et l'ARIM réalisent de nombreux types d'actions dans les domaines de l'habitat à l'urbanisme :

- | | | |
|--|---|-------------|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Assistance à la maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage▪ Aides aux familles en difficultés auprès des organismes financiers▪ Etat des lieux « DOMOBILAN² »▪ Diagnostic de performance énergétique | } | PACT |
| <ul style="list-style-type: none">▪ Animation d'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat)▪ Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS)▪ Diagnostic « DOMODECENCE³ »▪ Animation de programme de réfection de façades et de valorisation des enseignes commerciales▪ Documents d'urbanisme▪ Diverses études territoriales | } | ARIM |

Ayant réalisé ce stage sur la thématique des documents d'urbanisme, il me semble important de présenter ces documents et de voir comment ils sont élaborés.

2. LES DOCUMENTS D'URBANISME : OUTIL DE PLANIFICATION TERRITORIALE

Avant la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) de décembre 2000, les POS (Plan d'Occupation des Sol) et les schémas directeurs constituaient depuis 1967 les documents de planification urbaine. Cette loi SRU a modifié sensiblement les documents et vise à mieux organiser l'espace urbain et surtout à maîtriser son

² Le DOMOBILAN est un état des lieux mis au point par les PACT ARIM en 1992 ; il est obligatoire lors de toute acquisition d'un logement de plus de 15 ans financé par un prêt conventionné.

³ Le diagnostic DOMODECENCE permet de faire un bilan détaillé de l'état d'un logement en vue d'être loué.

développement en s'appuyant notamment sur la coopération intercommunale. Le schéma directeur devient le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) et le POS est transformé en PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Le SCOT fixe les orientations fondamentales de l'aménagement d'un ensemble de communes ainsi que les perspectives idéales à long et moyen terme de leur développement. Le PLU est un élargissement du SCOT, il couvre généralement l'ensemble du territoire d'une seule commune et fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

A la différence du POS qui pouvait être partiel, les PLU doivent couvrir l'intégralité d'une ou plusieurs communes. Depuis la loi sur la décentralisation du 7 janvier 1983, les communes ont la maîtrise de la réalisation de ces documents d'urbanisme

La possibilité de POS simplifiés qui pouvait convenir aux communes rurales a été supprimée par la loi SRU au profit des cartes communales, ceci afin d'encourager les petites communes à se munir d'un document de planification.

La loi SRU transforme également le contenu du POS. Ce dernier présentait en effet uniquement une simple carte d'occupation des sols sans réelle réflexion sur l'évolution de la commune. Plus dynamique, le PLU est l'expression d'un véritable projet urbain couvrant l'ensemble du territoire communal.

Ayant uniquement travaillé sur des documents d'échelle communale, je ne vais présenter ici que les méthodes d'élaboration et le contenu des PLU (et par conséquent de la carte communale, très proche du PLU).

2.1. Le Contenu du PLU

Le PLU se présente sous forme d'un dossier comprenant :

- un rapport de présentation,
- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- des documents graphiques (zonage notamment)
- un règlement,
- les annexes.

a) Le rapport de présentation

Il constitue le document de présentation globale du PLU. Il :

- présente le diagnostic communal (population, activités, ...)
- analyse l'état initial de l'environnement,
- explique des choix retenus pour élaborer le PADD et la délimitation des zones,
- évalue les incidences du PLU sur l'environnement.

La vocation du rapport de présentation est de fournir les éléments de compréhension et les raisons qui ont guidé les auteurs du PLU dans leur choix pour établir le PADD de la commune. Il permet aux administrés de comprendre les motifs de la délimitation des zones et des dispositions du règlement.

Le contenu du diagnostic qu'expose le rapport de présentation du PLU est prévu au 1^{er} alinéa de l'article L.123-1 :

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

L'analyse de la situation doit appuyer sur des données récentes, sous peine de remettre en cause la validité du diagnostic et du PLU.

Le rapport évalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement :

Le rapport présente une évaluation des incidences des orientations de PLU sur l'environnement tel qu'il a été écrit sur l'analyse de son état initial.

L'analyse de ces incidences suppose des études suffisamment précises portant sur les diverses conséquences des projets d'aménagement, tel que les répercussions écologiques, paysagères, les risques de nuisance ou au contraire, les effets positifs que le projet va amener. Cet examen a avant tout pour objet de prévenir des erreurs qui auraient des incidences irréversibles sur l'environnement.

Pour élaborer le rapport de présentation, il est nécessaire de recueillir un maximum d'informations se rapportant à la commune (et parfois les communes voisines) et en faire une synthèse. Le « porter à connaissance », réalisé par la DDE, est un document destiné à apporter les principales informations quant au contenu du rapport de présentation. C'est un peu le « fil conducteur » du rapport de présentation. Il faut approfondir ces « pré-informations » à partir de toutes les sources possibles : directement à la commune, Internet, carte IGN, Conservatoire du Patrimoine Naturel, Direction Départemental de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF), Chambre d'agriculture, bibliographie locale, études effectuées par des bureaux d'études ...

b) Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

A la différence du POS, le PLU est l'expression d'un véritable projet communal. C'est le PADD qui retranscrit ce projet communal. Le PADD est l'une des pièces obligatoires du PLU, c'est la principale pièce qui le distingue de la carte communale où il est absent. C'est généralement un « zoom » sur une partie du territoire communal (chef-lieu, quartier, hameau, lotissement...) qui présente un enjeu pour les années futures (réhabilitations, restructuration aménagement quelconque...). Le PADD exprime le projet du territoire concerné.

Il doit présenter des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenus pour chaque secteur. Ces orientations peuvent prévoir des actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées d'agglomération, permettre le renouvellement urbain. Le PADD peut prendre la forme d'un schéma d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics.

c) le zonage et le règlement

LE PLU DISTINGUE QUATRE CATEGORIES DE ZONES :

- ◆ Les zones urbaines, dites zones U ;
- ◆ Les zones à urbaniser, dites zones AU ;
- ◆ Les zones agricoles, dites zones A ;
- ◆ Les zones naturelles et forestières dites zones N.

Les zones urbaines (U) :

Elles concernent :

- les secteurs de la commune qui ne sont pas déjà urbanisés, quels que soit leur niveau d'équipement ;
- les secteurs de la commune dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation des sols soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

Les zones à urbaniser (AU) :

Les zones à urbaniser ou d'urbanisation future présentent une importance particulière dans les PLU. Ce sont en effet les secteurs où s'effectuera l'essentiel des extensions urbaines.

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti et qui seront destinés à recevoir une extension urbaine.

Deux types de zones à urbaniser sont distinguables suivant leur desserte par les réseaux :

- ◆ lorsque la desserte en équipement à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante : la zone doit être classée en zone AU constructible.
- ◆ lorsque la desserte en équipement à leur périphérie immédiate n'existe pas ou existe mais n'a pas la capacité suffisante : la zone est soit classée en zone AU constructible si la commune a l'intention de réaliser rapidement les équipements nécessaires, soit en zone AU non constructible. Dans ce cas, afin de pouvoir être urbanisées, il sera nécessaire d'effectuer une procédure de modification ou révision simplifiée de PLU.

Les zones agricoles (A)

Les zones agricoles recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (cas des carrières). Dans les zones A, seules peuvent être autorisées les installations nécessaires à l'exploitations agricole ou au services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, château d'eau, éoliennes, ...) et seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas la caractère agricole de la zone.

Les zones naturelles et forestières (N)

Les zones naturelles et forestières regroupent des secteurs, équipés ou non, de nature très variable. Il s'agit des secteurs :

- ◆ A protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts esthétiques, historiques ou écologiques ;
- ◆ A protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière,
- ◆ Protégés sans qu'il soit nécessaire de justifier d'une qualité particulière, mais parce que la commune ou la coopération intercommunale souhaite la conserver comme par exemple en « écran vert » pour délimiter deux quartiers.

Les emplacements réservés :

Ce sont des « options » que prend l'administration (commune, Département, Etat...) sur des terrains qu'elle envisage d'acquérir pour la construction éventuelle d'un équipement d'utilité publique (route, école,...). Dès que le PLU est publié, il est impossible de construire sur un emplacement réservé, sauf à titre précaire.

Le règlement :

Le règlement « fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan ». C'est une pièce essentielle au dossier du PLU. Son contenu peut être sommaire (minimum obligatoire : règle concernant l'affectation dominante des sols, implantation, valeur et nature des constructions) ou détaillé et alors contenir des précisions facultatives comme l'aspect extérieur des constructions ou bien leur desserte par rapport aux équipements publics.

LE COS

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est un élément facultatif du PLU. Il détermine la densité des constructions admises dans les différentes zones et secteurs ; ceci notamment à partir de la capacité des équipements et de leur nature. L'article R.123-10 définit le COS comme étant « le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètres carré de sol ». La multiplication du COS par la superficie du terrain donne la surface maximale de plancher susceptible d'être construits.

Par exemple, pour une parcelle de 1000m² dont le COS applicable est de 0,20, la surface de plancher hors œuvre constructible sera de 200m².

La surface hors œuvre constructible nette (SHON) est égale à la surface brute après déduction des combles et sous-sols non aménageables, des balcons, des surfaces non closes, des espaces de stationnement

d) Les annexes

Le dossier du PLU doit contenir une série d'annexes énumérées dans l'article R. 123 -14 :

- liste des emplacements réservés,
- liste des opérations déclarées d'utilité publique,
- liste des servitudes d'utilités publiques,

- liste des lotissements,
- éléments relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement,
- prescriptions nationales,
- plan d'expositions aux bruits des aérodromes.

Les annexes ont un caractère informatif permettant la connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables sur le territoire couvert par le PLU. Elles doivent aussi comporter les avis des personnes publiques consultées et les observations des associations consultées.

Une lacune dans le contenu des annexes entraîne l'annulation de la libération d'approbation (voir la partie sur l'élaboration du PLU).

2.2. L'élaboration du PLU

Avant la loi de décentralisation de 1983, l'élaboration des documents d'urbanisme étaient la maîtrise des services déconcentrés comme la Direction Départementale de l'Équipement (DDE). Désormais, ce sont les communes qui sont les maîtres d'ouvrage. L'établissement du PLU est décidé par une délibération de conseil municipal ou des représentants du groupement de communes. Pour l'élaboration du projet, la commune peut faire appel à une agence d'urbanisme, à des bureaux d'études publics ou privés ou plus rarement à la DDE.

Le coût d'élaboration d'un PLU est bien évidemment très variable selon la taille de la commune donc du travail en découlant. Le coût moyen facturé par le bureau d'études se situe entre 15 000 et 25 000 €. Pour une carte communale, le prix moyen d'une dizaine de milliers d'euro, du fait de l'absence de PADD.

La procédure d'élaboration du PLU, depuis sa prescription jusqu'à son approbation est présentée sur le schéma ci-après.

◆ La mise en enquête publique

Une fois le projet PLU réalisé (environ 12 mois), il est soumis à une enquête publique. Un commissaire enquêteur (désigné par le président du tribunal administratif) conduit l'enquête et recueille les différentes appréciations, critiques, suggestions ou contre-proposition des habitants. Il en fait un résumé qu'il transmet au maire et qui est consultable par le public.

◆ La phase d'approbation

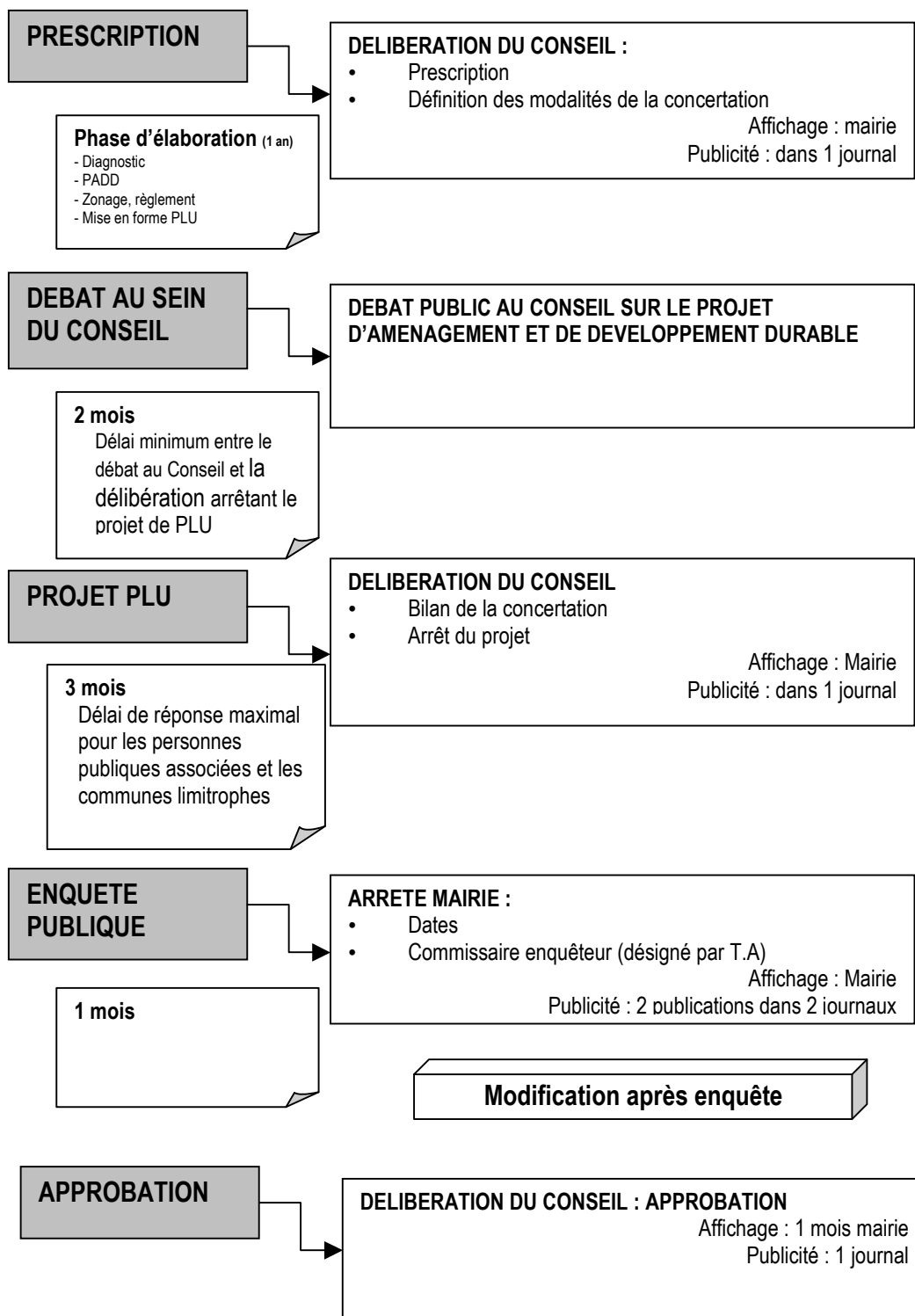
La mairie et l'urbaniste prennent connaissance du rapport du commissaire enquêteur et le projet PLU peut éventuellement être légèrement modifié. Si ces modifications sont relativement importantes, remettant en cause « l'économie générale du plan », le projet doit être soumis à une nouvelle enquête publique.

Le projet définitif du PLU est transmis au préfet qui peut, sous un délai d'un mois, exiger les modifications qu'il estime nécessaires. L'approbation du PLU intervient ensuite par délibération du conseil municipal. Il doit ensuite être tenu à la disposition de public.

Cette approbation a des incidences directes sur les autorisations de constructions. La phase d'enquête publique et d'approbation est d'une durée allant de 6 à 12 mois. L'élaboration totale d'un PLU et sa mise en application peu donc atteindre deux années.

Procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme

Source : ARIM



Cette délibération est applicable après exécution des mesures de publicité. Pour l'affichage, c'est la date du 1er jour qui est à prendre en compte

◆ Modifications et révisions simplifiées des POS et PLU

Décidées par le conseil municipal, les modifications ou révisions simplifiées des POS ou PLU doivent permettre de mettre les orientations d'aménagement à jour, suite à l'expansion de la commune ou au changement d'orientation des politiques communales. La procédure de révision ou de modification est la même mais ne concerne qu'une ou quelques parcelles, les documents à produire sont donc moins importants et l'élaboration plus rapide qu'un PLU. L'ancien plan reste en vigueur jusqu'à l'approbation du plan révisé.

On parle de « modification » lorsque les parcelles concernées par le changement de règlement sont zonées en « AU non constructible ». Une procédure de modification est alors nécessaire pour rendre les parcelles constructibles.

La révision simplifiée est la procédure utilisée lorsque la municipalité souhaite rendre une parcelle, jusqu'alors classée en zone Agricole ou Naturel, constructible. La justification du projet est alors un point essentiel puisque les parcelles concernées ne devaient pas, à l'origine, recevoir une urbanisation.

BIBLIOGRAPHIE :

- Direction Générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (DGUHC) – « *Le contenu des PLU* » – 2002 ;
- Morand-Deville Jacqueline, « *Droit de l'urbanisme* », 2003, 6^{ème} édition, Edition Dalloz.

3. MES MISSIONS ET MON ROLE DURANT LE STAGE

Durant ces quatre mois de stage, mon rôle a été de participer à l'élaboration des documents d'urbanisme en cours de réalisation. J'ai eu la chance de travailler sur différentes phases d'élaboration des documents d'urbanisme. Je me suis ainsi intéressé parallèlement à la rédaction du rapport de présentation pour la commune du Pré d'Auge (14), à la finalisation du projet de PLU de Saint-Georges-de-Rouelley (50) et à l'élaboration d'une révision simplifiée du POS de Bucéels (14).

Ces trois documents réalisés sont présentés ci-joint ; ils correspondent tous à des documents de travail car ils ne sont pas encore entièrement validés par les communes.

■ Le diagnostic et l'étude environnementale pour le PLU du PRE d'AUGE (14)

Concernant la commune du Pré d'Auge, il m'était demandé de rédiger le rapport de présentation, premier document à réaliser lors de l'élaboration d'un PLU. Il servira ensuite de base pour construire les autres pièces (PADD, zonage et règlement).

Le recueil des principaux documents sources pour réaliser ce rapport avait déjà été effectué ce qui est un gain de temps important. Le « porter à connaissance », réalisé par l'Etat (généralement la DDE⁴), est un document précieux qui est en quelques sortes le fil conducteur du rapport de présentation. Il se présente sous la forme d'une succession de documents se rapportant à la commune : textes de loi, derniers recensements INSEE⁵, différents zonages sur la commune (ZNIEFF⁶, Monument Historique, archéologie...), comptages routiers...

Le rapport de présentation se présente sous six parties :

- 1- Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU
- 2- Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles
- 3- Organisation des espaces et développement durable
- 4- Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis
- 5- Donnée socio-économique et aménagement de l'espace communal
- 6- Choix des aménagements et incidence sur l'environnement

Il est important de préciser que ce plan « type » peut être modifié en fonction de la commune et des enjeux pouvant y être distingués. L'objectif de ce rapport de présentation reste cependant le même : mettre en avant les éléments importants du territoire communal et distinguer les enjeux à prendre en compte pour le développement futur.

Pour cela, j'ai donc rédigé les parties une, deux, trois et cinq de ce rapport. La partie quatre avait déjà été réalisée (j'y est néanmoins apporté quelques modifications ou mises à jour). Concernant la partie six, elle n'est réalisée qu'à la fin de l'élaboration du PLU. Elle a en effet pour objectif de justifier le choix des aménagements et leur incidence sur l'environnement.

Ce travail est présenté ci-joint, tel qu'il était avancé au 20 septembre 2007.

■ Arrêt de projet du PLU de SAINT-GEORGES-DE-ROUELLEY (50)

Pour ce travail, j'ai repris le dossier d'une collègue partie en congé maternité. J'avais pour mission de finaliser le PLU (jusqu'à l'arrêt de projet) afin de le rendre à la Mairie. Cette dernière le communique ensuite au Personnes Publiques Associées (DDE, DIREN, PNR, Conseil général et régional...) qui ont trois mois pour donner leurs avis. Le projet est ensuite soumis à enquête publique.

Le PLU était donc déjà bien avancé. J'ai ainsi pu travailler sur les pièces à *mon avis* les plus intéressantes et importantes du PLU qui sont le **règlement et le zonage**. Une ébauche de ces pièces était déjà réalisée ; suite à une réunion avec le Maire et quelques personnes publiques associées, j'ai pu les reprendre pour les finaliser.

⁴ DDE : Direction Départementale de l'Équipement

⁵ INSEE : Institut National des Statistiques et des Études Économiques

⁶ ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

Voici donc les pièces que j'ai réalisées ou en partie réalisées :

→ **Règlement du zonage**

→ **Zonage**

→ **Étude « L111-1-4 »** (*étude permettant la réduction des zones inconstructibles de part et d'autre d'une voie à grande circulation*)

→ **Partie 6 du rapport de présentation** (Choix des aménagements et incidence sur l'environnement)

Pour exposer le travail sur Saint-Georges-de-Rouelley, j'ai fait le choix de présenter l'ensemble du dossier PLU tel qu'il sera rendu⁷ à la Mairie. Le rapport de présentation ainsi que le PADD, pièces que je n'ai pas réalisées, sont donc jointes afin de rendre l'ensemble du document cohérent mais aussi pour présenter un PLU « en entier ». Le rapport de présentation et le PADD sont de plus des documents essentiels pour réaliser le zonage et le règlement et donc comprendre l'ensemble du projet.

Les deux fiches de la page suivant permettent de présenter rapidement le Pré d'Auge et Saint-Georges-de-Rouelley en mettant notamment en avant les enjeux communaux.

■ **Révision simplifiée du POS de Bucéels (14)**

Une révision simplifiée à pour ambition de changer la destination d'une (ou plusieurs) parcelles. Il s'agit généralement de rendre une parcelle jusqu'alors inconstructible constructible.

Dans le cas de la révision simplifiée du Bucéels, il s'agit de deux parcelles en limite communale où seront construits, pour une première différents bâtiments d'intérêt intercommunal et pour la seconde un lotissement. La révision simplifiée a pour objectif de changer la réglementation de ces deux parcelles afin de les rendre constructibles. Etant donné que les deux parcelles ne sont pas, à l'origine, sur le même zonage (l'une est en zone agricole, l'autre en naturel), il est nécessaire de faire deux révisions simplifiées.

Cette révision simplifiée est actuellement en cours de réalisation. Ainsi je ne présente dans le document ci-joint que document de travail, donc inachevé et qui subira très certainement des modifications. Une partie de la cartographie est absente car la commune nous a communiqué que tardivement le cadastre numérisé

De plus, le projet intercommunal est mal défini et peu précis ce qui rend la justification du changement de zonage difficile. Il est de ce fait nécessaire, pour que la procédure de révision aboutisse positivement, que la Communauté de Communes, porteuse du projet, redéfinisse clairement son souhait. Ce travail est actuellement en réflexion, notamment avec le CAUE du Calvados qui conseil les collectivités pour mener à bien différents projet d'urbanisme et de développement.

⁷ Une réunion avec le Maire ayant lieu quelques jours après la remise de ce rapport, de légères modifications, notamment sur le zonage et règlement, ne sont pas à exclure avec le document final.

SAINT GEORGES DE ROUELLEY

Population : 535 habitants (source mairie en 2004)

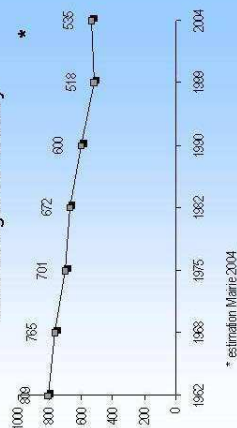
Superficie : 2037 ha

Localisation : 100 km de Caen, 72 km d'Alençon, 30 km de Flers

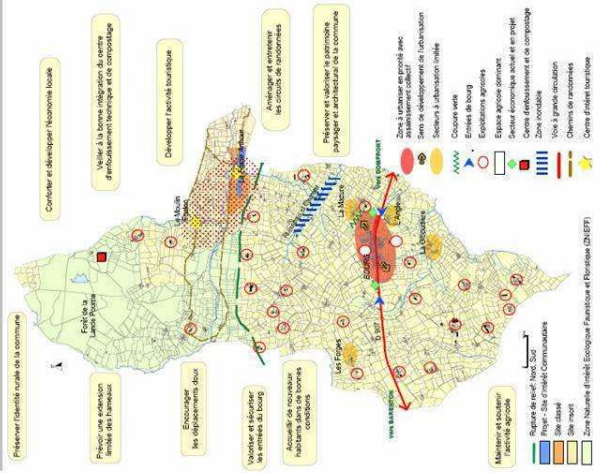
Commune du PNR Normandie Maine

Principales caractéristiques communales :

- Une population en diminution mais des signes de reprise depuis 1999
- Un patrimoine naturel riche mais peu mis en valeur
- Nécessité d'améliorer le réseau d'assainissement collectif

Évolution de la population de
Saint Georges de Rouelley

Objectifs du P.A.D.D.



LE PRE D'AUGE

Population : 827 habitants (source mairie en 2005)

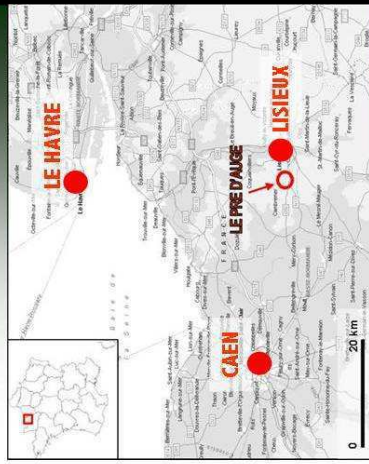
Superficie : 1072 ha

Localisation : 46 km de Caen, 7 km de Lisieux

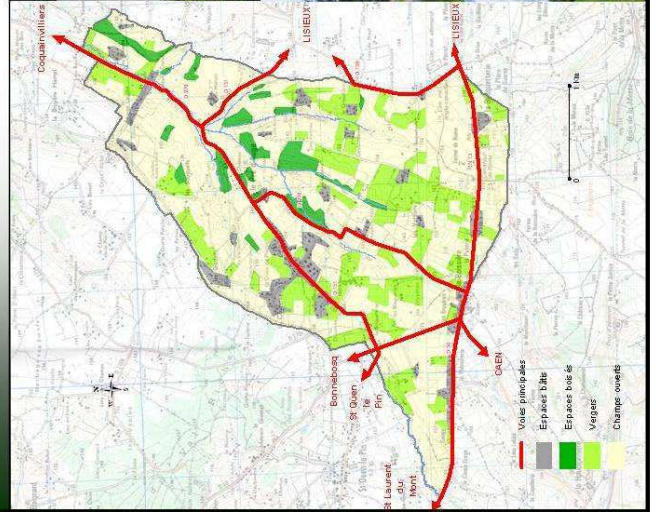
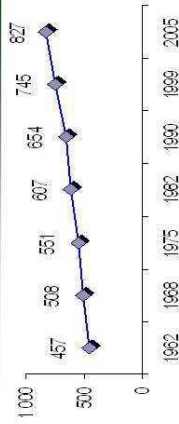
Région géographique: Pays d'Auge

Principales caractéristiques communales :

- Une population jeune et en constante augmentation
 - Un patrimoine naturel riche
 - Nécessité d'améliorer le réseau d'assainissement collectif
- Pas de bourg clairement défini



Evolution de la population du Pré d'Auge



SOURCE (NON EXHAUSTIVE) POUR CES TROIS DOCUMENTS :

- Porters à connaissance de l'Etat pour les PLU de Saint-Georges-de-Rouelley et du Pré d'Auge
- Cartes IGN 1/25000
- Photos aériennes
- Enquête communale
- SATESE du Calvados et de la Manche (donnée sur la qualité de l'assainissement)
- Différentes études communales (étude agricole, aménagement de bourg, assainissement...)

- Principaux sites Internet :
 - DIREN Basse Normandie
 - INSEE
 - Base de donnée des cavités
 - DDASS de la Manche et du Calvados
 - SDAP du Calvados
 - Zonage de Basse-Normandie
 - SITADEL 2001

4. BILAN PERSONNEL DU STAGE

4.1. Les connaissances acquises

Je ne vais, bien évidemment, pas énumérer l'ensemble des connaissances, pratiques et théoriques, que j'ai acquis durant ce stage mais plutôt essayer d'en faire une synthèse en mettant en avant certains éléments qui m'apparaissent importants.

J'ai eu la chance de travailler sur différentes parties des documents d'urbanisme et ainsi de voir l'ensemble de l'élaboration d'un tel document. Du diagnostic à l'arrêt de projet, les différentes phases sont très différentes, à la fois sur le plan temporel que sur l'implication de la municipalité. Le projet de PLU est en fait semblable à n'importe quel projet territorial : on y retrouve un diagnostic, suivi d'axes d'interventions (PADD) qui sont à leur tour appliqué localement, ici sous forme réglementaire.

Il est évident que plus le projet PLU avance, plus les enjeux importants apparaissent. La phase de diagnostic n'est certainement pas la plus passionnante à réaliser mais elle est néanmoins indispensable. Elle permet de distinguer les dysfonctionnement et enjeux qui conduiront le reste du projet. Néanmoins, ces enjeux sont régulièrement les mêmes entre les communes. La préservation des haies, la réduction du développement en linéaire de l'urbanisation ou l'amélioration du réseau d'assainissement collectif sont les objectifs les plus couramment rencontrés sur des communes rurales comme le Pré d'Auge et Saint-Georges-de-Rouelley.

Même si les municipalités (avec les Maires en premier lieu) sont généralement favorables à l'application de ces objectifs, la règle de l'intérêt général n'est pas toujours bien comprise, surtout dans des petites communes rurales, où « tout le monde se connaît ». Dans certains cas, le Maire essaie généralement de répondre à certaines demandes de la part de ses habitants et nous demande de mettre tel ou telle parcelle en constructible afin que « *le fils de l'agriculteur X* » puisse y construire sa maison. Bien souvent, de telles demandes sont contraires aux règles de l'urbanisme car les parcelles en question n'ont pas été situées dans la continuité d'un secteur déjà bâti. Les maires ont du mal à comprendre ces règles d'urbanisme ; notre rôle est alors de leur expliquer et de leur dire qu'un tel projet de zonage ne sera pas accepté par la Préfet. Mais il n'est pas rare qu'ils maintiennent leur position quitte à voir le PLU être refusé.

Ce stage fut également l'occasion de maîtriser, dans un cadre professionnel, les logiciels de Système d'Information Géographique (SIG), outil devenu aujourd'hui indispensable pour mener à bien de tels projets d'urbanisme.

4.2. Les difficultés rencontrées

Grâce à une équipe d'urbanistes complémentaire, expérimentée et surtout disponible, je n'ai pas rencontré de problème important durant ce stage. Même s'il est vrai que la période estivale n'est pas la plus appropriée pour découvrir au mieux un tel domaine d'activité où les relations avec les administrations et collectivités sont étroites, j'ai néanmoins pu participer à plusieurs réunions aux objectifs différents (réunions de travail avec la municipalité, présentation « officielle » du diagnostic, réflexion avec les personnes publiques associées...).

En revanche, il est important de préciser que l'ARIM des Pays Normands, bien qu'étant une association, fonctionne comme un bureau d'études privé. Les charges de travail sont donc très variables suivant les périodes de l'année. J'ai réalisé mon stage pendant une période très chargée, où de nombreux rendus devaient (et doivent encore) être effectués rapidement, notamment à cause des Maires voyant les élections municipales approcher. Cette surcharge de travail est à la fois une chance, notamment en tant que stagiaire, mais c'est également et en revanche au détriment du travail produit puisque souvent réalisé rapidement et sous la pression. Néanmoins, cette surcharge occasionnelle est également due à une organisation interne qui me semble mal structurée. Il n'est ainsi pas rare, par exemple, que la date du rendu d'un document ne soit connue que quelques jours ou semaine seulement auparavant, alors qu'aucun travail n'a jusqu'alors été réalisé sur le territoire.

CONCLUSION

Les documents d'urbanisme sont des outils de gestion nécessaires au bon développement des communes. Il apparaît aujourd'hui essentiel de développer une commune avec une réelle réflexion d'ensemble où interviennent différents éléments comme la démographie, les équipements publics, l'environnement et le paysage. Ces deux derniers domaines, qui étaient peu pris en compte dans l'élaboration des POS sont désormais largement étudiés afin d'éviter une urbanisation « irréflechie » et confrontées par exemple aux risques naturels. La commune doit avoir des perspectives de développement bien précises ; le projet de d'aménagement et de développement durable (PADD), principale pièce différenciant le POS du PLU tente de déterminer au mieux l'objectif de développement, afin d'aboutir à un véritable projet réfléchi et durable.

L'ARIM des Pays Normands travail essentiellement sur des PLU et cartes communales des territoires ruraux. Les enjeux sont ainsi globalement les mêmes, avec par exemple la préservation des paysages. Cependant, chaque commune est bien différente et les contexte locaux (qualité de l'assainissement, de l'eau potable, risques naturels, démographie, loi littoral...) vont engendrer des perspectives de développement parfois opposées.

Que ce soit sur le Pré d'Auge, Saint-Georges-de-Rouelley ou Bucéels, il reste encore du travail (en quantités certes très variables) afin de rendre le projet. Pour Saint-Georges-de-Rouelley, le rendu définitif devrait se faire assez rapidement (mi-octobre). Pour le Pré d'Auge, il reste encore le PADD, le règlement et le zonage à réaliser. Ce travail prendra plusieurs mois pour un arrêt de projet pas avant le premier trimestre 2008. Concernant Bucéels, nous sommes dans l'inconnu car nous attendons un projet plus avancé de la part de la Communauté de Communes. La révision simplifiée devrait néanmoins être présentée à la commune avant la fin de l'année. Je vais avoir la chance de pouvoir suivre l'ensemble de ces dossiers puisque je devrais rester encore quelques mois au sein de l'ARIM des Pays Normands afin de répondre à la surcharge de travail actuelle.

Ce rapport de stage ne présente que trois des quatre communes sur lesquels j'ai travaillé. La quatrième commune, dont la rédaction du diagnostic est en cours, concerne le territoire littoral du Cotentin avec la commune du Rozel. L'étude de cette commune m'a fait découvrir de nouveaux enjeux, avec en premier lieu la loi littoral, qui contraint fortement le développement de certains territoires. De longues discussions sont alors nécessaires afin de délimiter « les espaces proches du rivage », à l'intérieur desquels les nouvelles urbanisations sont très limitées. Hors, sur le Rozel, une limite indicative de l'Etat inclue pratiquement l'ensemble du territoire communal dans ces « EPR ». Le PLU devra fixer précisément cette limite qui reste très subjective.

Ce stage m'a ainsi permis de travailler sur les différentes phases d'élaboration d'un PLU, du diagnostic jusqu'à l'arrêt de projet, ce qui était mon objectif initial. Pouvoir s'impliquer dans la réalisation du zonage et du règlement fut un vrai atout et pour moi une réelle découverte. J'ai réalisé cette expérience dans les conditions proches d'un chargé d'études, avec plusieurs « dossiers » à gérer en même temps et avec une responsabilité certaine. Même si j'ai déjà réalisé dans le passé plusieurs expériences professionnelles de ce type, celle-ci restera certainement la plus proche du monde du travail, avec notamment un vrai travail d'équipe lors les « moments difficiles ».

Bertrand BUREAU

Magistère 3 Aménagement – septembre 2007

RESUME DU TRAVAIL REALISE

Elaborations des

PLU DU PRÉ D'AUGE (14) ET DE SAINT-GEORGES-DE-ROUELLEY (50)

et de la

RÉVISION SIMPLIFIÉE DU POS DE BUCÉELS (14)

Les documents d'urbanisme sont des outils de gestion nécessaires au bon développement des communes. Il apparaît aujourd'hui essentiel de développer une commune avec une réelle réflexion d'ensemble où interviennent différents éléments comme la démographie, les équipements publics, l'environnement et le paysage. La commune doit avoir des perspectives de développement bien précises ; le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), principale pièce différenciant le POS du PLU tente de déterminer au mieux l'objectif de développement, afin d'aboutir à un véritable projet réfléchi et durable.

Ce rapport de stage présente les différentes études réalisées pour l'élaboration de documents d'urbanisme sur les communes du Pré d'Auge (14), Saint-Georges-de-Rouelley (50) et Bucéels (14). Pour les deux premières communes citées, le travail réalisé rentre dans le cadre de l'élaboration de leur plan local d'urbanisme (PLU) alors que pour la troisième, il s'agit d'une révision simplifiée de plan d'occupation des sols (POS).

Pour la commune du Pré d'Auge, le travail réalisé correspond au « rapport de présentation », c'est-à-dire le diagnostic général de la commune afin d'identifier les enjeux. Pour Saint-Georges-de-Rouelley, l'état d'avancement du PLU était tout autre puisque j'avais ici pour mission de « finaliser » le PLU afin de le rendre à la commune. Je me suis donc plus spécialement intéressé au zonage et au règlement. Concernant la commune de Bucéels, la révision simplifiée du POS avec pour objectif de rendre des parcelles inconstructibles constructibles.

Département du Calvados (14)

Commune de
BUCÉELS

RÉVISION SIMPLIFIÉE DU P.O.S.



Document de travail
Septembre 2007



Arim des Pays Normands

8 Boulevard du Général Weygand - 14053 CAEN CEDEX
Téléphone : 02.31.86.70.50 - Fax : 02.31.86.00.74
contact@pactarim.fr

Sommaire

Préambule	2
Partie 1 – Rapport de présentation	3
Présentation de la commune	
1.1. Situation géographique	4
1.2. Démographie.....	4
1.3. Economie	6
1.4. Urbanisme	6
1.5. Paysage	6
Cadre législatif et réglementaire	
2.1. Contexte juridique	8
2.2. Le P.O.S. de la commune et la révision	8
2.3. Dispositions législatives.....	9
Partie 2 – La révision du P.O.S.	14
Etat initial.....	15
Proposition de révision simplifiée et schéma de principe	16
Conclusion	22

Préambule

Cette révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols est engagée par la commune de Bucéels afin de permettre la création d'un « pôle » intercommunal constitué de plusieurs bâtiments d'intérêt communautaire.

Le P.O.S. actuellement en place sur la commune a été approuvé en 2000.

Partie 1

Rapport de présentation

1. Présentation de la commune

1.1. Situation géographique

La commune de Bucéels est située au Nord Ouest du département du Calvados, entre Caen et Bayeux. Son plan d'occupation des sols a été approuvé en 2000. La commune s'engage aujourd'hui dans la révision de son P.O.S. afin de modifier la réglementation et rendre constructible un terrain situé au Sud de son territoire, dans la continuité de l'espace bâti de la commune voisine de Tilly-sur-Seulles.

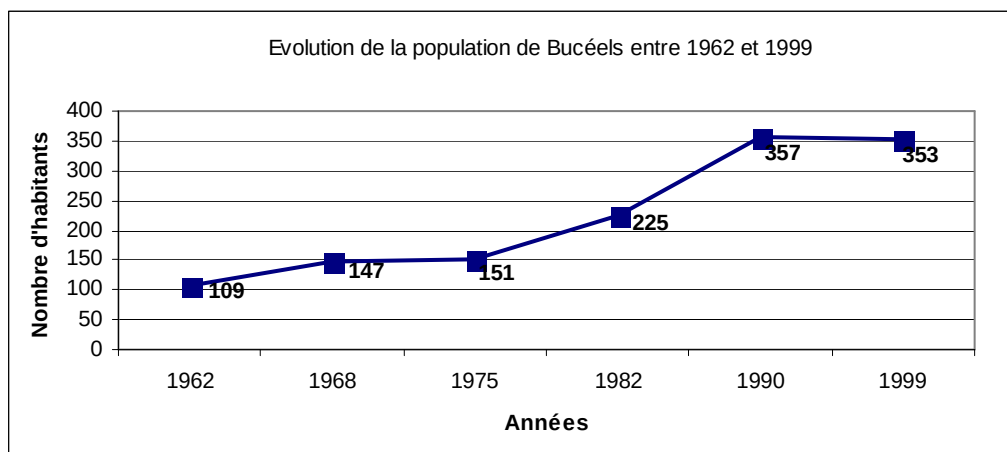
La parcelle faisant l'objet de la présente révision est aujourd'hui répertoriée en zone NC, c'est-à-dire une « zone naturelle destinée à la protection de l'activité agricole ».

La commune s'étend sur une superficie de 484 ha. A l'Est, la rivière La Seulles constitue la limite avec la commune d'Andrieu. Au Sud, l'urbanisation de Tilly-sur-Seulles marque la limite avec Bucéels. Le territoire communal est traversé par la RD 6, reliant Falaise à Bayeux. Cette route est classée en voie de grande circulation de catégorie 1. Cet axe routier relie également Bucéels à la commune voisine de Tilly-sur-Seulles, vers laquelle Bucéels est largement tournée.

Le territoire de Bucéels est marqué à l'Est par la vallée de la Seulles, formant un vallon moyennement encaissé avec un paysage largement ouvert. Le Sud est dominé par plusieurs petits vallons au fond desquels s'écoulent de petits ruisseaux. Un plateau, situé au Nord Ouest complète le territoire.

La commune de Bucéels s'est établie autour de trois hameaux principaux : le bourg principal, situé légèrement au Nord du territoire et deux autres secteurs localisés légèrement plus au Sud : le Pont de la Guillette (recevant notamment la Mairie) et le hameau Marcel, constitué principalement par des maisons individuelles récentes.

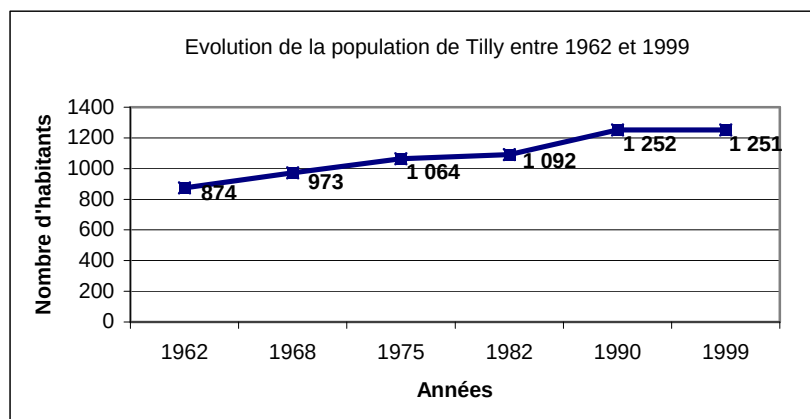
1.2. Démographie



1. Présentation de la commune

La population de Bucéels a augmenté de manière très importante depuis 1962. Selon le dernier recensement (source INSEE), la population était en 1999 de 353 habitants contre 109 en 1962 soit une augmentation de 224%. Cette forte augmentation est essentiellement due à la création de quelques lotissements dans les années 1970 et 1980.

Le projet étant géographiquement très rattaché à la commune voisine de Tilly-sur-Seulles, il nous semble important d'examiner l'évolution de la population sur cette commune. Cette commune est la plus peuplée de la Communauté de Communes ; le dernier recensement de 1999 portait le nombre d'habitants à 1251. Comme pour Bucéels, une forte augmentation s'est produite dans les années 1970 et 1980. Sur la période 62-99, la population s'est accrue de 43%.



De même, le projet étant largement à vocation communautaire, il semble pertinent de voir l'évolution de population sur de la Communauté de Communes. Entre 1962 et 1999, le territoire intercommunal a vu sa population augmenter de 56% passant de 2870 habitants à 4467. L'évolution reflète globalement celle de Bucéels et Tilly avec une forte augmentation dans les années 1970 et 1980.

Cette forte croissance de population dans les années 1970 et 1980 montre clairement la vocation périurbaine de ce territoire. De nombreux lotissements ont vu le jour durant cette période ; ils ont permis de redynamiser de ce secteur par l'accueil de nouvelles familles. La proximité de l'agglomération de Caennaise constitue un élément essentiel à la vie de ce territoire.

1. Présentation de la commune

1.3. Economie

Bucéels, ainsi que toute la Communauté de Communes du Val de Seulles sont situés à une vingtaine de kilomètres de Caen et de son importante zone d'emplois. Elle est à ce titre recherchée par des ménages qui souhaitent à la fois acquérir une maison individuelle, bénéficier d'un cadre paysager agréable et accéder facilement et rapidement à leur lieu de travail.

L'attractivité de Bucéels (et de toute la communauté de communes) ne résulte donc pas d'un marché du travail actif mais de la situation privilégiée de la commune par rapport aux zones d'emplois voisines notamment l'aire de l'agglomération Caennaise.

1.4. Urbanisme

La commune comptait 110 logements en 1999 dont 102 résidences principales. Le nombre de logement a progressé régulièrement entre 1968 et 1999 en enregistrant 93% d'augmentation soit une moyenne de 1,7 logements supplémentaires par an. Aujourd'hui, le nombre total de logements est estimé à 127 par la municipalité.

Bucéels reste une commune essentiellement résidentielle, très peu touchée par la vacance avec un parc de logements presque exclusivement occupé à l'année. Le parc de logements y progresse régulièrement depuis 1968 alimenté par la construction de lotissements en accession à la propriété.

1.5. Paysages

La commune de Bucéels est située au sein de l'unité paysagère dénommée « Entre plaine de Caen et Bessin ». Celle-ci se caractérise par un paysage de transition où alternent les paysages bocagers du Bessin et les plaines typiques de la région Caennaise. Ces deux entités sont remarquables sur Bucéels où le quart Nord Ouest du territoire est dominé par une plaine agricole ; le reste du territoire est marqué par plusieurs petites vallées donnant une topographie accidentée. Le bocage est largement présent sur ce secteur de la commune.

■ **Au Nord Ouest : la plaine**

Le secteur Nord Ouest du territoire communal est marqué par la présence d'une plaine agricole. Les parcelles sont de taille importante et généralement utilisée pour les cultures. Quelques petits bosquets viennent parfois fermer le paysage mais celui reste toutefois largement ouvert.

1. Présentation de la commune



- **An Sud et à l'Ouest : un paysage vallonné et bocager**

En se dirigeant vers le Sud et l'Ouest de la commune, le paysage de plaine laisse peu à peu la place à de petites vallées et à un paysage plus fermé. Les parcelles sont de taille plus réduite mais la mise en culture est encore largement prédominante.



2 –Cadre législatif et réglementaire

2.1. Contexte juridique

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) est l'un des instruments de planification territoriale issue de la loi d'orientation foncière de 1967. Il est à la fois un document juridique, fixant les dispositions législatives et réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol, et un outil d'aménagement et de gestion de l'espace.

Depuis les lois de décentralisation de 1983, ce document est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité des communes.

En outre, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (Loi S.R.U.) a modifié les règles de révision et de modification des P.O.S : elles sont désormais soumises au régime juridique des Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) tels que définis par l'article L. 123 du code de l'urbanisme.

Le Plan d'Occupation des Sols de Buceels a été approuvé en 2000.

Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et la loi Urbanisme et Habitat, le P.O.S. existant peut faire l'objet d'une révision dans les conditions définies à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

2.2. Le P.O.S. de la commune et la révision

Approuvé en 2000, le P.O.S. de Buceels a été réalisé afin de maîtriser le développement urbain tout en protégeant le cadre paysager de la commune.

D'après le rapport de présentation du POS, les zones naturelles et protégées représentent une surface importante (96%) et confirment le caractère très rural de Buceels.

Les objectifs définis dans le P.O.S. sont basés sur des hypothèses de développement. Ils sont traduits dans le document graphique et le règlement. Ce dernier régit le droit à construire s'exerçant pour chaque zone. La préservation de l'espace agricole et de l'environnement a également été pris en compte.

	Superficie totale (ha)
Total zones urbanisées	18
-UD	18
Total zones urbanisables	1
-NA	1
Total zones naturelles	465
-NB	5
-NC	356
-ND	104
Ensemble du territoire	484

2 –Cadre législatif et règlementaire

Aujourd'hui, la commune s'engage dans une procédure de révision du P.O.S., en vue de transférer une parcelle située dans une zone NC (agricole) **en NB** (urbanisable).

Cette révision du P.O.S. permettra ainsi d'adapter le zonage de ce secteur pour correspondre au projet émis sur le territoire communal.

2.3. Dispositions législatives

L'article L.110 du code de l'urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme, relatif aux principes d'équilibres, pose la règle que :

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

1°) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part en respectant les objectifs du développement durable ;

2°) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux

3°) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes.

2 –Cadre législatif et réglementaire

L'article L.123-13 du code de l'urbanisme

L'article L.123-13 du code de l'urbanisme prévoit une procédure de modification et de révision simplifiée

« Art. L. 123-13. - Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique. La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance. Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12. Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance. Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement. »

Le projet intercommunal est une opération d'intérêt général pour la collectivité. Son implantation permettra de satisfaire différents besoins communautaires du territoire.

2 – Cadre législatif et réglementaire

La loi d'orientation sur la ville (L.O.V.)

Cette loi n°91-662 du 13 juillet 1991 a été modifiée par les lois n°94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction, et n°95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat.

La L.O.V. destinée à lutter contre la ségrégation urbaine, fixe les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire urbain, garant des équilibres fondamentaux de la ville sur le long terme. Cette loi introduit la notion de prise en considération d'une politique locale de l'habitat dans les P.L.U.

Elle repose sur trois principes fondamentaux :

- La diversité, en faisant coexister dans chaque agglomération, commune ou quartier les différents types d'habitat et d'activités
- La responsabilité, en mobilisant l'Etat et les collectivités locales, dans leur champ de compétences respectif pour répondre efficacement aux besoins de la diversité urbaine
- La participation, en associant les habitants aux changements importants de leur cadre de vie.

Le projet devra être conforme aux dispositions de loi d'orientation sur la ville.

La loi Paysage

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages, fait obligation pour les communes dotées d'un P.O.S. de prendre en compte les territoires remarquables par leur intérêt paysager. Son objectif est d'inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage (naturel, rural, urbain), à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs.

L'impact visuel des différentes constructions sera limité par des formes architecturales et des aménagements paysagers respectant l'environnement dans un souci d'intégration.

La loi Barnier

La loi Barnier (loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement) traduit les préoccupations à prendre en compte en matière d'urbanisme et d'environnement. L'article 1^{er} de la loi stipule que :

Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et les paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent, font partie du patrimoine commun de la Nation.

Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs (...)

Elles s'inspirent, dans le cadre des lois qui en définissent la portée, des principes suivants :

« - le principe de précaution, selon lequel l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas

2 – Cadre législatif et réglementaire

retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût économiquement acceptable ;

« - le principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement, en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût économiquement acceptable ;

« - le principe pollueur-payeur, selon lequel les frais résultant des mesures de prévention, de réduction de la pollution et de lutte contre celle-ci doivent être supportés par le pollueur ;

« - le principe de participation, selon lequel chaque citoyen doit avoir accès aux informations relatives à l'environnement, y compris celles relatives aux substances et activités dangereuses. » »

Aucun zonage lié à l'environnement et à sa préservation n'est présent sur le territoire communal. Néanmoins, les aménagements et constructions devront respecter au mieux l'environnement et le paysage. A ce titre, la collectivité a la volonté de construire des bâtiments proposant une approche environnementale (type HQE).

La loi sur l'eau

La loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 a pour objectif principal la préservation de la qualité et des ressources en eau. Son article 1^{er} stipule que : « L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général. »

Cette loi complète l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, dans son ancienne rédaction, d'un alinéa supplémentaire qui offre la possibilité de délimiter des zones d'assainissement telles qu'elles sont définies à l'article 372-3 du code des communes par le biais du P.O.S. :

Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

L'étude d'aptitude des sols réalisée sur la commune de Bucéels

2 –Cadre législatif et réglementaire

montre que les terrains localisés à proximité du site ne sont pas aptes à recevoir un assainissement individuel. Cependant, la commune prévoit le raccordement une partie de ses constructions au réseau d'assainissement de Tilly via la RD 6.

De ce fait, le projet respectera donc le schéma d'assainissement en cours d'étude et qui prévoit le raccordement à la station d'épuration de Tilly-sur-Seulles.

La loi pour l'aménagement et le développement du territoire (L.O.A.D.T.)

La loi n°95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire a été modifiée par la loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Cette loi s'appuie sur quatre objectifs fondamentaux :

- Faire de l'aménagement et du développement économique local des outils de solidarité nationale et de cohésion sociale dans le respect des ressources disponibles, de la qualité et de la diversité des milieux.
- Développer la solidarité et la complémentarité de l'espace national dans son ensemble et supprimer la rivalité de chacune de ses composantes en promouvant une nouvelle dynamique de création et de répartition des activités et des emplois, un meilleur équilibre des infrastructures, des équilibres et des services d'intérêt général.
- Réaffirmer le rôle de l'Etat en matière de développement du territoire et fonder l'organisation de ces services sur le principe de la déconcentration afin de réduire la distance entre les citoyens et les centres de décisions administratives.
- Renforcer la décentralisation en réduisant les écarts de ressources entre les collectivités.
- Ces principes devront présider aux choix de l'urbanisation de la municipalité.

La loi Bruit

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, a pour objectif de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation des bruits ou vibrations pouvant présenter des dangers, causer un trouble excessif, nuire à la santé ou porter atteinte à l'environnement.

Le projet est situé en bordure de la RD 6 classé voie de grande circulation de catégorie 1. De ce fait, les dispositions de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme s'imposent.

2 – Cadre législatif et réglementaire

Partie 2

La révision du P.O.S.

La révision simplifiée porte sur la transformation d'une parcelle située en zone NC **en 1AU**.

Le terrain concerné par la révision simplifiée est situé à l'extrême Sud du territoire de Bucéels, en continuité de l'urbanisation du bourg de la commune de Tilly-sur-Seulles. La parcelle est située dans une zone NC. Elle est bordée au Nord et à l'Ouest par des parcelles agricoles. Sur la bordure Est, la parcelle est longée par la RD6. Vers le Sud, ce sont la première urbanisation de Tilly-sur-Seulles.

Le terrain se situe ainsi dans le prolongement géographique d'une zone déjà construite mais également au sein d'un secteur destiné à se développer.

Ainsi le développement urbain de ce secteur s'articule autour de plusieurs projets :

- Sur le territoire de Tilly-sur-Seulles, la poursuite de l'urbanisation du secteur Nord de la commune avec la construction prochaine de nouvelles maisons individuelles sur des parcelles bordant le terrain faisant l'objet de la présente révision simplifiée.
- Sur le territoire de Bucéels, permettre, dans une logique de continuité urbaine avec Tilly, la création d'un lotissement sur une parcelle localisée de l'autre côté de la RD6. Ce lotissement est fortement lié au projet intercommunal. Il est également soumis à une révision simplifiée du POS de Bucéels.

La parcelle concernée par la modification du P.O.S se situe donc dans la continuité urbaine tant au niveau du bâti existant que des projets devant être prochainement menés sur Tilly et Bucéels.

2. Proposition de la révision simplifiée et schéma de principe

① Vue générale de la parcelle depuis la RD6



② Vue de la parcelle et de la RD6 : un aménagement du carrefour s'impose



③ Vue du carrefour en direction de Tilly



2. Proposition de la révision simplifiée et schéma de principe

Construction d'un « pôle »
intercommunal

• Nature du projet

L'objet de la révision porte sur le changement d'une partie de la zone NC **en zone 1AU**, afin de pouvoir construire différents bâtiments d'intérêt général. En effet, le terrain actuel ne peut être ouvert à l'urbanisation au vu de la réglementation de la zone NC. Le classement de ce secteur **en zone 1AU** lui permettrait ainsi d'accueillir les futurs équipements.

Le projet intercommunal se répartit sur l'ensemble de la parcelle (22420 m²) et est constitué de plusieurs bâtiments ayant chacun une destination précise. Sont ainsi projeté la construction :

- Du siège de la Communauté de Communes du Val de Seulles ;
- Des locaux techniques de la Communauté de Communes du Val de Seulles ;
- D'un centre de loisirs sans hébergement (CLSH) recevant une cinquantaine d'enfants et adolescents (3 à 18 ans) durant la période scolaire et jusqu'à 150 pendant les vacances d'été.
- D'environ 15 logements OPAC pour personnes âgées de type Papyloft.

Face à ces nombreux projets de nature différente et recevant toutes catégories de personnes, une grande attention devra être prise quant à la disposition des bâtiments et plus globalement sur l'aménagement des lieux. En effet, pour des questions de sécurité et de nuisances, il sera important d'éviter le croisement des différents flux de circulation.

• Justification du projet

Cette procédure de révision a été engagée par la commune de Buceels pour répondre au souhait de la Communauté de Communes de construire différents bâtiments d'intérêt général et répondant à autant de besoins.

Les locaux de la Communauté de Communes du Val de Seulles

Actuellement, le siège de la Communauté de Communes est implanté dans le centre bourg de Tilly-sur-Seulles dans des locaux devenus trop étroits. Afin de rendre les conditions de travail plus aisées et pour offrir un meilleur accueil, la construction d'un nouveau siège, répondant aux différents besoins d'une telle structure, est aujourd'hui devenu nécessaire. Le terrain faisant l'objet de la présente révision constitue une opportunité de par sa localisation, dans la continuité du bourg de Tilly (plus importante commune du territoire intercommunal) et donnant sur la RD6, principale axe routier du secteur.

Dans cette optique de construction d'un nouveau siège pour la Communauté de Communes, il apparaît intéressant de pouvoir y joindre les locaux techniques qui sont aujourd'hui, à l'image du siège de la Communauté

2. Proposition de la révision simplifiée et schéma de principe

de Communes, trop exigus et nécessitent une réimplantation. Une surface d'environ 2500m² apparaît nécessaire pour ces locaux techniques (bureau, garage, parking...).

Le centre de loisirs sans hébergement (CLSH)

Actuellement, le centre de loisirs de la Communauté de Communes est implanté dans plusieurs bâtiments, généralement des écoles. Celles-ci ne sont pas adaptées à l'accueil d'enfants ou adolescents dans le cadre d'un centre de loisirs. La pratique des différentes activités est ainsi rendue complexe voire dangereuse. Il est de ce fait important de pouvoir proposer aux familles un lieu adapté aux pratiques de telles activités. Pour des questions pratiques (ramassage scolaire, cantine...), il apparaît important de rassembler l'ensemble des unités, aujourd'hui réparties dans différentes communes, au sein d'un même site. L'unité urbaine de Tilly, commune rassemblant un tiers des habitants du territoire intercommunal, apparaît comme la localisation la plus appropriée pour recevoir un tel équipement.

Les logements pour personnes âgées

Le territoire intercommunal manque de logements adaptés à l'accueil des personnes âgées. De plus, la fermeture de la maison de retraite implantée sur Buceels est envisagée. Pour répondre à ce besoin en logements, la Communauté de Communes, en étroite relation avec l'OPAC, souhaite planter sur son territoire quelques logements destinés aux personnes âgées valides. Une quinzaine d'habitations de type Papyloft serait créée. La proximité du centre bourg de Tilly (200 mètres environ) constitue un élément favorable à l'implantation de ces logements sur le terrain faisant l'objet de la présente révision.

Photo papyloft

• Impact environnemental

Le projet doit respecter la qualité du paysage et des espaces naturels de la commune (respect des lois Paysage et Barnier).

Son implantation projetée s'inscrit dans un paysage relativement vallonné mais en continuité avec le tissu urbain de Tilly. Le terrain proprement dit est plat et « entouré » par des haies vives. Ces dernières devront, tant que possible, être conservées pour limiter l'impact des futurs bâtiments sur le paysage.

Dans le cadre du projet et compte tenu des éventuelles ouvertures visuelles du site, des aménagements paysagers devront accompagner les différentes constructions afin d'en atténuer leurs impacts dans le paysage.

Concernant les locaux de la Communauté de Communes, la collectivité souhaite construire des bâtiments respectueux de l'environnement de type HQE. Une telle démarche réduira l'impact du bâtiment sur l'environnement.

2. Proposition de la révision simplifiée et schéma de principe

• Protection patrimoniale culturelle

La parcelle est concernée par le périmètre de protection de l'Eglise de Tilly-sur-Seulles, monument inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques. La parcelle en question est concernée, sur son tiers sud, par le périmètre de protection des 500 mètres.

Néanmoins, il est important de préciser que le monument n'est pas visible depuis le terrain qui accueillerait le projet. De ce fait, l'avis de l'architecte des bâtiments de France ne sera pas nécessaire.

• Domaine agricole

La parcelle sur laquelle le projet doit être réalisé appartient actuellement au CCAS de Tilly qui le cèdera, dans le cadre du projet, à la Communauté de Communes du Val de Seulles. Aujourd'hui, la parcelle fait partie d'une zone agricole NC mais n'a pas de destination précise. Elle est divisée et louée pour de petits élevages d'animaux (chevaux, moutons) ou laissée en prairie. L'impact du projet sur l'agriculture est donc très limité.

• Problématiques techniques et réseaux

Le projet est en adéquation avec les exigences techniques en matière de raccordement des réseaux d'eau potable et d'électricité.

En matière d'assainissement, il est important de préciser que le terrain sur lequel le projet est prévu est localisé dans un secteur où le sol n'est pas apte à recevoir un assainissement individuel. Néanmoins, la commune de Buceels prévoit de raccorder une partie des constructions de son territoire au réseau d'assainissement collectif de Tilly sur Seulles via la RD6.

Ainsi, le projet devra respecter le schéma d'assainissement en cours d'étude qui prévoit le raccordement à la station d'épuration de Tilly-sur-Seulles.

2. Proposition de révision simplifiée et schémas de principe

La commune de Bucéels engage cette procédure de révision simplifiée de son POS afin de permettre la réalisation, sur son territoire, de différents projets d'intérêt intercommunal. Ces derniers correspondent à autant de besoins clairement identifiés à l'échelle de la Communauté de Communes du Val de Seules. Le terrain souhaité pour la réalisation de ses bâtiments est situé dans la continuité urbaine du bourg de Tilly-sur-Seules, commune rassemblant environ 1/3 de la population de la Communauté de Communes du Val de Seules. De plus, le terrain est bordé par la RD6, principale voie de communication du territoire intercommunal. Le site choisi pour l'implantation de ce « pôle » intercommunal est de ce fait très pertinent.

En ce sens, la procédure de révision simplifiée est tout à fait adaptée et doit aboutir à une transformation partielle de la zone NC en zone NB.

La zone 1AU n'étant pas définie dans le règlement du POS, il est nécessaire de modifier ce règlement en y incluant cette nouvelle zone.

Récapitulatif des surfaces à Bucéels :

	Superficies (ha) avant révision	Superficies (ha) après révision
Total zones urbanisées	18	18
-UD	18	18
Total zones urbanisables	1	3
-NA	1	3
Total zones naturelles	465	463
-NB	5	5
-NC	356	354
-ND	104	104
Ensemble du territoire	484	484

Département du Calvados (14)

Commune de
LE PRE D'AUGE

PLAN LOCAL D'URBANISME



Diagnostic État initial de l'environnement

**Document de travail
Août 2007**

Un projet de Plan d'Occupation des Sols de la commune du pré d'Auge a été amorcé en 1995 mais la procédure n'a jamais été achevée.

La commune est donc aujourd'hui soumise au Règlement National d'Urbanisme.

Par délibération du conseil municipal en date du 22 septembre 2005, la commune du Pré d'Auge a décidé d'élaborer son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Ce document d'urbanisme a pour objet de définir l'évolution du cadre de vie des habitants de la commune du Pré d'Auge au cours des prochaines années, par un document réglementaire unique qui précise les règles d'occupation du sol et de constructibilité sur le territoire communal ainsi que les projets d'aménagement à venir : implantation d'équipements publics, création ou aménagement de voies... La mixité des fonctions, la préservation de l'environnement et la gestion économe de l'espace constituent les lignes de force de cet outil d'aménagement.

Sommaire

1 – Méthode d'élaboration du PLU

1 – Démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme	5
1.1 Phase 1 : Le diagnostic	5
1.2 Phase 2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	6
1.3 Phase 3 : Mise en forme du PLU	7
1.4 Phase 4 : Prise en compte des avis et observations sur le projet de PLU.....	7
1.5 Phase 5 : Mise au point du dossier définitif	7
2 - Contenu du Plan Local d'Urbanisme	8
3 – Principes et orientations de nature supracommunale et le PLU du Pré d'Auge	10

2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

1 – Topographie	13
2 – Géologie.....	15
3 – Climatologie	16
4 – Hydrologie	17
5 – Hydrogéologie.....	19
5 – Gestion de l'eau potable.....	19
6 – Gestion de l'assainissement.....	19

3 – Organisation des espaces et développement durable

1 – Les grands principes d'organisation spatiale	26
2 – Définition des zones sensibles et mesures de protection	38

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

1 – La perception des espaces bâtis	50
2 – Voierie et déplacements	53
3 – Morphologie urbaine.....	57
4 - Polarité.....	60

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

1 – Population	61
1.1 Démographie	62
1.2 Deux classes d'âge dominante : les 0-19 ans et les 20-39 ans	65
1.3 Ménages.....	67
2 – Logements.....	70
2.1 Evolution du parc existant.....	70
2.2 La construction neuve.....	74
2.3 L'offre et la demande en logements.....	76
3 – Activités	77
3.1 Emploi – Population active – chômage.....	77
3.2 Répartition par secteur d'activités	80
3.3 Equipements et services.....	84

1 - Méthode d'élaboration du PLU

1. Démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

1.1 Phase 1 : le Diagnostic

Recueil des données existantes

Cette phase s'appuiera notamment sur :

- L'analyse du « porter à connaissance » venant des Services de l'Etat au fur et à mesure de sa transmission.
- L'analyse des autres documents d'urbanisme existants concernant la commune et son aire d'implantation (Plan d'Occupation des Sols, Schéma Directeur, Programme Local de l'Habitat, protection des espaces naturels, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Schéma de Cohérence Territoriale,...).
- L'état initial de l'environnement et sa situation spatiale :
 - Espaces naturels et agricoles,
 - Espaces urbanisés, formes urbaines, patrimoine architectural, localisation des activités et des services, ...
 - Études paysagères et conservation du patrimoine...

Le fonctionnement socio-économique

Le fonctionnement économique sera abordé tant sur le plan quantitatif avec l'analyse de l'ensemble des données statistiques existantes que sur le plan qualitatif avec l'analyse du cadre de vie des habitants par rapport à l'aire d'attraction :

- Relations domicile/travail,
- Déplacements,
- Attractions des équipements, commerces et services,
- Zones de chalandise et d'emploi,
- Contexte immobilier...

L'énoncé du diagnostic

C'est à partir de l'ensemble du recueil et de l'analyse de ces données économiques et démographiques que sera réalisé le diagnostic, soumis à la Municipalité.

Il s'attache à mettre en avant :

- Les besoins existants,
- Les enjeux liés au développement économique et social,
- Les aspirations et la préservation du cadre de vie des habitants.

Cette première phase analyse l'ensemble des critères spatiaux, socio-économiques et environnementaux énoncés comme autant d'interrogations sur lesquelles les Elus locaux doivent se prononcer avant de pouvoir définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de leur commune.

Les documents fournis se doivent :

- D'être directement utilisables pour le rapport de présentation et d'illustration du PADD.
- Se servir de supports pour la concertation du public tout au long de l'élaboration du PLU.

1 - Méthode d'élaboration du PLU

1.2 Phase 2 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Définition d'une politique d'ensemble

Le PADD doit exposer les intentions du Conseil Municipal pour les années à venir. Il doit ainsi permettre de définir une politique d'ensemble, à laquelle se réfèrera la commune pour toutes les initiatives particulières à venir.

C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens et il convient en conséquence qu'il soit clair et lisible.

La loi « *Urbanisme et Habitat* » du 2 juillet 2003 précise que ce document, non opposable aux tiers permet de passer d'une approche purement technique à une approche plus politique de l'urbanisme.

Le PADD apporte les réponses possibles aux enjeux mis en avant dans le diagnostic.

Scénarios d'aménagement

Il indique les choix possibles, illustre les scénarios d'aménagement envisagés en référence aux besoins et aux contraintes techniques et environnementales. L'élaboration du PADD est une étape indispensable et obligatoire du Plan Local d'Urbanisme.

Cette phase présentera de façon claire :

- Les projets d'aménagement des secteurs d'urbanisation nouvelle et les projets de renouvellement urbain éventuels.
- Les dessertes par les réseaux et les équipements publics.
- Les voiries, les cheminements, les espaces verts, ...
- Les formes urbaines et les conditions d'aménagement des entrées de ville.
- Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages et des sites.
- La prise en compte des contraintes environnementales (zones inondables notamment) et les choix stratégiques de la Commune.
- La maîtrise de l'étalement urbain et la mixité sociale.
- Les mesures foncières et économiques envisageables.
- Les emplacements réservés, les projets de ZAD et de ZAC éventuels et de préservation de sites remarquables.

Projet urbain

Cette seconde phase vise à la définition de propositions d'aménagement et d'urbanisme cohérentes pour un projet d'aménagement à long terme de la commune. Il doit donc prendre en compte les pistes de réflexion et celles qui se seraient faites lors de l'élaboration du diagnostic.

Il en émane un projet urbain qui précisera les actions et les opérations retenues prioritairement, les principes d'urbanisme qui en découlent et s'y appliqueraient (formes urbaines, aménagements paysagers, renforcement des réseaux,...).

1 - Méthode d'élaboration du PLU

1.3 Phase 3 – Mise en forme du PLU

Le dossier complet comporte :

- Le rapport de présentation.
- Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).
- Le règlement (partie réglementaire, plans et liste des emplacements réservés).
- Les annexes.

Le contenu du règlement du PLU diffère notablement de celui des anciens POS :

- La délimitation des zones est modifiée. Les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières U, AU, A et N se substituent aux zones U, NA, NB, NC et ND.
- Le règlement du PLU peut comprendre tout ou partie des 14 premiers articles du règlement du POS antérieur.

L'ensemble de ces documents réglementaires, régissant le droit des sols sur la Commune, sera élaboré en concertation étroite avec la commission Urbanisme et sera précédé d'une analyse des litiges contentieux, ou pré-contentieux éventuels intervenus précédemment lors des différentes phases du POS non approuvé et lors de dépôts de permis de lotir et de construire....

Cette phase de mise en forme du PLU prend fin avec le vote du Conseil Municipal arrêtant le Projet de PLU.

1.4 Phase 4 – Prise en compte des avis et observations sur le projet de PLU

Cette phase débute après l'enquête publique :

- Examen des observations des personnes publiques consultées et les requêtes formulées lors de l'enquête publique.
- Préparation en conséquence des évolutions à faire figurer dans le PLU.

1.5 Phase 5 – Mise au point du dossier définitif

Cette phase se conclut avec l'approbation du dossier définitif par le Conseil Municipal.

● La concertation auprès des habitants

Les documents nécessaires au bon accomplissement de la concertation seront à disposition tout du long de l'élaboration :

- Jusqu'à l'approbation du projet de PLU par le Conseil Municipal, les documents constitutifs du « dossier de concertation » exposant l'état d'avancement de la réflexion et le contenu de celle-ci.
- Les documents d'exposition et de publication (presse locale, bulletin municipal, ...) permettant une bonne compréhension de la réflexion par le public.
- La participation et l'animation des débats concernant le PLU auprès du Conseil Municipal et des réunions d'information du public organisées par la commune.

1 - Méthode d'élaboration du PLU

2. Contenu du Plan Local d'Urbanisme

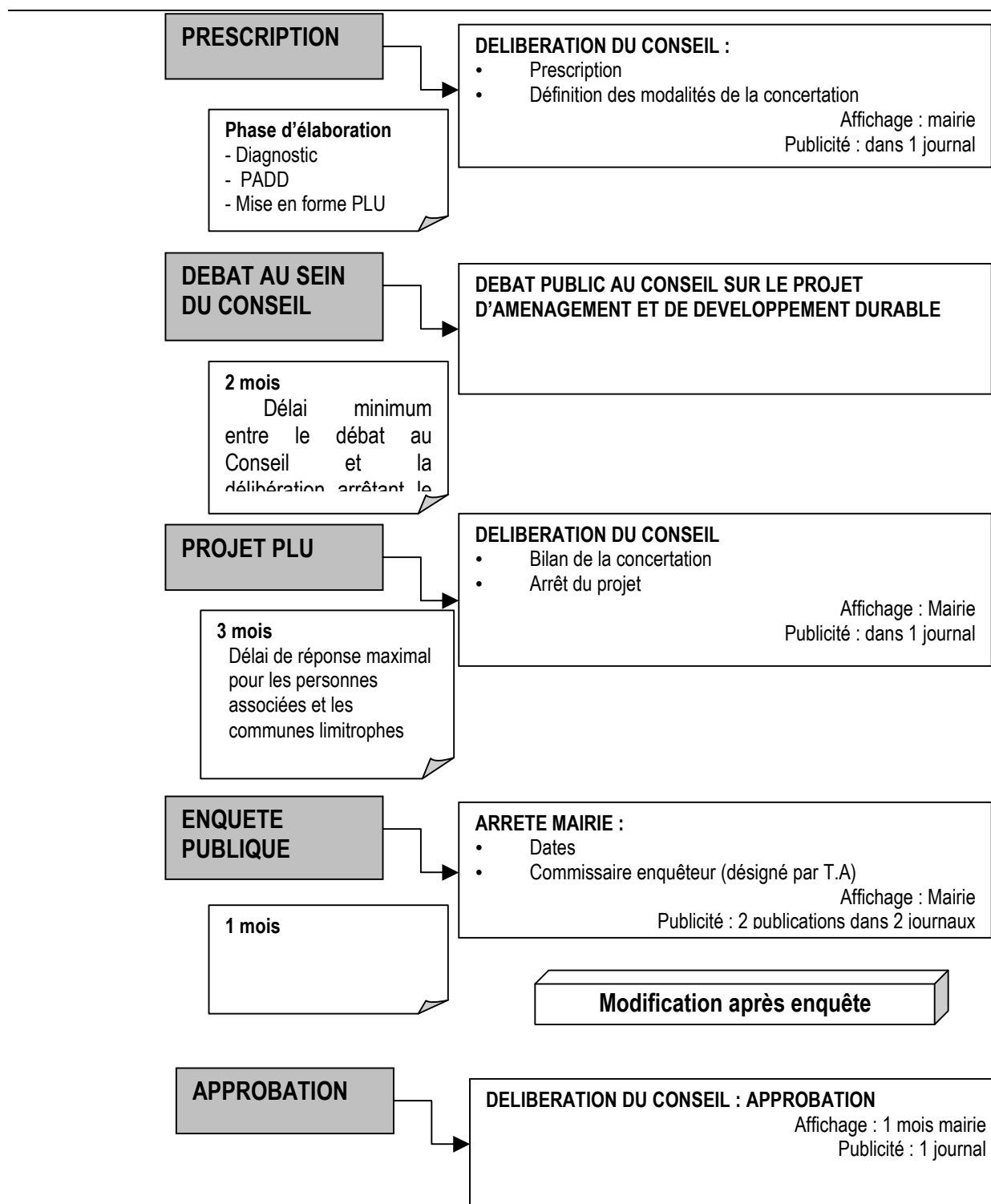
Son contenu est défini par le code de l'Urbanisme. Il se compose des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation :
 - Expose le diagnostic et analyse l'état initial de l'environnement,
 - Explique les choix retenus par la collectivité pour établir le projet d'aménagement et de développement durable en application de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.
 - Évalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose les dispositions prises pour sa préservation et sa mise en valeur.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :
 - Définit les orientations stratégiques d'urbanisme et d'aménagement retenues notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement,
 - Est rédigé de manière détaillée avec croquis, cartes et photos dans le respect des articles L.110 et L121-1.
- Le règlement :
 - Définit les différentes zones et précise leur affectation dominante,
 - Fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles, déterminant au minimum l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ainsi que leur implantation par rapport aux limites séparatives.
- Les documents graphiques :
 - Délimite les zones :
 - U : zones urbaines**
 - AU : zones à urbaniser**
 - A : zones agricoles**
 - N : zones naturelles et forestières**
 - Font apparaître les espaces boisés classés (EBC), les emplacements réservés, les secteurs à risques,....
- Les annexes :
 - Indiquent à titre d'information, les servitudes d'utilité publique, les schémas des réseaux : eaux, assainissement,...

PLU composé de cinq pièces :

- *Rapport de présentation,*
- *PADD,*
- *Règlement,*
- *Documents graphiques,*
- *Annexes.*

1 - Méthode d'élaboration du PLU



Cette délibération est applicable après exécution des mesures de publicité. Pour l'affichage, c'est la date du 1er jour qui est à prendre en compte

1 - Méthode d'élaboration du PLU

3. Principes et orientations de nature supracommunale et le PLU du Pré d'Auge

Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les orientations définies par les documents supra communaux. En effet le respect des règles et principes définis par les documents d'urbanisme à une échelle plus large que l'unité communale s'effectue dans les conditions définies par l'article L.111.1.1 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU doit également être compatible avec les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) couvrant la commune, en l'occurrence le SCOT du Sud Pays d'Auge créé le 31/12/2002.

Le périmètre du futur SCOT a été fixé par arrêté préfectoral en date du 1^{er} juillet 2002. Il regroupe 6 communautés de communes : de la Vallée d'Auge, des trois Rivières, de Lisieux Pays d'Auge, de Moyaux Pays d'Auge, du Pays de Livarot et de l'Orbiquet soit 110 communes et 73.785 habitants.

Concernant l'avancement du SCOT, six commissions ont été mises en place :

- Aménagement de l'espace et environnement
- Développement économique
- Infrastructures et déplacements
- Logement et habitat
- Services collectifs
- Affaires générales, finances et suivi du SCOT

Le SCOT Sud Pays d'Auge

Une synthèse de ces commissions thématiques a été réalisée afin de préparer l'élaboration du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Les grands enjeux du Schéma de Cohérence Territorial ont pu ainsi être dégagés sous la forme d'un schéma stratégique.

La prochaine étape consiste à réalisation du diagnostic.

Le PLU doit être également compatible avec les orientations définies par une Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) en l'absence de SCOT et le Programme Local de l'Habitat. Cependant, aucun de ces documents ne concerne la commune de Le Pré d'Auge.

Celle-ci intègre néanmoins le Pays d'Auge dont la charte de développement du territoire a été validée le 05 juillet 2004. Ce document ne détient pas de portée juridique mais les principes et les orientations qu'elle fixe doivent servir de référence comme indiqué dans la loi n°2003-590 du 02 juillet 2003 Urbanisme et Habitat. La Charte a défini cinq orientations majeures :

- Promouvoir un aménagement cohérent du territoire
- Soutenir le développement économique
- Exploiter le potentiel touristique
- Maintenir la population et développer une politique d'accueil des

1 - Méthode d'élaboration du PLU

nouveaux habitants

- Préserver et valoriser les ressources naturelles, paysagères et patrimoniales

En outre, le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national (article L.123.2 du Code de l'Urbanisme).

Enfin, faisant partie de la Communauté de Communes de Lisieux Pays d'Auge, le Pré d'Auge doit tenir compte des compétences intercommunales. La communauté de communes regroupe 24 communes, rassemblant plus de 38 000 habitants autour de la Ville de Lisieux, constituant le poumon économique de ce territoire.

- L'aménagement de l'espace :
 - Schémas directeurs et de secteur :
 - Création et réalisation de zones d'activités
 - Schéma de cohérence territorial.
 - Dispositifs d'intérêt communautaire (élaboration et approbation dans le cadre de la contractualisation avec l'Etat et la Région – Carte de Pays)
- **Le développement économique :**
 - Aménagement, entretien et gestion de zones d'activités économiques d'intérêt communautaire. Toutes les zones existantes et futures sont d'intérêt communautaire.
 - Toutes actions de développement économique d'intérêt communautaire.
- - Toutes actions concernant les entreprises les marchés, l'emploi, et notamment (accueil, promotion...)
-
- **Le développement touristique :**

La communauté de communes mène toutes actions touristiques d'intérêt communautaire et notamment :

 - Définition d'une politique commune,
 - Office de tourisme,
 - Aides aux entreprises relevant de ce secteur,
 - Subventions aux associations relevant de ce domaine,
 - Création, gestion d'équipements touristiques et notamment de campings
 - Promotion des produits et des atouts du territoire de la communauté de communes,
 - Mise ne valeur du patrimoine,
 - Développement d'animations, de circuits de visites
-

1 - Méthode d'élaboration du PLU

- **La collecte des déchets ménagers**
 - Déchets ménagers y compris déchets spéciaux,
 - Déchets assimilés,
 - Déchets d'emballages non domestiques.

- **Culture**
 - Gestion de l'école nationale de Musique et de Danse,
 - Subvention aux associations relevant de ce domaine,
 - Entretien et investissements sur les équipements mis à disposition : Ecole Nationale de Musique et de Danse et Théâtre de Lisieux Pays d'Auge,
 - Harmonisation des tarifs pour les habitants de la communauté de communes Lisieux Pays d'Auge.

- **Voirie**
 - Elagage des haies, broyage des bernes et des talus(hors voies privées),
 - Curage des fossés,
 - Création et entretien de toute nouvelle voie d'intérêt communautaire.

- **Sport**
 - Gestion, entretien et investissement sur le centre nautique le Nautile,
 - Subvention aux associations relevant de ce domaine,
 - Harmonisation de tarifs pour les habitants de la communauté de communes Lisieux Pays d'Auge.

Précisons que la compatibilité n'est pas la conformité : un document est conforme à un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.)

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

1 – Le milieu naturel

1.1 - Topograpoie

Situé au cœur de l'entité géograpoique du Pays d'Auge, le territoire communal du Pré d'Auge s'étend sur une superficie de 1072 hectares. Le Pays d'Auge est une région naturelle limitée à l'Ouest par la vallée de la Dives, à l'Est par la Risle et au Nord par la Manche. Le territoire du Pays d'Auge se caractérise par un relief accidenté marqué par la succession de vallées, valons et plateaux. De nombreux cours d'eau sont ainsi remarquables comme la Touques et ses nombreux affluents.

Un territoire vallonné et en tête de bassin versant

La topograpoie du territoire du Pré d'Auge reflète cette tendance générale. La commune est située en tête du bassin versant du ruisseau du Pré d'Auge qui s'écoule vers le Nord Est pour rejoindre ensuite la Touques à Coquainvilliers. De nombreux autres ruisseaux, pérennes et affluents du Pré d'Auge, s'écoulent sur la commune.

Ces ruisseaux, drainant la partie Nord de la commune, sont à l'origine de la formation des talwegs encaissés d'une trentaine de mètres par rapport au plateau, situé essentiellement au Sud, à une altitude moyenne de 160 mètres d'altitude.

Un point culminant à 178 m

La topograpoie communale se caractérise donc par un dénivelé moyen avec une orientation générale allant du Sud Ouest vers le Nord Est. Le point culminant est situé dans la partie Sud de la commune, avec 178 mètres (Carrefour de Rome) alors que le point le plus bas est logiquement situé au Nord Est, au niveau du ruisseau du Pré d'Auge, à environ 70 mètres.



Un territoire marqué par une succession de vallons et talwegs encaissés

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

carte topographe

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

1.2 - Géologie

Le territoire du Pré d'Auge est recouvert par des couches géologiques du secondaire ainsi que des terrains quaternaires.

Les terrains secondaires

Le Jurassique

Les formations datées du Jurassique sont remarquables au fond des talwegs. Quatre couches différentes sont identifiables, avec de la plus ancienne à la plus récente :

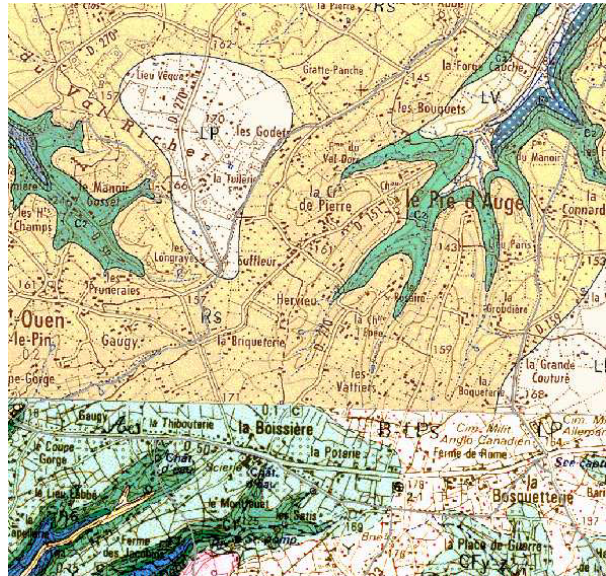
- l'Oxfordien coralligène, correspondant à une couche calcaire peu compacte et riche en fossiles ;
- le Séquanien, caractérisé par un mélange entre un faciès argileux et sableux ;
- le Kimméridgien, ensemble hétérogène de bancs formés de calcaires argileux et d'argiles grises ;
- l'Albien, représenté sous forme d'argiles micacées et de sables quartzeux.

Le Crétacé

Recouvrant les couches du Jurassique, la formation Crétacé est remarquable par les craies du Cénomanien. Cette formation présente à la base un argile à glauconie verdâtre qui se transforme progressivement en craie blanche à lits de silex. Cette craie blanche constitue les escarpements hauts du paysage.

Les terrains quaternaires

Les plateaux sont recouverts de limons fertiles d'une épaisseur pouvant atteindre 7 mètres. Ces limons sont en partie mélangés à de l'argile à silex reposant sur la couche crayeuse du crétacé.



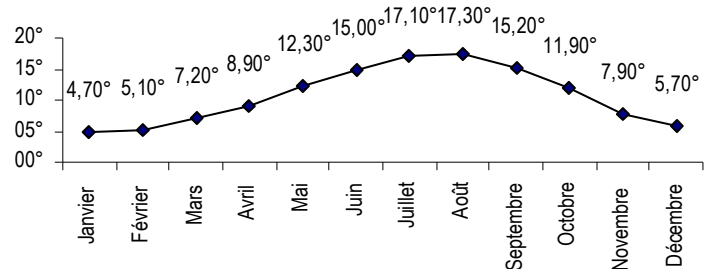
Carte géologique du secteur du Pré d'Auge
(Source : BRGM)

1.3. Climatologie

Un climat humide

Les précipitations sont assez bien réparties sur l'ensemble de l'année ; il n'y a en effet pas de grands écarts entre le mois le plus pluvieux (novembre avec 78 millimètres) et le plus sec (46,5 millimètres en juillet). Il y a généralement entre 5 et 9 jours de pluie chaque mois. Au regard de la topographe vallonnée du secteur du Pré d'Auge, nous pouvons estimer que la pluviométrie moyenne annuelle sur la commune est légèrement supérieure à celle relevée sur la station de Caen – Carpiquet.

La température moyenne annuelle est de 10,7°C ce qui situe Le Pré d'Auge dans une zone tempérée.



**Températures moyennes mensuelles 1951
– 2002**
Station Caen Carpiquet – Météo France

Une température minimale moyenne de 4,7° et maximum moyenne de 17,5 °

L'amplitude thermique annuelle est peu marquée avec un minimum de 4,7°C en janvier pour un maximum en août avec 17,3°C. Les températures « extrêmes » sont rarement observables : il y a en moyenne 2,1 jours où les températures sont supérieures à 30°C et 0,7 jours où elles sont inférieures à -10°C.

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

2 – Hydrologie et préservation des ressources en eau

2.1 Hydrologie

Le territoire communal du Pré d'Auge correspond à la tête du bassin versant du ruisseau du Pré d'Auge qui s'écoule vers le Nord Est pour rejoindre la Touques. Ce ruisseau est approvisionné par de nombreux rus prenant leur source sur le territoire communal :

***Un territoire communal situé
en tête de bassin versant***

- le ruisseau du Val Doré,
- le ruisseau des Vattiers,
- le ruisseau Desbordeaux,
- le ruisseau de la Connarderie,
- le ruisseau de Hervieu,
- le ruisseau de Saint Méen.

De plus, le territoire communal est bordé par le ruisseau de Gaugy, situé au Sud Ouest de la commune et faisant la limite avec Saint-Ouen-le-Pin. Ce ruisseau fait partie du bassin versant de la Dives. Tous ces cours d'eau sont classés en objectif de qualité 1A (qualité excellente).

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

carte hydro

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

2.2 Hydrogéologie

Le principal niveau aquifère est celui de la nappe Cénomaniennne, contenue dans la craie fissurée et retenue par le niveau imperméable de la glauconie de base et de l'Albien argileux. La mise à jour de la couche cénomaniennne est donc à l'origine de nombreuses résurgences (sources) constituant le réseau hydrographique de la commune.

A noter également la présence d'importante nappe aquifère dans les calcaires de l'Oxfordien supérieur.

2.3. Gestion de l'eau potable

Nécessité d'améliorer la qualité de l'eau potable

La commune du Pré d'Auge est alimentée par le syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable (SIAEP) de Saint Désir. Aucun captage n'est localisé sur le territoire communal. L'eau distribuée provient du captage en nappe souterraine de Manerbe ; elle est stockée au réservoir de la Bosquetterie, coâteau d'eau situé au sud de la commune du Pré d'Auge. L'eau distribuée est de bonne qualité bactériologique mais est supérieure aux normes pour les pesticides. La mise en œuvre d'un programme d'amélioration de la qualité de l'eau est en projet.

Sur l'ensemble de territoire couvert par le syndicat, le nombre d'abonnés a sensiblement augmenté ces 10 dernières années passant d'environ 2400 en 1997 à 2700 en 2006 soit une augmentation de près de 15%. Parallèlement, le volume total des ressources a légèrement augmenté de 12%. Ce sont surtout les ressources d'importation qui ont été accrues passant d'environ 25 000 m³ en 1997 à 68 000 m³ en 2006 soit +172%. Cependant, même si l'apport extérieur est de plus en plus important, l'essentiel des ressources (89% en 2006) est puisé sur le territoire du syndicat.

2.4. Gestion de l'assainissement

L'assainissement constitue un des enjeux majeurs de l'aménagement territorial d'une commune. Il est ainsi prévu par la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et l'article L.372-3 du Code des Communes :

« Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien,
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter

Enjeu majeur de l'aménagement communal

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. ».

Sur la commune du Pré d'Auge, le secteur allant de la Boissière à lieu-dit Gaugy, situé au Sud Ouest du territoire, est aujourd'hui raccordé à un réseau d'assainissement collectif. La station d'épuration, construite en 1996, est de type lagune associée à une filtration sur sable. Elle est gérée par le SIVU La Boissière - La Houblonnière - Le Pré d'Auge et est donc reliée à ces trois communes.

Sa capacité est de 500 équivalents habitants (EH). En 2004, 370 EH étaient raccordés à cette station. Le bilan annuel 2004 faisait état d'un bon fonctionnement de la station.

L'assainissement collectif pour une partie de la commune



Le reste de la commune du Pré d'Auge est en assainissement individuel. Une enquête réalisée en 2003 par le bureau d'étude SOGETI montre que le système d'épuration généralement rencontré est une fosse septique associée à des pattes d'araignée. Les rejets directement à la surface sont également observables. Il faut également noter que des problèmes sanitaires ont été identifiés sur le hameau des Coutures ainsi qu'à la Croix de Pierre où les eaux usées sont rejetées dans des fossés sans dénivellation ce qui empêche leur écoulement.

L'extension du réseau collectif en projet pour 2009

Afin de se conformer aux textes de loi, la commune du Pré d'Auge, en association avec les communes voisines de la Boissière et de la Houblonnière ont lancé en 1999 une étude afin d'étendre le réseau actuel vers les autres secteurs habités des trois communes. Sur le Pré d'Auge, le projet devait être réalisé en 2009 ou 2010. Il repose sur plusieurs aménagements :

- d'une part le raccordement du hameau de la Bosquetterie à la station de Lisieux via la commune de Saint-Désir. Ce secteur rassemble environ 50 habitants.

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

- d'autre part, il s'agit de mettre en place un assainissement collectif autonome commun sur les secteurs de la Croix de Pierre, Couture et Suffleur. Cette nouvelle station d'épuration aura une capacité de 300 EH. Le procédé qui sera utilisé est de type lagunage comme la station syndicale actuelle de la commune. Le rejet se fera dans le ruisseau de Hervieu. La population des hameaux raccordés est d'environ 150 habitants.

Les zones d'urbanisation future de la commune devront pouvoir être raccordées au réseau d'assainissement collectif actuel ou en projet.

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Carte collectif générale toute la commune

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Carte collectif sur la Bosquetterie

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Carte collectif sur la Croix de Pierre

2 - *Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles*

2.5. Gestion des Eaux pluviales

Selon l'article 641 du Code Civil, « les eaux de pluie appartiennent au propriétaire du terrain qui les reçoit ». Chaque commune est tenue de posséder et d'entretenir un système d'approvisionnement en eau indépendant du réseau d'adduction pour lutter contre les incendies.

La maîtrise du ruissellement des eaux pluviales ainsi que celle de leur qualité est fondée sur « le droit à rejeter » en fonction de l'apport des surfaces actives des zones urbanisées.

Pour la collecte en réseau des eaux de pluie, il est à noter qu'aucun traitement n'est imposé et que celle-ci n'est pas obligatoire si son intérêt général n'est pas démontré.

Il n'existe pas sur la commune de réseaux de collecte des eaux pluviales. Aucun problème en matière de ruissellement n'est à signaler.

3 – Organisation des espaces et développement durable

1 – Les grands principes d'organisation spatiale

1.1. Le territoire communal

L'analyse de l'état initial du territoire communal permet de mettre en évidence différents types d'espaces ayant des caractéristiques propres et une sensibilité plus ou moins forte aux évolutions qui peuvent les toucher. Il est nécessaire, dans ce but, de repérer la façon dont ils s'organisent aujourd'hui afin d'envisager une gestion équilibrée du territoire qui associe aussi bien la préservation des espaces naturels que l'évolution de l'habitat. Quatre grands types d'espace sont identifiables : les espaces agricoles, les espaces boisés, les espaces « naturels » et les espaces habités.

Ces quatre types d'espaces sont remarquables sur le Pré d'Auge :

Les espaces agricoles

Le territoire communal du Pré d'Auge est composé à 63% d'espaces agricoles. La topographie accidentée du Pays d'Auge réduit la possibilité de mise en culture des parcelles. De ce fait, l'activité agricole repose largement sur l'élevage et donc dans une moindre mesure à la mise en culture des parcelles.

Concernant l'élevage, il s'agit très largement de bovins destinés majoritairement à la production laitière et dans une moindre importance à la viande.

Les parcelles en culture sont essentiellement localisées sur le plateau (Sud du territoire). Quelques parcelles de la partie basse de la commune et situées sur des versants peu pentus sont également utilisées pour les cultures. Ce sont essentiellement des cultures fourragères de maïs.

Il n'y a pas eu de remembrement sur le Pré d'Auge, le bocage est donc largement prédominant et les parcelles de taille assez réduite.



3 – Organisation des espaces et développement durable

carte organisation spatiale

3 – Organisation des espaces et développement durable

Les espaces naturels et boisés

Il y a peu d'espaces boisés important sur la commune. Seuls quelques parcelles, essentiellement localisées au centre du territoire et dans les talwegs sont boisés, généralement de feuillus. Cependant, les haies vives sont largement présentes, notamment de part et d'autre des routes et chemins ce qui réduit considérablement la visibilité sur les parcelles agricoles. Ces haies font partie de l'identité du Pays d'Auge, il est important de les conserver. **Une partie importante de ces haies bocagères sera donc à préserver.**



Les espaces bâtis

Les constructions de la commune du Pré d'Auge sont essentiellement rassemblées sur deux secteurs : celui de la Croix de Pierre (auquel peut être rattaché les hameaux voisins des Coutures et de Suffleur) et un ensemble de petits hameaux constitués le long de la RD613 (Caen-Lisieux), au Sud du territoire.



▪ Le secteur de la Croix de Pierre

Le quartier de la Croix de Pierre constitue le secteur d'habitation le plus important de la commune avec une cinquantaine d'habitations. Il est basé à environ 160 mètres d'altitude sur le plateau. Les constructions s'établissent généralement le long du réseau routier (RD151 notamment) et sont composées essentiellement de maisons individuelles.

3 – Organisation des espaces et développement durable

carte haies et espaces boisés

3 – Organisation des espaces et développement durable

carte haies à protéger

3 – Organisation des espaces et développement durable



Plusieurs services sont implantés sur la commune comme la Mairie du Pré d'Auge et des commerces de proximité (bar, tabac, épicerie) ainsi qu'un restaurant. Ces services constituent une attraction pour ce secteur de la commune.

Plusieurs maisons individuelles récentes se sont établies le long des axes routiers. C'est par exemple le cas sur la petite route reliant le carrefour de la Croix de Pierre à la RD 270.



Le hameau voisin des Coutures, situé à environ 300 mètres de la Croix de Pierre, est constitué par une quinzaine de maisons individuelles, pour la plupart récentes. De même, le hameau de Suffleur, localisé sur le long de la RD151 s'inscrit en continuation avec la Croix de Pierre ; il comporte une dizaine de maisons récentes.



Il n'y a pas de bâtiment répertorié en tant que site classé ou inscrit sur la Croix de Pierre et hameaux proches. En effet, les périmètres de préservation du site classé « Château, parc, chêne et Fontaine de Saint-Méen » ainsi que du site inscrit « Eglise et Cimetière du Pré d'Auge » n'arrivent pas jusqu'à la Croix de Pierre. **Deqx exploitations agricoles sont implantées à proximité des habitations. Il sera important d'en tenir compte pour déterminer les zones à urbaniser.**

De plus, il conviendra dans le futur de limiter l'urbanisation le long des axes routiers et préférer un regroupement des futures constructions.

3 – Organisation des espaces et développement durable



▪ **A proximité de RD613 : la Bosquetterie, la Poterie et Gaugy.**

Au Sud du territoire, la proximité de la RD613 (Caen-Lisieux) constitue un atout favorable au développement de ce secteur, à la fois pour les habitations mais aussi pour les activités économiques. De nombreuses maisons individuelles et quelques entreprises s'y sont implantées au cours de ces dernières années pour constituer un secteur important de la commune.

Plusieurs éléments devront être pris en compte lors de la définition des zones à urbaniser sur ce secteur :

- la RD613, classée en catégorie 3,
- deux exploitations agricoles,
- l'Hostellerie Henri IV, inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques,
- le projet d'aménagement d'un rond point.

Le reste de l'espace construit de la commune est réparti entre une quinzaine petits hameaux ou lieux dits généralement constitués autour d'un corps de ferme et régulièrement répartis sur l'ensemble du territoire communal. Nous pouvons par exemple citer les lieux-dits de Lieu Paris à l'Est, des Godets à l'Ouest, la Forge Cauche au Nord ou le haras de la Bosquetterie au Sud.

3 – Organisation des espaces et développement durable

1.2. Les unités paysagères

La commune du Pré d'Auge est située au sein de l'unité paysagère du Pays d'Auge septentrional. Le paysage communal se caractérise par un bocage typique marqué par de nombreux vallons entaillant le plateau d'Auge. Quelques bosquets de taille variable, notamment dans les talwegs, viennent fermer le paysage. Comme pour tout bocage, les haies, ici hautes et larges, structurent le paysage et ferment souvent la vue.

Même si l'ensemble du territoire du Pré d'Auge est caractérisé par ce bocage typique, deux unités paysagères sont clairement identifiables en fonction de la topographie. Ainsi, la moitié Nord du territoire est marquée par les nombreux vallons verdoyants alors que la moitié Sud est dominée un plateau.

▪ Aq Nord : un paysage vallonné dominé par les pâturages

La moitié Nord du territoire du Pré d'Auge est marquée par une succession de petits vallons où s'écoulent de petits ruisseaux se rejoignant pour former le principal cours d'eau de la commune : le ruisseau du Pré d'Auge. Malgré cette topographie accidentée, il apparaît difficile d'avoir une vue d'ensemble du territoire : les nombreuses haies vives et petits bosquets limitent en effet souvent les points de vue.



3 – Organisation des espaces et développement durable

En amont du lieu-dit du Moulin-Croisé, quelques parcelles de taille plus importante sont remarquables depuis les routes (RN270 et RD151).

Sur ce secteur, les parcelles sont essentiellement destinées au pâturage des bovins. Elles sont généralement situées sur les interfluves. Sur ces derniers, la pente moins accentuée a également permis, par endroit, la mise en culture des parcelles.



▪ Aq Sqd : le plateau, largement en cultures et vergers

A l'inverse du relief « tourmenté » de la partie basse de la commune, le secteur situé au Sud (à partir de le Croix de Pierre) présente une topographie beaucoup plus plane. Ceci a permis la mise en culture (souvent en maïs) des parcelles ainsi que l'établissement des hommes (hameaux de la Croix de Pierre, les Coutures, la Bosquetterie...). Le bocage structure toujours aussi bien le paysage.



3 – Organisation des espaces et développement durable

De nombreuses parcelles, souvent situées sur des pentes peu accentuées, sont encore plantées de pommiers. Ces clos de pommiers constituent une composante traditionnelle de ce paysage de bocage du Pays d'Auge. Il est, sur ce sujet, important de rappeler que la commune du Pré d'Auge est située sur la zone d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) cidricole. Les vergers de pommiers constituent ainsi une identité importante du territoire.



3 – Organisation des espaces et développement durable

1.3 Perception de site

La prise en compte du contexte paysager est nécessaire dans tout projet d'aménagement. Dans cette optique, il est intéressant d'analyser la perception du site et de déterminer le degré de sensibilité visuelle des différents secteurs communaux. Ainsi, compte tenu de la topographie et de la végétation, diverses perceptions de site peuvent cohabiter.

Comme on l'a précisé à plusieurs reprises, le paysage de bocage, omniprésent sur le Pré d'Auge, n'est pas favorable à une perception d'ensemble. Les axes routiers et chemins sont très généralement bordés par de hautes et larges haies, limitant la visibilité sur les talwegs notamment.

Cependant, quelques points hauts découvrent des panoramas de versants à versants, soulignant leur sensibilité visuelle et marquant l'empreinte des zones urbanisées (corps de fermes notamment) dans le paysage.

Dans cette optique, la perception de la commune peut être analysée à partir de ces différents points de vue, afin d'établir et d'identifier la qualité du site et de dégager ainsi des zones de sensibilité visuelle.

■ La perception depuis la RD 151 en provenance de Lisieux

Une centaine de mètres avant de rejoindre la RD 270 et le fond du vallon du ruisseau du Pré d'Auge, la RD 151 offre un panorama vers le Nord Ouest et laisse apercevoir les prairies situées sur le flanc des coteaux. Les interfluves et fonds de vallons sont généralement boisés, marquant les limites de parcelles.



3 – Organisation des espaces et développement durable

- **La perception depuis le hameau de Forge Cauche**

Situé à la limite Nord du territoire communal, le hameau de Forge Cauche offre un large panorama sur le vallon du ruisseau du Pré d'Auge. Cette vue permet de dominer toute la partie aval de la commune. Là encore, le paysage typique du Pays d'Auge est remarquable, avec les versants à moitié boisés et à moitié en pâturages. Les bâtiments agricoles sont facilement identifiables dans le paysage.



- **La perception depuis la RD 270, en contrebas de l'Eglise**

Quelques dizaines de mètres en contrebas de l'Eglise du Pré d'Auge, un passage dans une parcelle agricole permet d'entrevoir le vallon du ruisseau des Vattiers. C'est un vallon très vert où la forêt prend une place importante.



3 – Organisation des espaces et développement durable

2 – Définition des zones sensibles et mesures de protection

3.1 Les risques naturels



Le ruisseau du Pré d'Auge au niveau du hameau du Moulin

Les zones inondables

Le territoire communal est concerné par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau. Sont concernés par ce risque de débordement le ruisseau du Pré d'Auge ainsi que ces principaux affluents. Cependant, du fait de l'encaissement relativement important de ces cours d'eau, ce risque apparaît limité. Deux constructions, localisées sur le hameau du Moulin Croisé, apparaissent néanmoins sur la zone de débordement du ruisseau du Pré d'Auge.

Le zonage du PLU devra prendre en compte ce risque de débordement de cours d'eau et ainsi ne pas ouvrir à l'urbanisation les parcelles concernées.

Les mouvements de terrain

Le territoire communal du Pré d'Auge est classé dans la zone de risque pour les mouvements de terrain. De part la nature des terrains géologiques et la topographie, les versants les plus accentués des talwegs présentent des prédispositions aux mouvements de terrains. Il s'agit de phénomènes de glissement de pentes ou de phénomènes associés (chutes de pierres, coulées de boue). Certains versants sont cartographiés en « prédispositions très fortes ».

Il conviendra ainsi de ne pas ouvrir à l'urbanisation des secteurs où des risques de mouvement de terrain ont été identifiés.

3 – Organisation des espaces et développement durable

Carte risques naturels

3 – Organisation des espaces et développement durable

Les cavités souterraines

Une étude réalisée en 2004 par le BRGM a permis de recenser près de 50 cavités souterraines sur le territoire communal. Il s'agit généralement de cavités artificielles correspondant à d'anciennes carrières d'exploitation.

Cependant, plusieurs cavités n'ont pu être localisées avec précision par manque d'information.

Afin de se conformer à la l'article L 563-6 du code de l'environnement, il semble nécessaire de réaliser une étude plus précise afin de localiser l'ensemble des cavités présentes sur le territoire communal.

La présence de ces cavités devra être prise en compte lors de l'élaboration du zonage.

3.2. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.)

Lancées en 1982, sur l'initiative du Ministère de l'Environnement, les zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique sont des outils de connaissance. Elles se définissent par le repérage scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel. Sans valeur juridique directe, l'inscription d'une zone à l'inventaire des ZNIEFF a notamment pour objet de contribuer à la prise en compte du patrimoine naturel, tel que prévoit la législation française, dans tous projets de planification ou d'aménagement.

En outre, la jurisprudence et les références aux textes juridiques montrent que l'inventaire ZNIEFF fournit une base essentielle pour localiser les espaces naturels dans le cadre de l'élaboration des documents urbanistiques.

-
- Les ZNIEFF contribuent à l'application des lois du 10 juillet 1976 et du 2 février 1995 relative à la protection de la nature par lesquelles la protection, la mise en valeur, la restauration et la gestion des milieux naturels sont déclarés d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable.
-
- La jurisprudence rappelle que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement. En revanche, la présence d'une ZNIEFF est un élément révélateur d'un intérêt biologique qui doit être apprécié au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels.

ZNIEFF : Identification des milieux de grand intérêt biologique

Les principaux objectifs des ZNIEFF sont de trois ordres :

- - Avoir une connaissance permanente des espaces naturels présentant un l'intérêt patrimonial et de leur écosystème.

3 – Organisation des espaces et développement durable

Carte cavités

3 – Organisation des espaces et développement durable

- - Etablir une base de connaissance accessible et consultable avant tout projet afin d'améliorer la prise en compte de l'espace naturel et d'éviter la révélation tardive d'enjeux environnementaux.
- - Permettre une meilleure prévision des incidences des aménagements et des nécessités de protection de certains espaces fragiles.

-

Deux types de **ZNIEFF** ont été définis :

Les **ZNIEFF de type 1** : ce sont des secteurs de superficie généralement limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables. Ces zones sont particulièrement fragiles et sensibles à des aménagements même limités.

Les **ZNIEFF de type 2** : ce sont des grands ensembles riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Le territoire communal du Pré d'Auge est concerné par 4 ZNIEFF :

ZNIEFF de type 1 :

« La Touques et ses principaux affluents – frayères »

Avec environ 336 kilomètres de cours d'eau, cette ZNIEFF de type 1 s'explique par un réseau hydrographique construit dans des terrains calcaires. Les cours d'eau se caractérisent par des débits soutenus, des pentes marquées, des fonds caillouteux constitués de galets et de silex et une eau fraîche et oxygénée. Ces conditions sont favorables au développement de certaines espèces piscicoles comme le chabot ou différents salmonidés. Ces derniers trouvent également les conditions favorables pour leur reproduction (frayères en amont des cours d'eau).

« L'Algo et ses affluents »

- Présentant des conditions naturelles semblables au bassin de la Touques, l'Algo et ses affluents ont été classés en ZNIEFF de type 1. Elle concerne 49 kilomètres de cours d'eau. Sur la commune du Pré d'Auge, le secteur concerné est le ruisseau de Gaugy, à l'extrême Sud Ouest du territoire et faisant la limite avec la commune de Saint-Ouen-le-Pin.

-

ZNIEFF de type 2 :

-

« Vallée de la Touques et ses petits affluents »

- Le bassin versant de la Touques se caractérise par une multitude de

3 – Organisation des espaces et développement durable

petits vallons aux fonds desquels des ruisseaux de taille variable s'écoulent pour alimenter la Touques. La nature des terrains géologiques, de la topographie et de la climatologie ont permis la mise en place de différents biotopes abritant de nombreuses espèces animales et végétales.

- La ZNIEFF « Vallée de la Touques et ses petits affluents » couvrent une surface de plus de 30000 hectares répartie sur plus de 80 communes.
- Plus de 1000 espèces animales et végétales y ont été recensées dont certaines rares et/ou protégées au niveau national ou régional.

« Marais de la Dive et ses affluents »

- Les marais de la Dive constituent un vaste ensemble constitué de prairies plus ou moins humide, de peupleraies et de cultures. De nombreux canaux drainent l'ensemble des marais. Malgré une anthropisation certaine, ces marais présentent un réel intérêt du point de vue faunistique et floristique, avec de nombreuses espèces d'intérêt patrimonial. Plus de 600 espèces ont été inventoriées. Ces marais sont totalement dépendants des affluents l'alimentant. De ce fait, ces derniers ont également été introduits dans la délimitation de la ZNIEFF. On retrouve ainsi, sur la commune du Pré d'Auge, le ruisseau de Gaugy.

3 – Organisation des espaces et développement durable

Carte znieff

3 – Organisation des espaces et développement durable

3.3. Le site classé « Château, parc, chêne et fontaine Saint-Méen »



- Situé à proximité de l'Eglise et de la Mairie, le Château du Pré d'Auge, le parc, le chêne séculaire et la fontaine Saint-Méen sont répertoriés comme site classé. La fontaine et le chêne constituent un lieu de pèlerinage où de nombreuses personnes viennent invoquer Saint-Méen, Saint guérisseur des maladies de peau.

**Protéger le site pour
maintenir son identité**

L'Etat s'est engagé en faveur d'une politique de protection et de mise en valeur des sites depuis un siècle, avec la loi du 21 avril 1906 sur les sites et monuments naturels "de caractère artistique". Renforcée par la loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites, elle est désormais intégrée dans le code de l'Environnement.

La politique de protection s'est d'abord intéressée aux éléments exceptionnels mais isolés du paysage avant de s'étendre peu à peu à des entités plus vastes et cohérentes sur le plan paysager, auxquelles le qualificatif "naturel" n'est pas systématiquement rattaché. La loi instaure deux niveaux de protection complémentaires : inscription et classement. Le classement et l'inscription constituent la reconnaissance officielle de la qualité d'un site et la décision de placer son évolution sous le contrôle et la responsabilité de l'Etat.

Le classement est une protection forte qui correspond à la volonté de maintenir les caractères du site ayant justifié sa protection. Le classement peut intégrer des espaces bâtis qui présentent un intérêt architectural ou paysager marqué. Les sites classés ne peuvent être ni détruits, ni modifiés dans leur état ou leur aspect sans autorisation spéciale.

- Le code de l'environnement (articles L.341-1 à L.341-22) prévoit que peuvent être protégés des espaces particulièrement remarquables, monuments naturels et sites qui présentent un intérêt général d'un point de vue "artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque".

3 – Organisation des espaces et développement durable

- Carte site classé

3 – Organisation des espaces et développement durable

3.4. Le site inscrit « Eglise et cimetière du Pré d'Auge »



- L'Eglise et le cimetière du Pré d'Auge sont répertoriés en tant que site inscrit.
-
- Devant être répertoriée au titre des servitudes, l'inscription sur l'inventaire des sites relève d'une procédure, qui selon le décret 69-603 du 13 juin 1969, concerne « des monuments naturels et les sites qui ne présentent pas un intérêt exceptionnel mais dont l'évolution doit être rigoureusement suivie sur le plan paysager, non seulement du point de vue de l'architecture, mais également de nombreux autres composants du paysage. L'autorité administrative a le pouvoir d'inscrire sur l'inventaire des sites, non seulement les terrains présentant en eux-mêmes du point du vue historique, scientifique, légendaire ou pittoresque un intérêt général, mais aussi dans la mesure où la nature du site le justifie, les parcelles qui contribuent à la sauvegarde de ces sites ».

3.5. L'Hostellerie Henri IV : site classé aux Monuments Historiques

- L'Hostellerie Henri IV situé à la Boissière est protégée au titre des Monuments Historiques pour ses façades et ses toitures. De ce fait, le rayon de protection de 500 mètres autour de l'édifice devra être pris en compte lors de l'élaboration du zonage et du règlement.

3.6. Les vestiges archéologiques

- La commune du Pré d'Auge est située dans un secteur particulièrement riche sur le plan archéologique. Plusieurs sites d'intérêt sont remarquables sur la commune, notamment de nombreux ateliers de potiers ainsi que des sites d'extraction d'argile. Ces sites sont datés de l'époque moderne.
-
- De part leur intérêt, certains sites sont susceptibles de faire l'objet d'un arrêté préfectoral contraignant l'urbanisme sur une zone délimitée.

3 – Organisation des espaces et développement durable

Carte auberge 500 m

3 – Organisation des espaces et développement durable

carte archeo

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

1 – Population

Contexte départemental

Afin d'appréhender les évolutions enregistrées par la commune du Pré d'Auge, il est intéressant de replacer la commune à l'échelle du département. Ainsi, le Calvados peut se caractériser actuellement par quelques tendances dominantes.

Un département attractif avec une population en progression qui lui confère une dynamique privilégiée au niveau régional (+10% depuis 1982 et 86% de la croissance régionale). Un territoire dominé par un pôle d'influence régionale, la région caennaise et des pôles secondaires (Bayeux, Lisieux, Vire, Falaise).

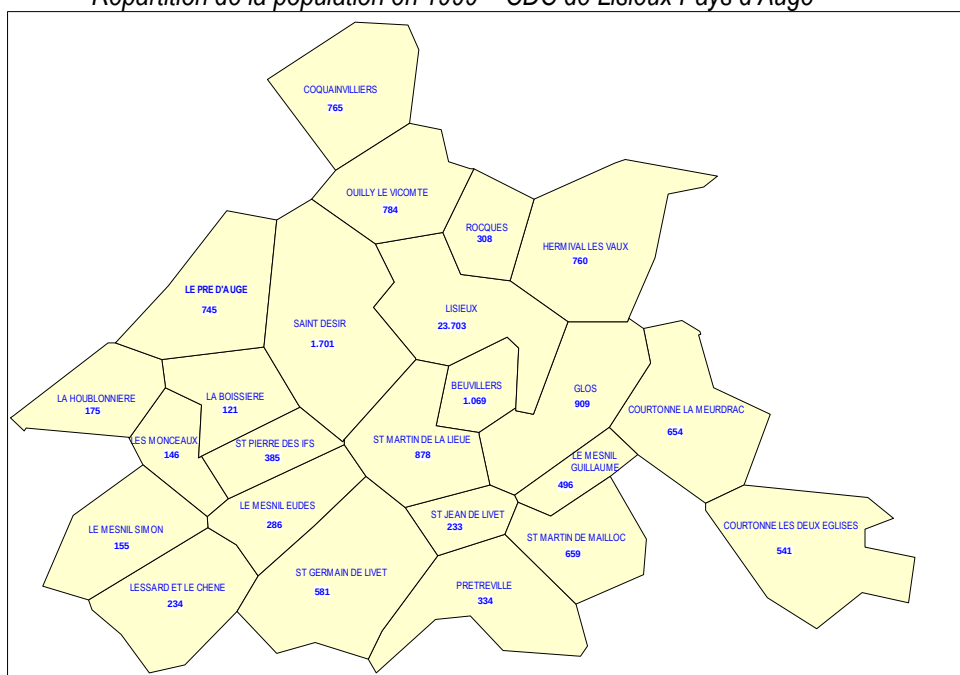
Un nombre important de communes rurales mais souvent sous influence urbaine ou périurbaine. Un taux de natalité en baisse (12.82% entre 1990 et 1999 contre 14.72% entre 1982 et 1990) mais compensé par une forte attractivité du département matérialisé par un solde migratoire positif et croissant (+0.10% entre 1990 et 1999 contre 0.01% entre 1982 et 1990).

Un vieillissement de la population caractérisé par une augmentation de 21% de la tranche d'âge des 75 ans et plus entre 1990 et 1999, et un fléchissement des classes d'âge les plus jeunes.

Contexte intercommunal

La communauté de communes de Lisieux Pays d'Auge (24 communes) rassemble 38 185 habitants. La commune du Pré d'Auge fait partie des sept premières communes en poids de population. La ville de Lisieux représente l'unique pôle majeur de ce territoire avec 23 166 habitants (soit 60% du poids total de la population de la communauté de communes). Les autres communes forment des petites unités rurales de 569 habitants en moyenne.

Répartition de la population en 1999 – CDC de Lisieux Pays d'Auge



5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Contexte intercommunal

La population sur la communauté de communes n'a que faiblement augmentée depuis 1990 enregistrant une croissance de 0.7% jusqu'en 1999 (soit 280 habitants). Cette faible progression est à mettre en parallèle avec un recul de population de certaines communes, notamment Lisieux, avec moins 426 habitants, Saint Martin de la Lieue moins 48 habitants et Saint Martin de Mailloc moins 40 habitants.

1.1 Démographie

La population de la commune du Pré d'Auge est en augmentation régulière depuis 1962. Ainsi, en quarante ans, elle a vu sa population augmenter de plus de 80 %, passant de 457 habitants en 1962 à 827 habitants en 2005.

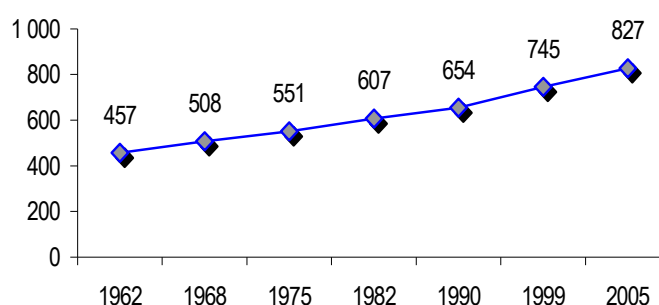
Cet accroissement démographique est dû essentiellement à la proximité de la ville de Lisieux, aux commodités de circulation et de liaison avec la ville par l'ancienne nationale 13 qui traverse le sud du territoire communal et à l'attrait de la commune qui a su conserver son caractère rural.

Evolution de la population – Le Pré d'Auge - Source INSEE

Recensements INSEE	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Population	457	508	551	607	654	745

Variation en nombre	51	43	56	47	91
En pourcentage par an	1,78	1,17	1,39	0,94	1,46
Mouvement naturel (pourcentage par an)	1,22	0,65	0,47	0,34	0,54
Solde migratoire (pourcentage par an)	0,56	0,52	0,92	0,60	0,91

Une population en augmentation depuis 1962



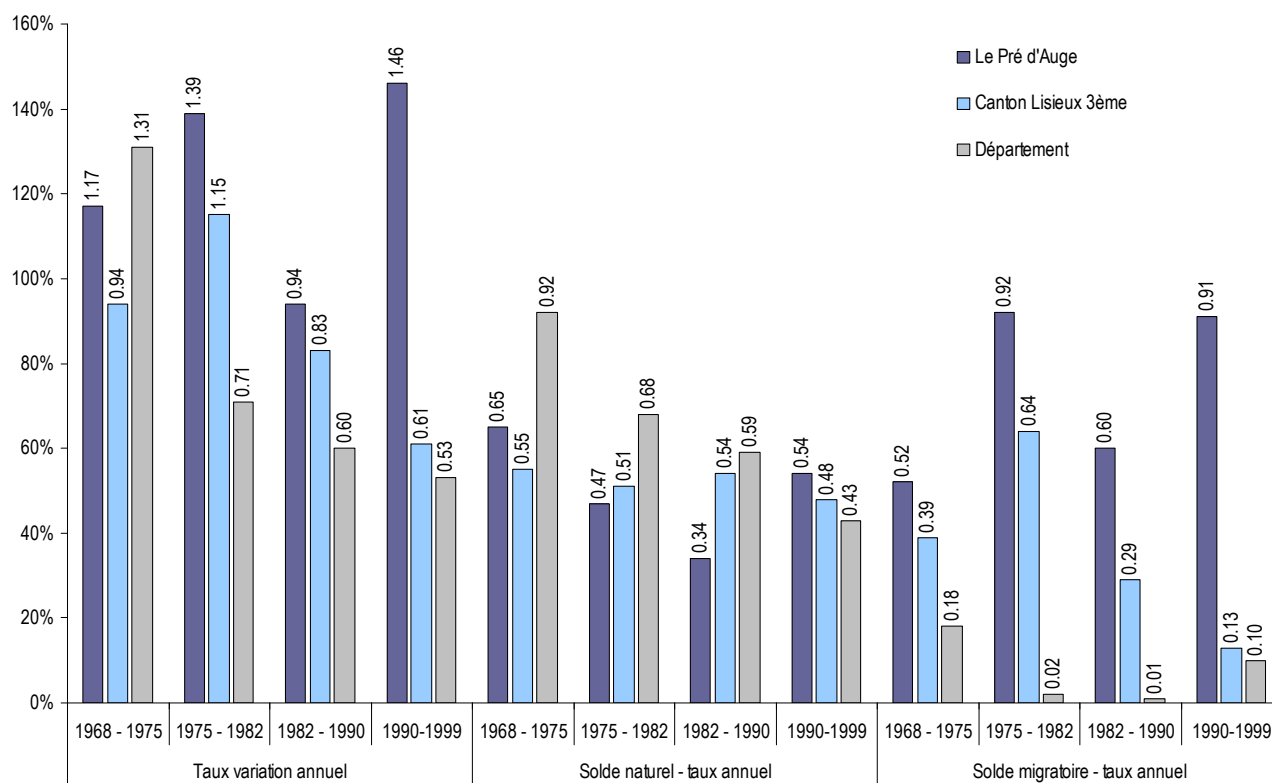
L'augmentation de la population émane à la fois du solde migratoire et du solde naturel. Le solde naturel reste positif depuis 1962 même si l'on note un affaiblissement sur la période intercensitaire 1975-1982 (0.47%), en 1999 il est de 0.54%. Le solde migratoire connaît une constante évolution depuis 1962. Il passe de 0.59% dans les années 60 à 0.91% dans les années 90.

Les soldes naturels et migratoires sont positifs notamment grâce à la volonté de la commune de mettre sur le marché des terrains constructibles. A l'inverse d'autres communes rurales, le Pré d'Auge s'inscrit dans un processus démographique « plus dynamique ». Les perspectives d'accroissement de la population apparaissent donc moins fragiles que sur d'autres communes

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

possédant le même profil rural.

Taux de variation annuel Le Pré d'Auge, Canton, Département – Source INSEE



Aujourd'hui, s'il n'existe pas véritablement de pression foncière, la commune est désireuse d'accueillir de nouveaux habitants pour assurer le renouvellement des générations et la pérennisation de ses services. Elle souhaite profiter d'une dynamique favorable. Dans cette optique et afin de répondre favorablement aux demandes, elle doit cependant trouver de nouvelles possibilités d'accueil.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Cartes variation de population

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

1.2 Deux classes d'âge dominantes : les 0-19 ans et les 20-39ans

A la lecture des chiffres de l'INSEE, le Pré d'Auge apparaît comme une commune jeune. En effet, elle se caractérise par une part importante des 0-19 ans (31% de la population totale en 1999), taux qui est supérieur à celui du département (25%).

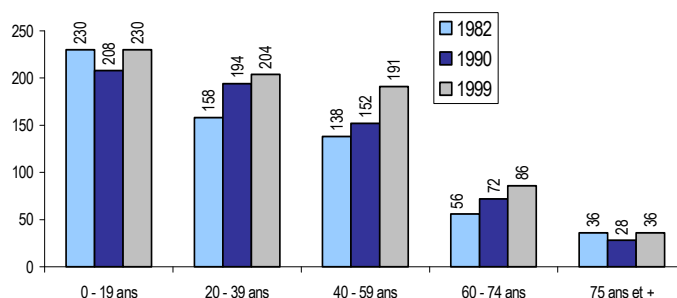
De même, la tranche des 20-39 ans est bien représentée (27%), tout en se situant à seulement 1% en dessous des chiffres du département. Les tranches d'âges 60-74 ans et 75 et plus réunies ne représentent que 17% de la population totale en 1999. Toutefois, le constat de dynamique démographique perceptible au travers de ces éléments d'analyse doit être tempéré par la forte proportion des 40-59 ans (25%) sur la commune.

La commune possède une population jeune

*Répartition de la population 1999
Le Pré d'Auge*

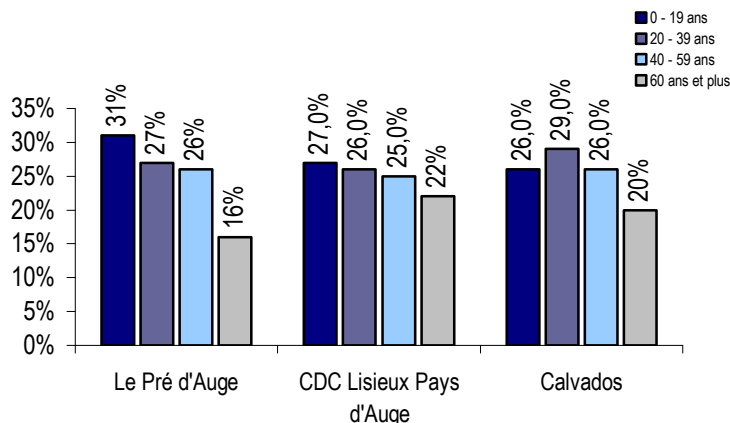
	Nombre	%
0 - 19 ans	230	30,8%
20 - 39 ans	204	27,3%
40 - 59 ans	191	25,6%
60 - 74 ans	86	11,5%
75 ans et plus	36	4,8%
TOTAL	747	100,0%

*Evolution de la population selon les
classes d'âge
Source INSEE 1999*



Cette répartition de la population sur Le Pré d'Auge s'apparente aux moyennes départementale et cantonale, les classes d'âges les plus jeunes restent bien représentées même s'il apparaît un vieillissement de la population.

*Age de la population 1999
Source INSEE*



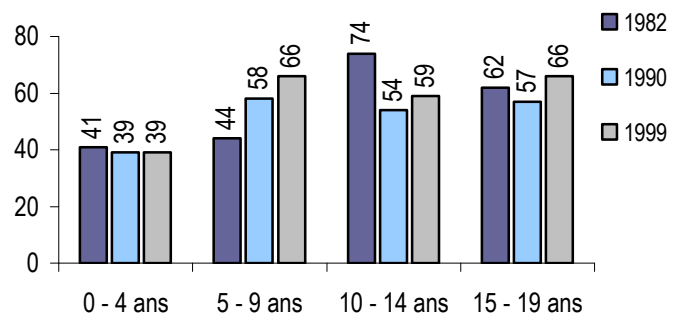
5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Se sont les deux classes d'âge extrêmes qui différencient la répartition de la population du Pré d'Auge de celle de la communauté de communes et du département. En effet, la population communale se distingue par une part importante de moins de 20 ans (31%) tandis que les plus de 60 ans ne représentent que 16% de la population.

Sur le territoire de la communauté de communes et sur celui du département, la part des moins de 20 ans est proportionnellement identique et inférieure à celle observée sur le Pré d'Auge, alors que les plus de 60 ans y sont plus représentés avec respectivement 22 et 20 %.

L'indice de jeunesse vient confirmer ces données, bien qu'il ait subi une légère baisse entre 1990 et 1999, passant de 2,08 à 1,88. Il convient par ailleurs de souligner que cet indice reste nettement supérieur à celui de la Communauté de communes de Lisieux Pays d'Auge. Pour indication, l'indice de jeunesse de la CDC était de 1.20 au dernier recensement

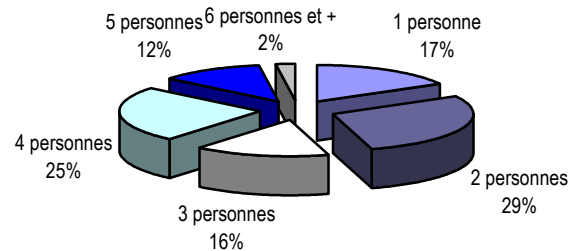
Population des moins de 20 ans
Le Pré d'Auge
Source INSEE-1999



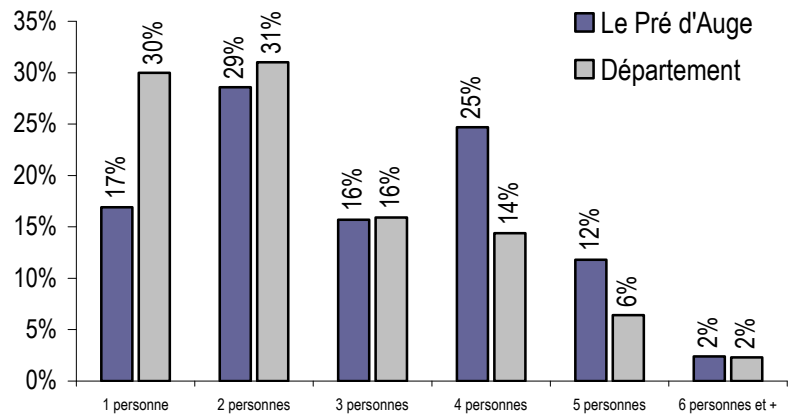
La population des moins de 20 ans est relativement stable (+9 entre 1982 et 1999). Cependant, il s'observe une augmentation générale à toutes les strates, hormis celle des 0-4 ans. Cela correspond à l'arrivée de jeunes ménages dans la commune à la fin des années 80 dont les enfants ont entre 5 et 15 ans aujourd'hui.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

1.3 Les ménages



Composition des ménages en 1999 –
Le Pré d'Auge
Source INSEE



La structure de la population relativement jeune se retrouve dans la composition des ménages. Ainsi le recensement de 1999 démontre une part importante de ménages de petite taille notamment si l'on compare ces chiffres à ceux du Département (46 % sur le Pré d'Auge contre 61 % dans le Calvados).

La moitié des ménages en 1999 est composée de 1 et 2 personnes

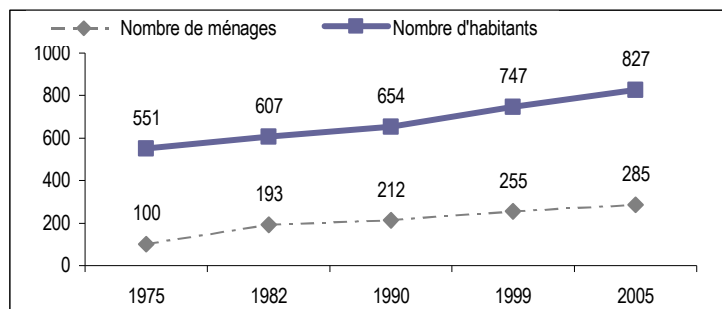
La structure de la population et l'évolution des modes de vie agissent sur la taille des ménages. Ainsi depuis 1976, les ménages de 1 et 2 personnes ne cessent d'augmenter, contrairement aux ménages de 3 personnes et plus. Le noyau familial n'a plus à présent les mêmes caractéristiques qu'il y a trente ans. Le graphique montre l'importance croissante des ménages de petite taille face à la diminution des ménages de taille plus importante. Néanmoins, les familles avec enfants sont encore nombreuses sur la commune puisque les ménages de 3 personnes et plus sont majoritaires avec 54%.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Ménages et population Le Pré d'Auge – Source INSEE

	1975	1982	1990	1999	2005
Nombre de ménages	100	193	212	255	285
Nombre d'habitants	551	607	654	747	827
Nbre de personnes / ménages	5,5	3,1	3,1	2,9	2,9

INSEE



A ces constatations, il est possible de préciser cette évolution : le phénomène de décohabitation qui, couplé à l'augmentation du nombre d'habitants de 60 ans et plus, contribue à l'émergence des petits ménages sur la commune du Pré d'Auge.

Au cours des 25 dernières années, le nombre de ménages a progressé, en particulier les petits ménages de 1 et 2 personnes (+40 % entre 1982 et 1999) mais également ceux composés de 4 personnes dont le nombre a presque triplé depuis 1982. Ce constat résulte de l'installation de jeunes couples avec enfants durant les années 80 et 90.

Depuis 30 ans, le nombre de ménages progresse régulièrement (285 en 2005 pour 100 en 1975) notamment ceux composés de deux personnes. L'analyse du nombre de ménages en augmentation depuis 1975 (+ 49 % entre 1975 et 1999) est à mettre en corrélation avec le nombre moyen de personnes par ménage. Celui-ci, encore légèrement supérieur à la moyenne départementale (2,9 contre 2,4 pour le Calvados), est néanmoins en nette diminution (5,5 en 1975). Ce desserrement des ménages devra être pris en compte dans l'estimation en besoin de logements de la commune.

Rétrécissement graduel de la taille des ménages depuis 30 ans

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Depuis 1975 Le Pré d'Auge a vu sa population constamment augmenter. L'évolution de la population observée aujourd'hui émane donc de mouvements naturels et migratoires. La mise en œuvre d'une nouvelle démarche foncière globale et structurée à l'échelle de la commune constitue une condition à son dynamisme démographique.

En cas de non-renouvellement de la population, la commune risque d'enregistrer un phénomène de vieillissement commun à l'ensemble des communes rurales de même taille. Il est donc nécessaire d'anticiper les besoins liés aux nouveaux accédants. De même, l'accueil de nouvelles populations implique le maintien des équipements et des services.

Cette croissance de population doit néanmoins rester adaptée à l'échelle communale permettant ainsi d'assurer un essor contrôlé de la population et de son activité tout en conservant l'identité rurale qui la caractérise.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

2 – Logements

A l'échelle départementale, le parc de logements se caractérise par les évolutions suivantes :

Un nombre de logements en augmentation de 12.7% entre 1990 et 1999 avec une croissance de 13.5% des résidences principales.

Un nombre moyen d'occupants par logement en diminution constante depuis 1968 pour atteindre aujourd'hui 2.4.

Une augmentation du nombre de résidences secondaires notamment en milieu rural.

Un fléchissement du nombre de logements vacants (9.6% du parc départemental en 1999).

Contexte départemental

2.1 Evolution du parc existant

La commune comptait 295 logements lors du dernier recensement de 1999. L'évolution des résidences principales de la commune, entre les deux derniers recensements avec 19,3%, est légèrement supérieure aux données départementales et intercommunales mais demeure conforme aux tendances observées. Si le nombre de résidences secondaires est en progression, la baisse des logements vacants révèle une demande de logements en augmentation ces dernières années.

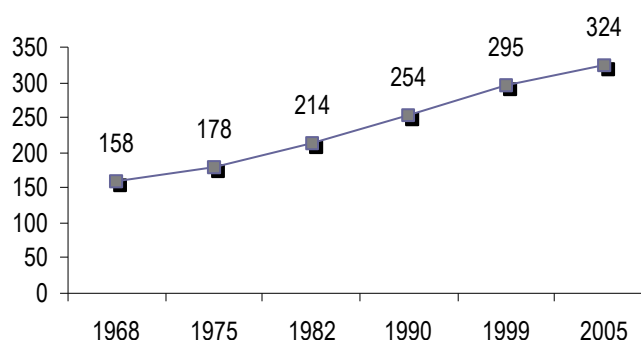
Résidences principales	1990	1999	Evolution
Le Pré d'auge	212	253	+ 19%
CDC Lisieux Pays d'Auge	13 641	14 694	+ 7.7%
Calvados	227 722	258 334	+ 13.4%

Résidences secondaires	1990	1999	Evolution
Le Pré d'auge	25	33	+ 32%
CDC Lisieux Pays d'Auge	789	676	-14%
Calvados	58 581	65 193	+ 11.3%

Logements vacants	1990	1999	Evolution
Le Pré d'auge	17	9	-47.1%
CDC Lisieux Pays d'Auge	879	1 175	+ 33.7%
Calvados	14 042	15 261	+ 8.7%

Parc de logements
Le Pré d'Auge – CDC de Lisieux
Pays d'Auge – Département (INSEE)

Evolution du nombre de logements Le
Pré d'Auge
Source INSEE



5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Evolution du nombre de logements
Source INSEE
Le Pré d'Auge

	Nombre de logements	Variation	
		En nombre	en % par an
1968	158	20	1,71
1975	178		
1975	178	36	2,66
1982	214		
1982	214	40	2,16
1990	254		
1990	254	41	1,67
1999	295		
1999	295	29	1,05
2005	324		

L'évolution des logements s'est fait de manière régulière, mais c'est entre 1982 et 1990 et entre 1990 et 1999 que le plus grand nombre de logements a été construit avec respectivement 40 et 41 nouveaux logements.

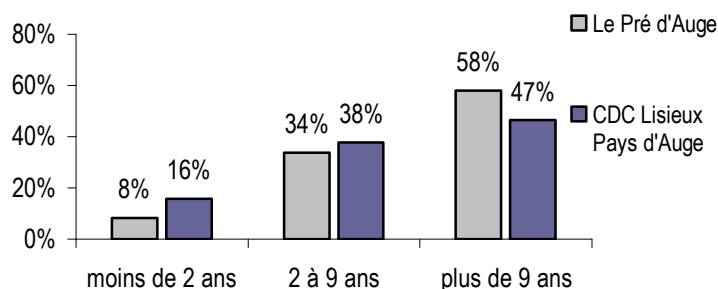
La progression constatée émane en tout premier lieu de l'augmentation du nombre de résidences principales à laquelle se combine une diminution du nombre de logements vacants. Alors qu'à l'échelle de la Communauté de Communes et du département la vacance est en progression, ce qui tend à démontrer la faible attractivité géographique du secteur de Lisieux.

Répartition du nombre de logements – Le Pré d'Auge INSEE

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
1968	143	4	11
1975	178 + 35	13 + 9	7 -4
1975	178	13	7
1982	193 + 15	12 -+ 1	9 + 2
1982	193	12	9
1990	212 + 19	25 + 13	17 + 8
1990	212	25	17
1999	255 + 43	31 + 6	9 -8
1999	255	31	9
2005	285 + 30	26 -5	13 + 4
2005	285	26	13

Cette tendance est amenée à se poursuivre au regard des nombreuses demandes de parcelles à construire enregistrées par la mairie de l'ordre de 17 environ pour l'année 2005.

Date d'emménagement des ménages
– 1999 – Source INSEE



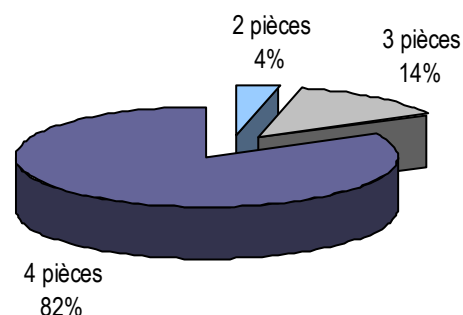
5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

La faible représentation des ménages présents dans leur logement depuis moins de deux ans en 1999 montre une faible rotation de la population ainsi que le caractère résidentiel de la commune, située dans la périphérie immédiate de Lisieux. De plus, la part des ménages ayant emménagé depuis plus de 9 ans est supérieure à celle enregistrée sur la CDC, ce qui confirme ce caractère résidentiel.

Par ailleurs, il faut noter le nombre non négligeable de ménages (34%) ayant emménagé entre 2 et 9 années, gage de dynamisme pour une commune qui souhaite favoriser la mobilité de la population et assurer ainsi le renouvellement des générations.

● Taille des logements

Nombre de résidences principales
selon nombre de pièces
Le Pré d'Auge – 1999 - Source
INSEE



Le parc de logements est exclusivement composé de maisons individuelles, ce qui explique la répartition des logements selon le nombre de pièces. En effet, 82 % des résidences principales sont composées de 4 pièces contre seulement 4 % de 2 pièces maximum.

Le profil est symbolique du milieu rural dans lequel se situe la commune et correspond à la composition des ménages (2,9 personnes par ménage en moyenne). Le caractère résidentiel de la commune est affirmé par la présence de logements et de terrains de grande taille.

Les communes résidentielles accueillent essentiellement des familles, comme le montre la structure de la population, à la recherche de grands logements avec terrains. Se pose, a terme, le problème de la sous occupation des logements notamment ceux dont les propriétaires sont des couples dont les enfants ont quitté le domicile.

● Ancienneté du parc

Malgré les destructions subies par la commune au lendemain des bombardements de 1944, le parc de logements du Pré d'Auge est relativement ancien avec 38% de logements construits avant 1949 et localisés pour la plupart dans les hameaux et quelques écarts.

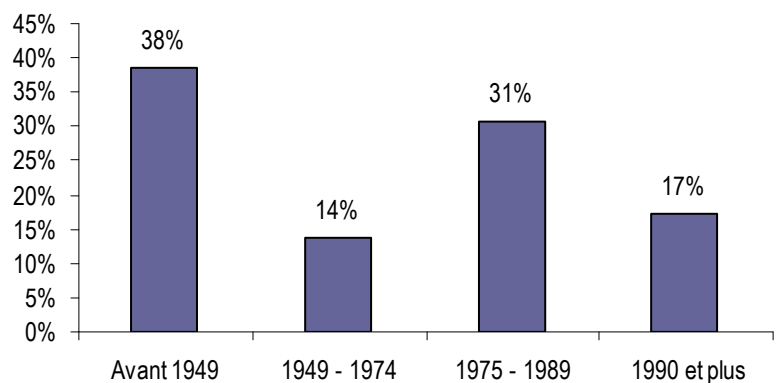
Des logements de grande taille

Un parc ancien important

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Le bâti de la reconstruction représente une part peu importante du parc de logements. Les 14 % de logements construits entre 1949 et 1974 et les 31% construits entre 1975 et 1989 reflètent l'effort de construction de la part de la commune. Ces logements se situent en majorité autour du bourg permettant ainsi d'étoffer le centre mais également dans le hameaux les Coutures et le long de la RD 613.

Ancienneté du parc 1999 – Le Pré d'Auge – Source INSEE

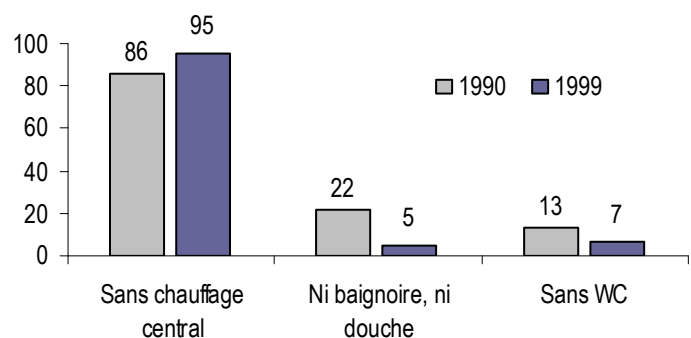


● Confort du parc

Plusieurs critères permettent d'apprécier le niveau de confort des logements. Selon l'INSEE, l'inconfort est mesuré par l'absence d'au moins, l'un des trois principaux éléments suivants :

- WC intérieur,
- Salle de bains (équipée d'un lavabo et d'une cabine de douche ou d'une baignoire avec ventilation adéquate),
- Chauffage central (appareils de chauffage fixes et conformes, convecteurs, radiateurs installés dans chacune des pièces d'habitation).

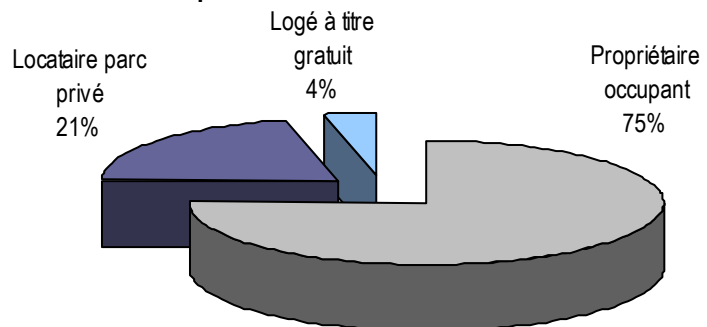
Evolution du confort – Le Pré d'Auge – Source INSEE



Ces seules informations ne peuvent suffire pour évaluer le niveau d'inconfort. D'autres critères tels que la vétusté des équipements et des installations électriques ou d'évacuation, l'absence d'isolation thermique ou phonique, et les problèmes d'humidité, permettent de qualifier l'inconfort, l'indécence voire l'insalubrité d'un logement.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

● Statut d'occupation



Répartition du parc de logement selon le statut d'occupation
Le Pré d'Auge – 1999 – Source INSEE

75% de propriétaire occupants

Le statut de propriétaire occupant est nettement majoritaire sur la commune puisqu'il représente près de 75% des occupants. Ce statut est par ailleurs en progression puisqu'il a augmenté de 18,5% entre les deux derniers recensements. Il favorise un faible taux de mobilité dont il faudra tenir compte dans les projections démographiques.

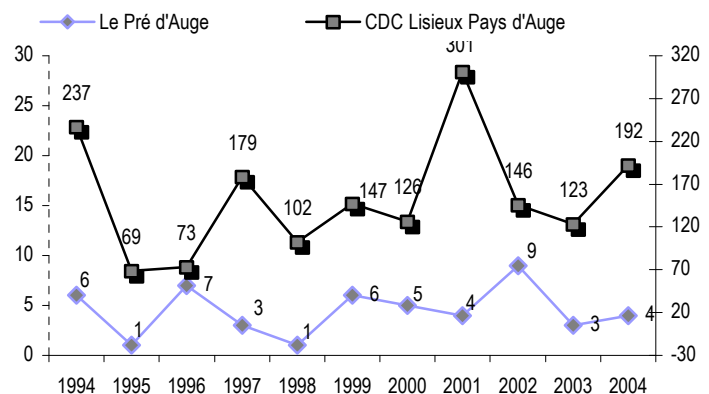
Parallèlement, le statut de locataire représente 21%, soit 159 personnes. Cette proportion non négligeable de locataires, a augmenté entre 1999 et 1990. (+12,5%). Le parc de logements du Pré d'Auge ne compte aucun logement locatif social.

Cette répartition est caractéristique du milieu rural constitué en majeure partie de maisons individuelles le plus souvent occupées par des propriétaires occupants.

2.2 La construction neuve

Au cours des dix dernières années, la construction neuve est restée relativement stable avec 49 nouveaux logements soit une moyenne de près de 5 logements par an.

Evolution de la construction neuve –
Le Pré d'Auge / CDC de Lisieux Pays d'Auge – Source



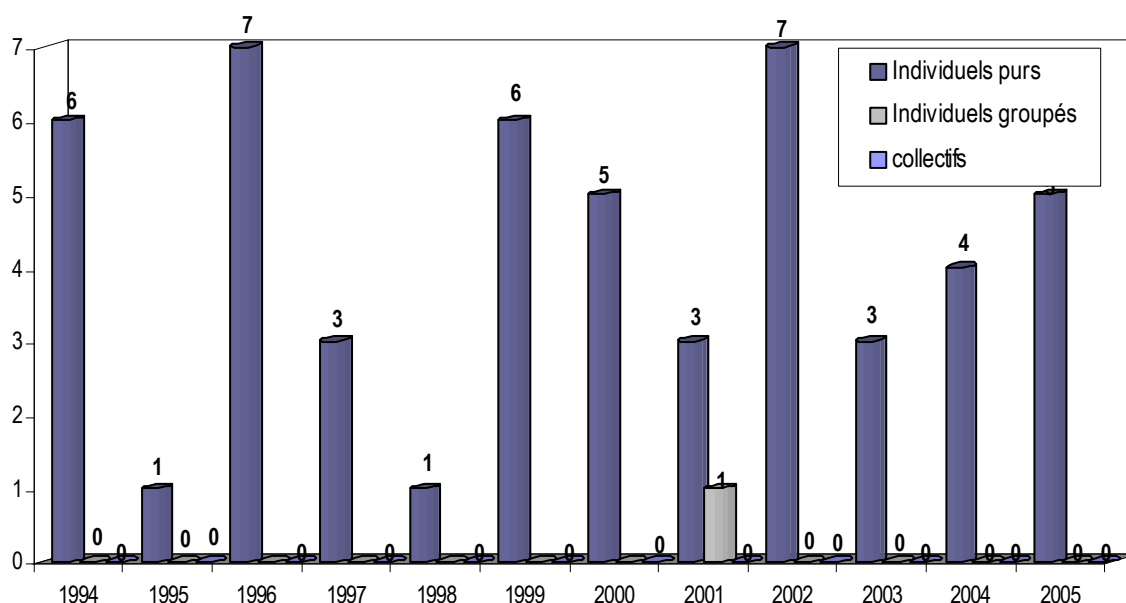
5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

La situation de la Communauté de Communes peut se décrire quant à elle selon trois périodes. Les années 90 observaient un taux de construction de l'ordre de 140 logements par an malgré quelques fluctuations.

En 2001, la construction neuve observe un regain d'activité avec un pic de 301 logements. Depuis, bien que restant active, la construction neuve atteint des niveaux inférieurs avec 150 logements neufs en moyenne par an.

Les constructions se font presque exclusivement en individuel qu'il s'agisse du Pré d'Auge ou de la Communauté de Communes. Un seul programme en individuel groupé a été réalisé.

Répartition des logements commencés –Le Pré d'Auge



5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

2.3 L'offre et la demande en logements

En 1999, les ménages de 1 ou 2 personnes représentent 45% des ménages de la commune du Pré d'Auge suivis des ménages de 4 personnes. On constate par ailleurs : un accroissement de la part des personnes âgées de plus de 60 ans, Des jeunes ménages avec ou sans enfants arrivés ces dernières années sur la commune Cette évolution des ménages est à mettre en parallèle avec la répartition du parc de logements selon le nombre de pièces, afin de déterminer l'adéquation ou l'inadéquation du parc avec la structure des ménages.

	1 pers.	2 per.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. et +	TOTAL
1 pièce	0	0	0	0	0	0	0
2 pièces	5	3	0	1	0	0	9
3 pièces	14	11	7	2	1	0	35
4 pièces	13	26	11	17	3	1	71
5 pièces	7	18	15	28	15	1	84
6 pièces et +	4	15	7	15	11	4	56
TOTAL	43	73	40	63	30	6	255

SUR-OCCUPATION ET SOUS-OCCUPATION – Source INSEE 1999

Calcul de la sous occupation et de la sur occupation selon l'INSEE :

Sur occupation : Nb de pers. > ou = Nb de pièces + 2

Sous occupation : Nb de pers. < ou = Nb de pièces - 2

La commune compte 116 ménages de une ou deux personnes, alors qu'elle possède majoritairement des logements de quatre pièces et plus (82%). Le vieillissement de la population et le desserrement familial participent ainsi à la création d'un parc apparemment inadapté. Selon le dernier recensement général de 1999, 134 logements sont en situation de sous occupation, soit plus de la moitié des logements de la commune, alors que la sur occupation est minime avec seulement 3 logements dans cette situation. Toutefois, il n'existe pas de corrélation directe entre la taille des logements et celle des ménages. Le besoin d'espace habitable par habitant est en constante augmentation compte tenu de l'évolution du mode de vie, et l'habitat en milieu rural constitue le plus souvent une offre adaptée aux nouveaux résidents à la recherche de plus grands logements.

D'une façon générale, le parc de logements du Pré d'Auge s'est développé de façon modérée depuis les dix dernières années. La construction de logements neufs, se répartit, en opération individuelle sous la forme de pavillons indépendants. Ces derniers se situent majoritairement à proximité du bourg et sont le résultat d'initiatives privées. La commune enregistre aujourd'hui peu de demandes de logements ou parcelles à construire. Par ailleurs, les prix du foncier sont attractifs pour des familles aux revenus moyens. La commune enregistre aujourd'hui peu de demandes de logements ou parcelles à construire. Par ailleurs, les prix du foncier sont attractifs pour des familles aux revenus moyens. Il s'agit aujourd'hui d'envisager une croissance adaptée à l'échelle communale permettant d'assurer un essor contrôlé de la population tout en conservant l'identité rurale.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

3 – Activités

3.1 Emploi – population active – chômage

Située dans la couronne périurbaine de la région Lévovienne, Le Pré d'Auge s'intègre dans le bassin d'emploi de Lisieux. Cette situation influe sur les navettes domicile-travail et sur les demandes de terrains.

● La population active

*Evolution de la population active
Le Pré d'Auge – INSEE*

	Population active	Population active ayant un emploi	
		Nombre	%
1999	345	309	89,6%
1990	297	273	91,9%
1982	257	236	91,8%

En valeurs absolues, la population active ne cesse d'augmenter depuis 1982. Toutefois, le nombre de personnes ayant un emploi effectif est proportionnellement plus faible témoignant d'une certaine fragilité économique des ménages bien que les taux restent très importants avec 89,6%.

*Evolution du taux d'activité
Le Pré d'Auge*

	20 - 39 ans		40 - 59 ans		TOTAL
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	
1999	89,6%	79,8%	92,7%	75,8%	84,8%
1990	91,9%	83,2%	90,3%	57,5%	81,2%
1982	87,7%	68,8%	94,3%	51,5%	76,0%

Le taux d'activité est globalement en progression depuis 1982. On constate cependant des variations en fonction du sexe et de l'âge. C'est parmi les femmes que ce taux a le plus augmenté et principalement parmi celles âgées de plus de 40 ans. Pour les plus jeunes femmes, ce taux a diminué entre 1990 et 1999. Chez les hommes, on constate une régression pour les 20-39 ans en 1999, et en 1990 pour les 40-59 ans. Le taux d'activité chez les jeunes est plus fort et il a augmenté par rapport à 1982. Ces taux sont caractéristiques de la situation économique actuelle qui voit les jeunes et les femmes prioritairement touchés par le chômage.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

● Les catégories socio-professionnelles

Répartition de la population selon les
CSP (INSEE)

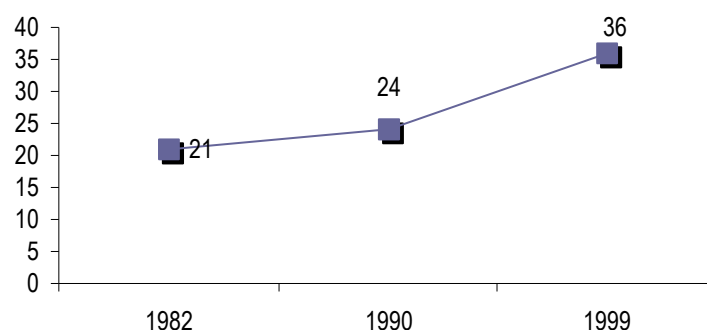
	1999	% des actifs	1990	1982	CDC de Lisieux Pays d'Auge	
Agriculteurs	20	4,7%	8	60	280	0,2%
Artisans - commerçants	16	3,8%	20	16	981	0,7%
Cadres - professions int	16	3,8%	16	4	1 085	0,8%
Professions intermédiaires	68	16,0%	76	52	2 905	2,2%
Employés	72	17,0%	64	36	117 017	87,0%
Ouvriers	136	32,1%	100	68	5 172	3,8%
Retraités	96	22,6%	112	88	7 139	5,3%
Autres inactifs	292	-	276	260	13 277	-

Hormis les retraités, les actifs sur la commune sont en majorité des ouvriers, pour l'ensemble de la Communauté de communes les employés sont en très grande majorité (87%). Depuis 1982, les catégories socio-professionnelles présentes sur la commune ont évolué et principalement celle des ouvriers. Eux qui représentaient 68 personnes en 1982 ont doublé en 1999. Les actifs agricoles ont fortement diminué pour représenter moins de 5% des actifs. Les professions intermédiaires ont pour leur part augmenté, passant de 8,9% des actifs à 16%. Les retraités représentent une part non négligeable de la population (22,6%), alors qu'ils ne représentent que 5,3% de la population de la communauté de communes de Lisieux Pays d'Auge.

● Chômage

En 1999, le nombre de chômeurs a été évalué à 36 personnes. Ce chiffre est en progression par rapport à 1990.

Evolution du nombre de chômeurs –
Le Pré d'Auge
Source INSEE



Avec un taux de chômage de 2,8% en 1999, la situation du Pré d'Auge est plus favorable que celle observée dans la Communauté de Communes (6,9%) et très éloigné du Département (13,6%).

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Taux de chômage 1999 – Source
INSEE

	Le Pré d'Auge		CDC de Lisieux Pays d'Auge		Calvados	
	Nombre chômeurs	Taux chômage	Nombre chômeurs	Taux chômage	Nombre chômeurs	Taux chômage
TOTAL	36	4,8%	2 518	15,4%	39 391	13,6%
Hommes	19	4,9%	1 093	12,9%	18 261	11,8%
Femmes	17	4,7%	1 425	18,2%	21 130	15,6%

● Revenus

Le niveau moyen des revenus de la population est inférieur aux taux enregistrés pour la Communauté de Communes et le Département. Par contre, il est assez proche du niveau régional. Le taux d'imposés est par contre supérieure à celui de l'ensemble des échelles territoriales : de 58% sur la commune pour 50% pour le Calvados.

Au sein d'une population où le nombre de foyers fiscaux augmente la proportion des foyers non imposés est de plus en plus importante.

Cette évolution est à mettre en parallèle avec la structure de la population : une population vieillissante avec une part importante de retraités, l'arrivée de jeunes ménages sur la commune avec ou sans en accession à la propriété dont les actifs sont largement majoritaires dans les catégories employés/ouvriers.

Revenus – Source INSEE

	Le Pré d'Auge	CDC de Lisieux Pays d'Auge	Calvados	Basse- Normandie
Revenu imposable moyen	15 243 €	14 149 €	14 574 €	13 872 €
Taux d'imposés	58%	45%	50%	47%
Nbre de foyers fiscaux	326	19 886	348 657	765 662
Nbre de foyers fiscaux imposés	190	8 896	173 185	362 426

● Les navettes domicile travail

En 1999, 54 actifs travaillaient et résidaient dans la même commune soit 17%. Cette proportion est en diminution puisqu'elle a reculé de 10 % par rapport à 1990. Par ailleurs, 83% des actifs travaillent dans d'autres communes du département contre 4% hors département.

Les actifs sont essentiellement employés dans le bassin d'emploi de Lisieux.

La mobilité des actifs est un phénomène de plus en plus présent dans les communes rurales dont les habitants privilégient le cadre de vie et préfèrent allonger les temps de parcours domicile-travail

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Lieu de résidence – lieu de travail –
Le Pré d'Auge
Source INSEE

	1999		Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	309		13,3%
Travaillant et résident :			
- dans la même commune	54	17%	-10,0%
- dans deux communes différentes	255	83%	19,7%
. du même département	234	76%	18,8%
. de départements différents	11	4%	31,30%

Transport des actifs – Le Pré d'Auge – Source INSEE

	Nombre	%
Ensemble	309	100%
Pas de transport	21	6,8%
Marche à pied	10	3,2%
Un seul mode de transport	270	87,4%
- 2 roues	7	2,3%
- Voiture particulière	257	83,2%
- Transport en commun	6	1,9%
Plusieurs modes de transport	8	2,6%

3.2 Répartition par secteur d'activité

● L'activité agricole

Les paysages agricoles de la commune du Pré d'Auge sont caractéristiques du Pays d'Auge. Ces paysages se déclinent donc soit en vergers, soit en prés bocagers où prédominent les herbages destinés à l'élevage bovin et chevalin.

La superficie agricole utilisée représente 63% du territoire communal soit 673 ha. Malgré cette dominante rurale le nombre d'exploitations régresse régulièrement depuis 1988. On recense 8 exploitations en 2005 (estimation communale) pour 10 en 1988. La superficie moyenne de ces exploitations est de 70 ha. La baisse du nombre d'agriculteurs est à rapprocher d'une tendance nationale qui s'explique par plusieurs raisons : le vieillissement de l'âge des chefs d'exploitation qui ne trouvent pas de repreneurs après leur retraite. L'augmentation de la taille des exploitations et un regroupement de parcelles.

La superficie agricole utilisée des exploitations communales est de 673 ha (RGA 2000). Avec 262 ha dont 26% en céréales, les terres labourables occupent une part relativement importante de la SAU des exploitations. Parmi les céréales cultivées, le blé tendre domine. 44% des terres labourables sont utilisées pour la culture du maïs fourrage.

72% de la SAU est occupée par les herbages destinés à l'élevage (chevaux et bovins). Les exploitations détiennent un cheptel bovins de 1.320 têtes (chiffre en augmentation depuis 1988). Du fait de leur classement, ces exploitations doivent faire l'objet d'un périmètre de protection évitant ainsi toutes nuisances avec les zones habitées. 3 exploitations sont actuellement classées par la Direction départementale des services vétérinaires du Calvados.

SAU : 63 % du territoire communal

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Du fait de l'activité agricole essentiellement tournée vers l'élevage bovin, la commune recense de nombreuses zones d'épandages qu'il convient de prendre en considération dans le cadre de l'extension de nouvelles zones d'urbanisation.

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

CARTE Epandage - sièges d'exploitation

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

● Commerces et services

Au titre des commerces, le Pré d'Auge dispose d'une épicerie - bar tabac -restaurant située dans le bourg. Ce commerce est actuellement propriété de la commune. Il constitue un atout, dans la mesure où il représente le seul commerce de proximité. A noter également l'existence d'un restaurant et d'un garage carrosserie le long de la RD 613

Les personnes habitant le Pré d'Auge mais travaillant à Lisieux sont amenées à effectuer l'essentiel de leurs achats dans cette ville. Néanmoins, l'existence du commerce de proximité dans le bourg tend à renforcer son identité et assure pour les personnes retraitées un service important. Son maintien dans les années futures apparaît donc comme indispensable.

● L'artisanat et les entreprises

Un certain nombre d'artisans (couvreur, maçon, menuisier, plombier, chauffagiste, électricien, paysagiste) ou entreprises (travaux publics, transporteurs, bois...) exercent sur la commune. Majoritairement implantés à proximité de la RD 613, elles emploient entre 60 et 70 salariés ce qui constitue un chiffre élevé au regard de la population totale de la commune. Néanmoins, aucune zone d'activité n'est présente sur la commune. L'attractivité exercée par l'ancienne RD 613 en terme de voie de communication a naturellement organisée l'implantation des entreprises le long de cette route.

L'accueil des entreprises est actuellement de la compétence de la Communauté de communes

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

3.3 Equipements et services

● **Scolarité**

La commune du Pré d'Auge ne dispose d'aucune école, toutefois, elle est en RPI avec la Houblonnière et la Boissière. Le collège et les lycées sont situés à Lisieux. Pour la primaire et la maternelle comme pour le lycée et le collège un service de transport est organisé pour les élèves.

● **Equipements et services à la personne**

La commune offre quelques services et équipements à la population, elle dispose de différents équipements : une salle polyvalente, un terrain de sports.

Au-delà des équipements mis à disposition de la population, il faut noter la présence de nombreuses associations par ailleurs très actives : associations sportives : tennis de table, gymnastique, associations culturelles, comités de jumelage, Amicale des anciens combattants, Maison de la nature...etc.

● **Transports collectifs**

La commune est desservie par la ligne de bus verts scolaires du Calvados. Néanmoins, celle-ci n'est active qu'en période scolaire avec un aller par jour en direction de Lisieux le matin et deux retours en début et en fin d'après midi vers Le Pré d'Auge. Cette desserte entre la commune et Lisieux reste donc marginale, et le véhicule personnel reste le moyen le plus utilisé pour effectuer les déplacements en direction de l'agglomération Lévôvienne où travaillent de nombreux habitants du Pré d'Auge.

● **Equipements touristiques**

Si l'activité touristique ne constitue pas un des points majeurs de l'activité économique du Pré d'Auge, la commune dispose cependant d'un certain nombre d'atouts qu'elle s'efforce de fructifier.

Plusieurs sites et monuments de la commune sont ainsi reconnus et protégés :

- L'Hostellerie Henri IV, à la Boissière, est inscrit à l'inventaire des monuments historiques.
- L'Eglise et le cimetière du Pré d'Auge constituent un site inscrit
- Le château, le parc, le chêne et la fontaine Saint Méen sont répertoriés en tant que site classé.

Des chemins de randonnée et de VTT sont également présents sur la commune. Enfin on recense de plus une chambre d'hôtes et un gîte rural.

SAINT GEORGES DE ROUELLEY

Plan Local d'Urbanisme



Etude L.111.1.4



SEPTEMBRE 2007



Arim des Pays Normands

8 Boulevard du Général Weygand - 14053 CAEN CEDEX
Téléphone : 02.31.86.70.50 - Fax : 02.31.86.00.74
contact@pactarim.fr

1 – Présentation du site

1.1 Contexte juridique

La loi Barnier n°95-101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1997, vise à prendre en compte les préoccupations en matière d'urbanisme et d'environnement. Ainsi, elle stipule qu'en l'absence de réflexion urbaine sur l'aménagement des abords des routes à grande circulation, l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquera.

Celui-ci prévoit l'inconstructibilité d'une bande de :

- 75 mètres de part et d'autre des routes à grande circulation
- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ou déviations

Ces dispositions étant applicables :

- le long des voies ouvertes à la circulation
- aux espaces non urbanisés situés le long de ces voies
- à l'ensemble des constructions et installations, à l'exception des constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, aux bâtiments d'exploitation agricole, et à l'adaptation, le changement d'affectation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

La loi du 23 février 2005 relative au Développement des Territoires Ruraux (DTR) laisse désormais la possibilité aux Plans Locaux d'Urbanisme d'appliquer des dispositions différentes.

En effet, l'article L111-1-4 modifié précise ainsi : « Le Plan Local d'Urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il présente une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Cette étude d'aménagement au titre de l'article L 111-1-4 porte sur les secteurs non urbanisés situés le long des axes à grande circulation et des déviations. Elle a pour but la définition de règles qui permettront d'assurer la qualité de l'urbanisation des entrées de ville.

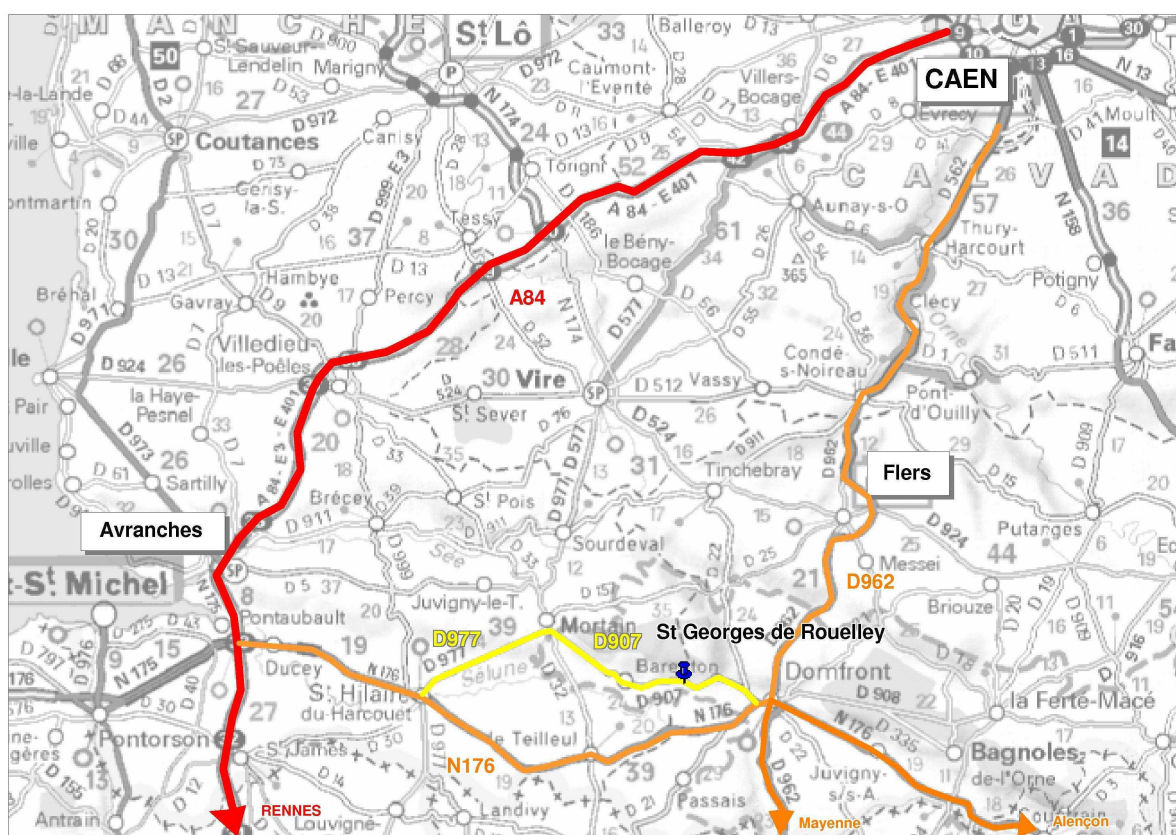
1 – Présentation du site

1.2 Objet de l'étude

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la municipalité de Saint-Georges-de-Rouelley souhaite lever partiellement les dispositions de l'article L111-1-4 le long de la route départementale n°907 classée à grande circulation (plus de 5000 véhicules/jour).

La levée des dispositions de l'article L111-1-4 est demandée plus particulièrement pour les zones :

- 1AUx concernant la création d'une zone d'activité artisanale en prolongement de la station service et de l'entreprise de menuiseries existante en entrée de bourg en provenance de Domfront.
- 1AUx concernant l'extension des entreprises de scierie et de BTP existantes en entrée de bourg en provenance de Barenton.
- 1AU et 2AU limitrophes des zones 1AUx (précitées) vouées plus particulièrement à l'habitat.



La Commune de Saint-Georges-de-Rouelley envisage donc de réserver dans le zonage du Plan Local d'Urbanisme trois zones pour l'artisanat sur 6.52 hectares implantées en sorties de bourg le long de la RD907.

1 – Présentation du site

2.1 Analyse du site et des enjeux

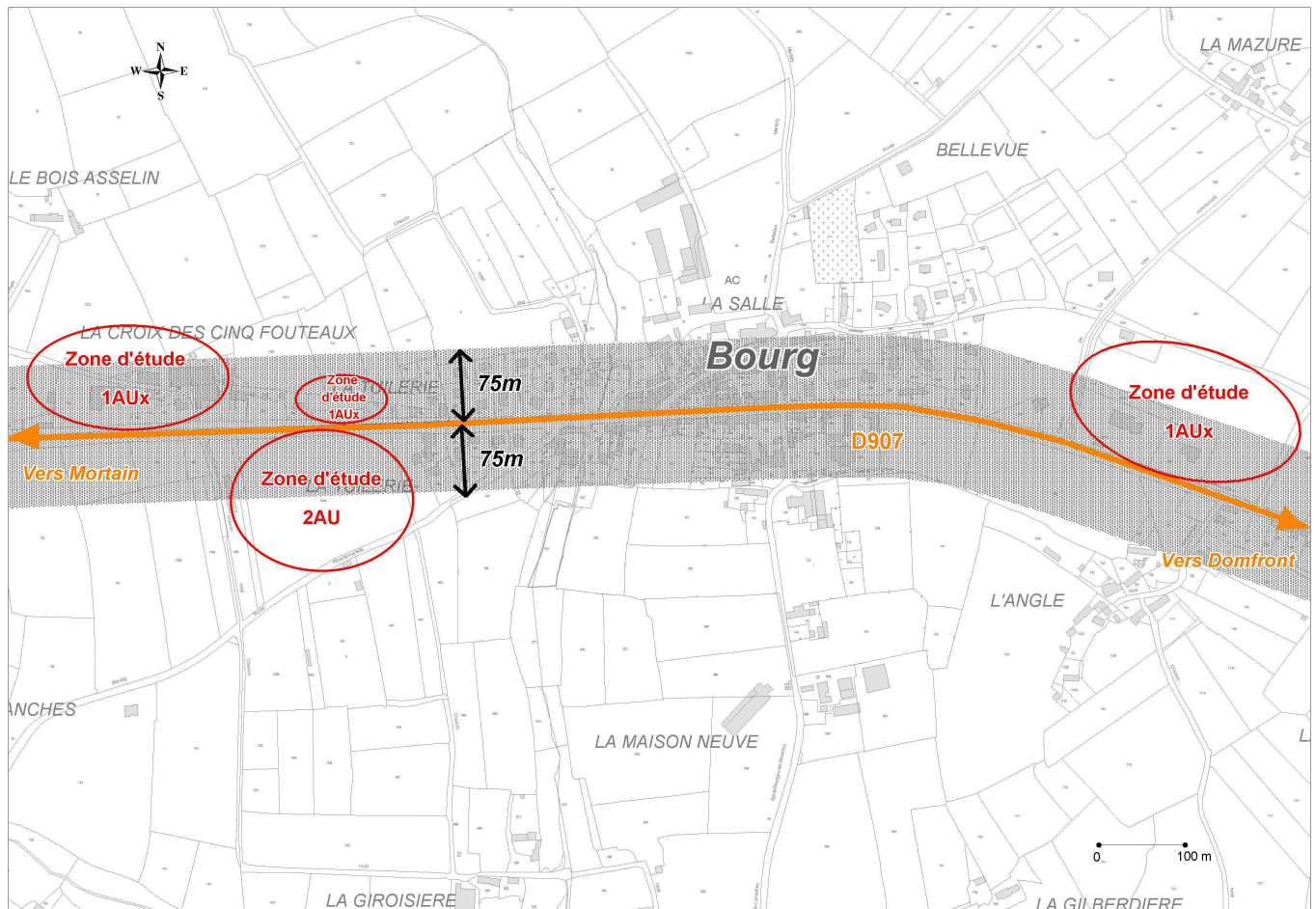


La RD 907, qui relie Mortain à Domfront via Barenton et Rouellé, traverse la commune de Saint-Georges-de-Rouelley selon un axe Est Ouest.

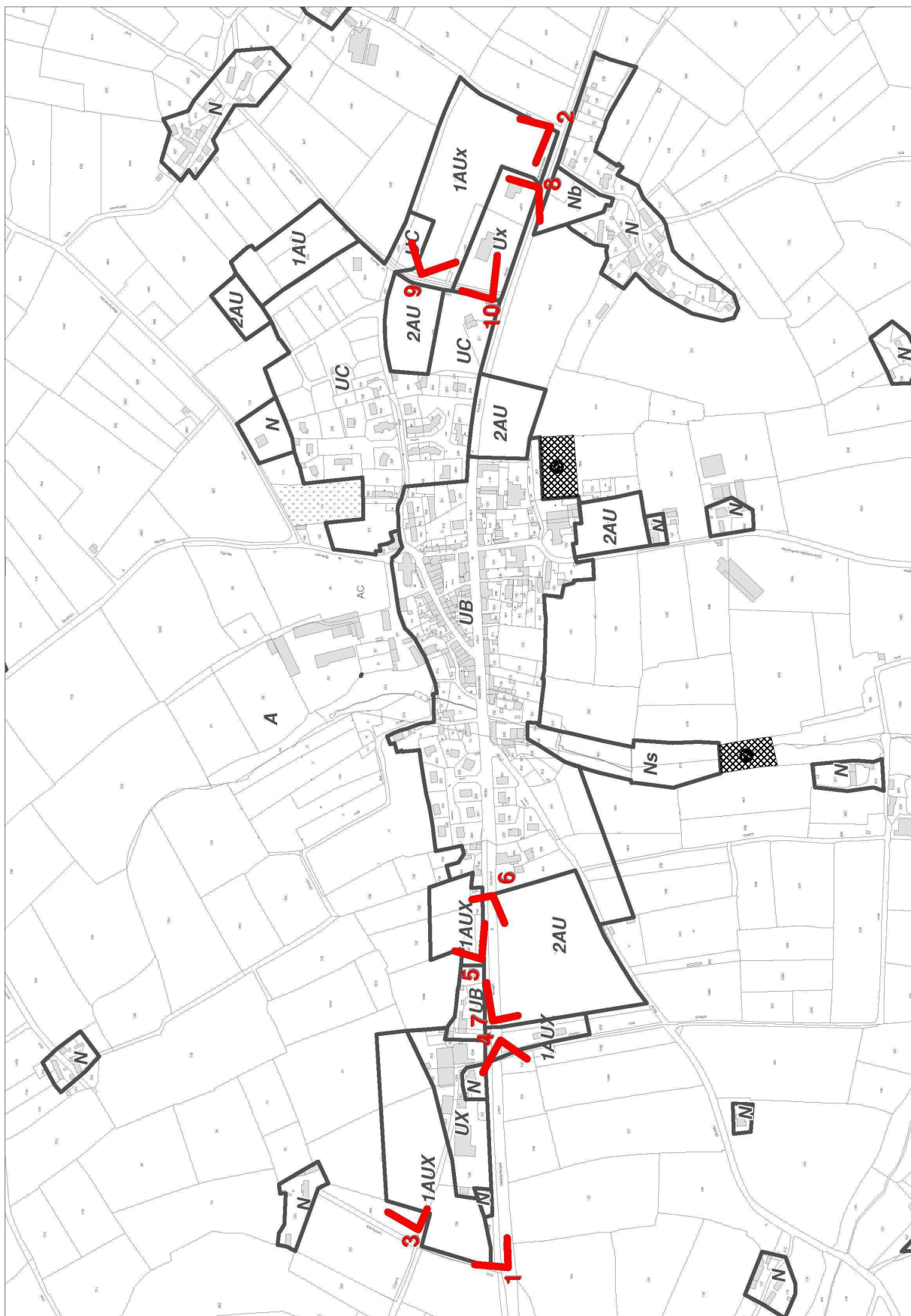
La présence en bordure de la D907 d'activités artisanales en place, jouxtant immédiatement le bourg, doit être maintenue. Leur pérennité passe par des extensions et le développement de l'activité économique de proximité.

L'extension de ces zones doit être l'occasion de sécuriser les entrées de bourg.

Application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme sur la RD 907



2 – Présentation du site



Localisation des prises de vues

2 – Présentation du site

Les secteurs pour lesquels la commune souhaite lever les dispositions de l'article L111-1-4 concernent les entrées Ouest du bourg en provenance de Barenton et Est en provenance de Rouellé.

Cette démarche vise l'extension et le maintien en entrées de bourg des activités actuelles favorisant prioritairement l'emploi et les services, et l'aménagement d'une zone d'urbanisation future du secteur de la Tuilerie qui accueillera de l'habitat.

Le premier secteur pour lequel la commune souhaite lever les dispositions de l'article L111-1-4 concerne l'entrée Ouest du bourg. Elle vise en particulier l'extension possible des zones d'activités actuelles de 2.939 ha et 0.59 ha.

La réduction de la marge de recul permettra d'anticiper les adaptations nécessaires aux projets de développement de ces entreprises et de les maintenir sur la commune. Cette étude vise plus particulièrement l'aménagement des zones vers le Nord, divisées en deux secteurs et incluant de petites zones UB préservant ainsi l'habitat en place.

Le Sud de la D907 accueillera de l'habitat, sous forme de lotissement. Ce secteur sur lequel est demandée la réduction de la marge de recul par rapport à la D907 permettra un aménagement cohérent et sécurisé de ce secteur d'urbanisation future ; bénéficiant ainsi à l'entrée du bourg par un aménagement de la voirie et une signalisation de sécurisation. D'une superficie de 2.702 hectares et située à l'Ouest du bourg, son urbanisation s'inscrit dans une démarche de développement du bourg de Saint-Georges-de-Rouelley en continuité d'une urbanisation plus ancienne, mais déjà sous forme de petit lotissement.



Vue n°1

2 – Présentation du site

Le second secteur se situe à l'Est du bourg en face du hameau de l'Angle.

Elle vise en particulier la création possible d'une zone d'activité en continuité Nord de deux bâtiments artisanaux en place. La réduction de la marge de recul permettra d'anticiper les adaptations nécessaires aux projets d'implantation de nouvelles entreprises et d'en sécuriser les accès. D'une superficie limitée de 2.962 ha à l'Est du bourg, son aménagement s'inscrit en continuité d'une volonté de maintien d'une petite activité économique sur la commune de Saint-Georges-de-Rouelley.

Sa situation en bordure de la RD907 lui permettra également, de profiter du passage de l'assainissement collectif.

Toutefois, seule une urbanisation très limitée est envisagée et la modification des marges de recul ne concernera finalement qu'une partie des parcelles le long de la RD907.



Vue n°2

2.2 Milieu naturel, paysages et perceptions

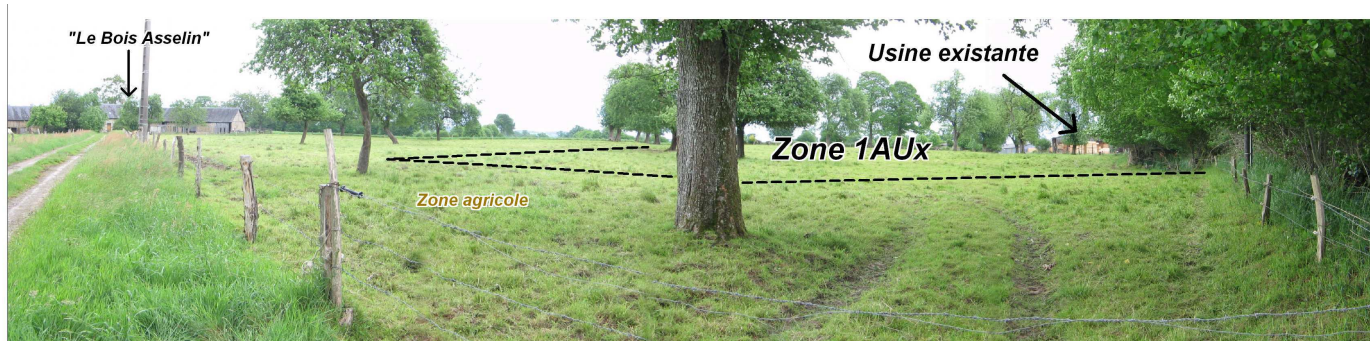
La portion de la RD 907 concernée par cette étude s'inscrit dans un paysage à dominante agricole dont le caractère sera préservé dans le PLU par un classement en zone A et N.

La dérogation à l'article L111-1-4 ne s'appliquera en effet qu'aux entrées de bourg.

Zones Ouest :

Laissée en herbage, la zone à urbaniser à l'Ouest est délimitée par deux axes routiers : la D 907 au sud et un chemin communal à l'Ouest menant au hameau du Bois Asselin.

2 – Présentation du site



Vue n°3

Elle se situe sur des terrains plats en continuité la RD907. Ce secteur est particulièrement perceptible en provenance de Barenton, d'autant plus qu'aucune haie ne vient bloquer le champ visuel. Des arbres présents sur le secteur seront à préserver, pour rompre la planéité du paysage.



Vue n°4

Le stockage de palettes empilées sur une grande hauteur, attire le regard sur cette zone.

Cependant l'implantation en retrait des bâtiments et la co-existence de maisons d'habitations mène la perception visuelle vers l'alignement des maisons sur la D907 en direction du bourg.



Vue n°5

Depuis le bourg la zone de BTP est très visible. Une haie est en voie de croissance. Elle devra être renforcée.

La future zone 1AU d'habitat est en léger surplomb par rapport à la D907, en venant du bourg, ce qui la rend moins perceptible.

2 – Présentation du site



Vue n°6

En venant de Barenton, la légère déclivité vers l'Est rend ce secteur visuellement dégagé, jusqu'en limite de zone où une haie vient bloquer le champ visuel vers le bourg. Une haie est à prévoir pour limiter l'impact paysager en entrée de bourg.

La parcelle concernée est actuellement herbagée, mais située en bordure du hameau de la Tuilerie. Son urbanisation ne remettra pas en compte l'environnement du hameau au regard de son caractère limité et de son intégration en continuité des autres parcelles bâties.



Vue n°7

Zone Est :

Entourée d'herbage, la zone d'activité à densifier à l'Est est délimitée par trois voies : la D 907 au sud et deux chemins communaux, un à l'ouest menant au hameau de la Loyaudière et l'autre à l'est menant au hameau de la Mazure .

2 – Présentation du site

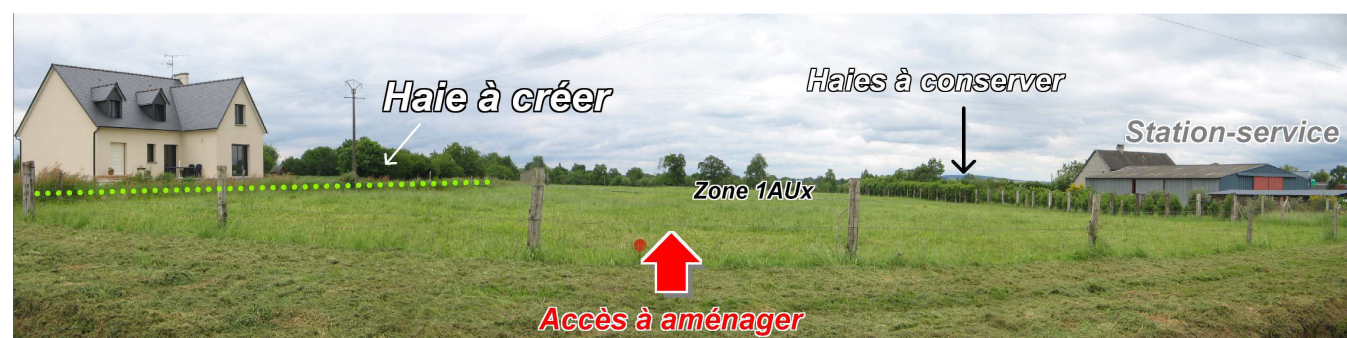


Vue n°8



Vue n°10

Elle se situe sur un terrain plat en continuité avec la RD907. Ce secteur est particulièrement perceptible en provenance de Domfront, d'autant plus qu'aucune haie ne vient bloquer le champ visuel.



Vue n°9

Elle se situe sur un terrain plat accessible depuis la RD907, mais surtout par les voies communales de chaque côté, qui limitent l'impact paysager depuis l'entrée principale du bourg.

Pour toutes ces zones, hormis la présence de ces quelques haies, néanmoins de faible valeur écologique, les périmètres d'étude, d'un point de vue environnemental, ne présentent aucune autre caractéristique qui justifierait une protection particulière. Il peut cependant être précisé au regard du caractère agricole de la commune, qu'aucune exploitation agricole pour laquelle l'aménagement pourrait nuire à l'activité ne se situe à proximité.

2 – Présentation du site

2.3 Environnement bâti

Les secteurs d'étude se situent aux entrées du bourg. Au sein du bourg se distinguent le bâti traditionnel, les lotissements de pavillons récents et bâtiments à vocation artisanale, le tout proches et étroitement liés.

Le bâti traditionnel se distingue par un ensemble de volumes simples et de coloris en alignement sur la D907.

Les principales caractéristiques en sont des toitures en ardoises naturelles à deux pans symétriques proches de 45°, des façades de gré, des hauteurs limitées à deux niveaux avec combles éventuellement aménagés, une implantation en alignement des voies.

A l'Est du bourg, les constructions récentes n'offrent pas de caractéristique architecturale particulière compte tenu d'une certaine uniformisation de ce type d'habitat individuel. On peut toutefois souligner la simplicité des volumes qui favorise une meilleure intégration dans le paysage environnant.

Le bâti artisanal très peu présent dans le paysage urbain de Saint-Georges-de-Rouelley présente une certaine homogénéité en terme de petite taille des bâtiments et des matériaux de façade.

Concernant la destination des zones concernées par cette étude, elle vient s'inscrire dans un projet d'extension de zones d'activités existantes pour lesquelles un certain nombre de règles ont été fixées afin de garantir une meilleure intégration des bâtiments dans le paysage. Celles-ci se traduisent notamment par un aménagement paysager sous forme de haies, des constructions aux volumétries simples, des tons neutres et une attention particulière portée aux hauteurs des bâtiments.

Enfin, il est à noter que les zones ne sont concernées par aucun monument historique ou bâtiment remarquable.

2.4 Infrastructures

Desserte et bruit

Au niveau des infrastructures, la desserte des zones est assurée par la RD 907 qui la longe. De plus des accès secondaires sont possibles par les voies communales pour délester cette voie principale, mais néanmoins indispensable. La présence de cet axe constitue un véritable atout pour l'accès aux zones dans la continuité du bourg.

Il est par ailleurs envisagé la sécurisation des entrées du bourg, au niveau de ces futures entrées de zones.

Le trafic routier constitue par ailleurs la seule source de nuisance affirmée par la qualification de la D 907 en voie à grande circulation et pour laquelle la réglementation des 75 mètres de recul préconisés par l'article L111-1-4 s'appliquait.

Toutefois, la limitation de vitesse devrait réduire ces nuisances et le bruit occasionné.

2 – Présentation du site

La réduction du recul à 15 mètres permettra de construire sur des parcelles situées en bordure de la D907 tout en conservant une marge significative, atténuant notamment les nuisances sonores.

Au regard de la configuration du bâti et du paysage environnant, l'accent devra être mis sur l'intégration paysagère et l'harmonie avec l'existant. Pour assurer la sécurité des usagers, les accès devront être privilégiés sur des voies secondaires.

3 – Le Projet

3.1 Les projets

Situées aux entrées Est et Ouest du bourg de Saint-Georges-de-Rouelley, l'urbanisation des zones 1AU et 1AUX répond au double objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, de définir de nouveaux secteurs d'habitat en veillant à un développement harmonieux du bourg, et de favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques.



L'aménagement des zones s'organisera autour des activités présentes. Ces secteurs doivent accueillir de nouvelles activités artisanales. Les urbanisations constituent en fait un prolongement au Nord des zones d'activités existantes. Bénéficiant de la proximité des mêmes conditions de desserte, ces nouvelles zones permettront à Saint-Georges-de-Rouelley de renforcer son secteur économique porteur d'emplois.

Le Sud de la D907 sera quant à lui destiné à accueillir de l'habitat.

3 – Le Projet

Une attention particulière devra être portée à l'aménagement de l'ensemble des zones au regard de la présence des activités artisanales déjà en place et ne pas nuire à leur bon fonctionnement.

L'accès aux zones UX et 1AUX se fera depuis la D907 en privilégiant les aménagements permettant sa sécurisation, comme c'est actuellement le cas pour les quelques activités.

Cependant, il est important de privilégier les accès secondaires pour les nouvelles activités à venir. Ces dernières étant de taille moyenne, le trafic pourra être adapté aux voiries.

De même, les déplacements doux seront privilégiés au sein de la zone d'habitat répondant ainsi aux objectifs du PADD.

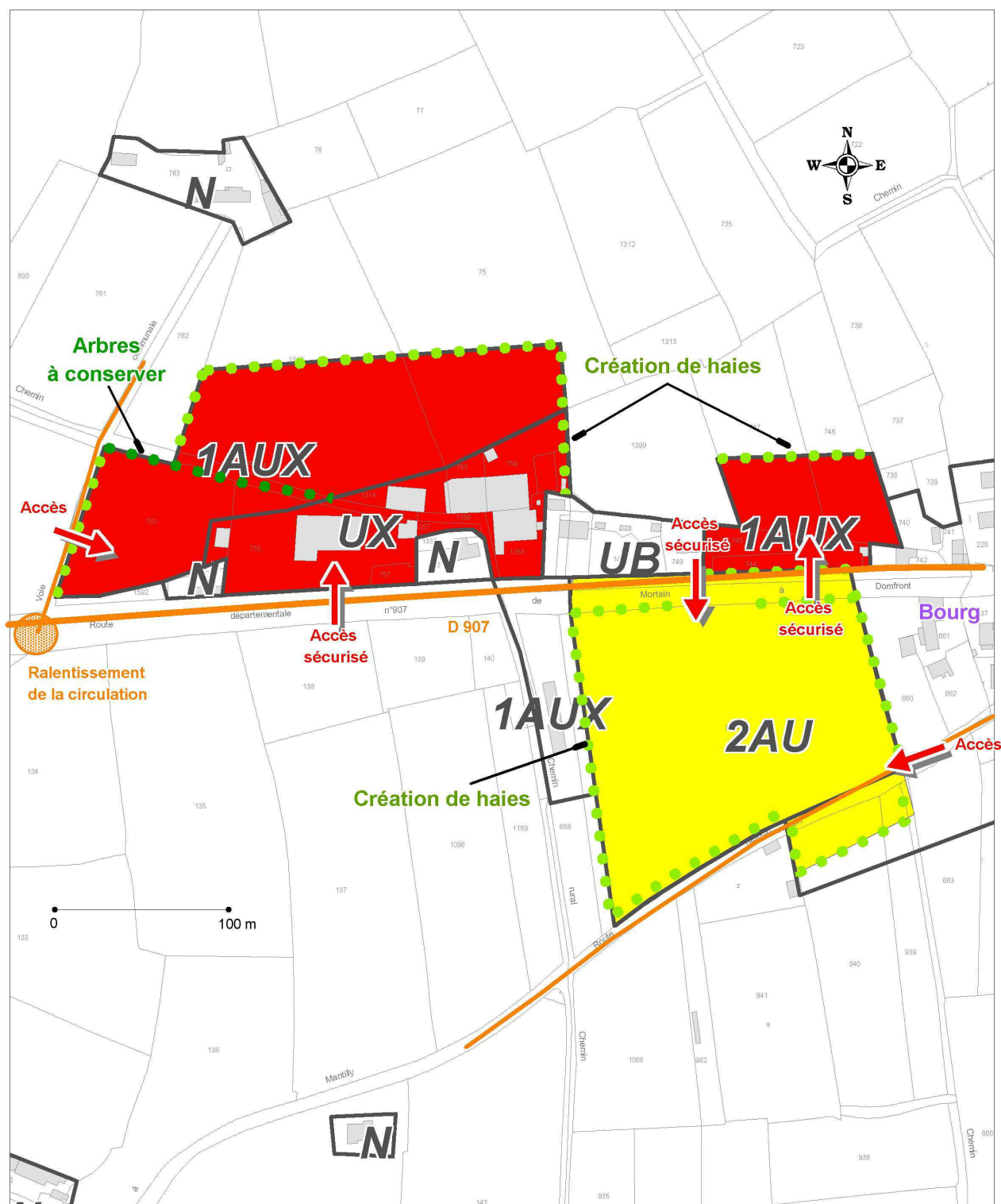
Enfin, un soin particulier sera apporté au traitement des limites de zones, notamment en bordure de la D907, et des haies bocagères seront plantées pour faciliter l'intégration paysagère des constructions.

La destination de la zone 1AUX suppose une volumétrie plus importante des constructions. Elle devra donc être aménagée dans un souci de préservation de l'espace naturel et d'intégration au sein des paysages environnants. Ces projets s'inscrivant dans la continuité des zones d'activités existantes, il devra adopter les mêmes grands principes d'aménagement pour créer un ensemble harmonieux notamment en terme d'intégration paysagère, d'aspect et de hauteur des constructions.

Compte tenu des surfaces relativement limitées, concernées au sein ou à proximité d'espaces déjà urbanisés, une réduction de la marge de recul de 75 mètres imposée par l'article L111-1-4 à 30 mètres apparaît compatible avec la prise en compte des nuisances et le respect des paysages naturels et bâtis environnants.

3 – Le Projet

Les projets d'aménagement des zones :





3.2 Les prescriptions réglementaires

La prise en compte des nuisances et du respect de l'environnement pour ces nouvelles urbanisations en entrées de bourg et en bordure de la D 907 impose la préconisation de quelques principes d'aménagement.

- Accès :
 - L'accès direct de la zone 1 AU sur la RD 907 doit être impérativement sécurisé via des aménagements spécifiques, et secondé par un accès via la RD 188
 - Les entrées des zones artisanales s'effectueront par la D907 et les voies communales et chemins ruraux.

- Marges de recul le long des voies

Pour atténuer les nuisances sonores et valoriser un aménagement paysager en bordure de voie, les constructions devront s'implanter à au moins :

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 907
- 10 mètres par rapport aux autres voies pour les zones 1AUX et 5 mètres pour la zone 1AU.

Pour favoriser l'aménagement des zones d'activités et assurer leur intégration, certaines dispositions concernant les marges de recul seront appliquées :

- les marges de recul en bordure de voie doivent être plantées et traitées en espace vert comprenant un talus surmonté d'une haie bocagère et d'une plate forme engazonnée

- Hauteur des constructions

Elle doit répondre à un souci d'homogénéisation avec les bâtiments environnants :

- En zone 1AUX, les bâtiments ne doivent pas dépasser 11 m au faîtage et 7 m pour les toitures terrasses.
- En zone 1AU, la hauteur maximale est de 11 mètres pour les habitations.

- Aspect

Les préconisations en matière d'aspect visent deux objectifs : l'intégration dans le paysage des constructions, la réalisation d'un ensemble harmonieux.

Concernant la zone artisanale :

- Les faîtages et les proportions des constructions seront situés dans le sens de la longueur des bâtiments
- La simplicité des volumes sera privilégiée.

3 – Le Projet

- Pour les tonalités, il faut privilégier une couleur dominante pour l'ensemble des constructions. Dans tous les cas, la couleur doit rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

Concernant les constructions à usage d'habitation :

- Tout projet doit rechercher l'intégration dans le paysage environnant en privilégiant notamment une volumétrie simple, des tons neutres, des toitures à deux pans dont l'aspect s'apparente à l'ardoise.
- Clôtures
 - Les clôtures en limite de voirie pour l'ensemble de la zone d'activités doivent être constituées de haies plantées d'essences locales.
 - En limite de propriété, les grillages seront doublés d'une haie d'essences locales.
 - Espaces libres et plantations
 - En limite de la zone à urbaniser un écran végétal composé d'arbres ou de haies d'essences locales devra être constitué.
 - Les aires de stationnement devront s'intégrer dans le paysage avec des plantations d'accompagnement.
 - Les aires de stockages extérieures devront être masquées de rideaux d'arbres.

Objectifs du P.A.D.D.

Préserver l'identité rurale de la commune

Conforter et développer l'économie locale

Prévoir une extension limitée des hameaux

Veiller à la bonne intégration du centre d'enfouissement technique et de compostage

Encourager les déplacements doux

Développer l'activité touristique

Valoriser et sécuriser les entrées du bourg

Aménager et entretenir les circuits de randonnées

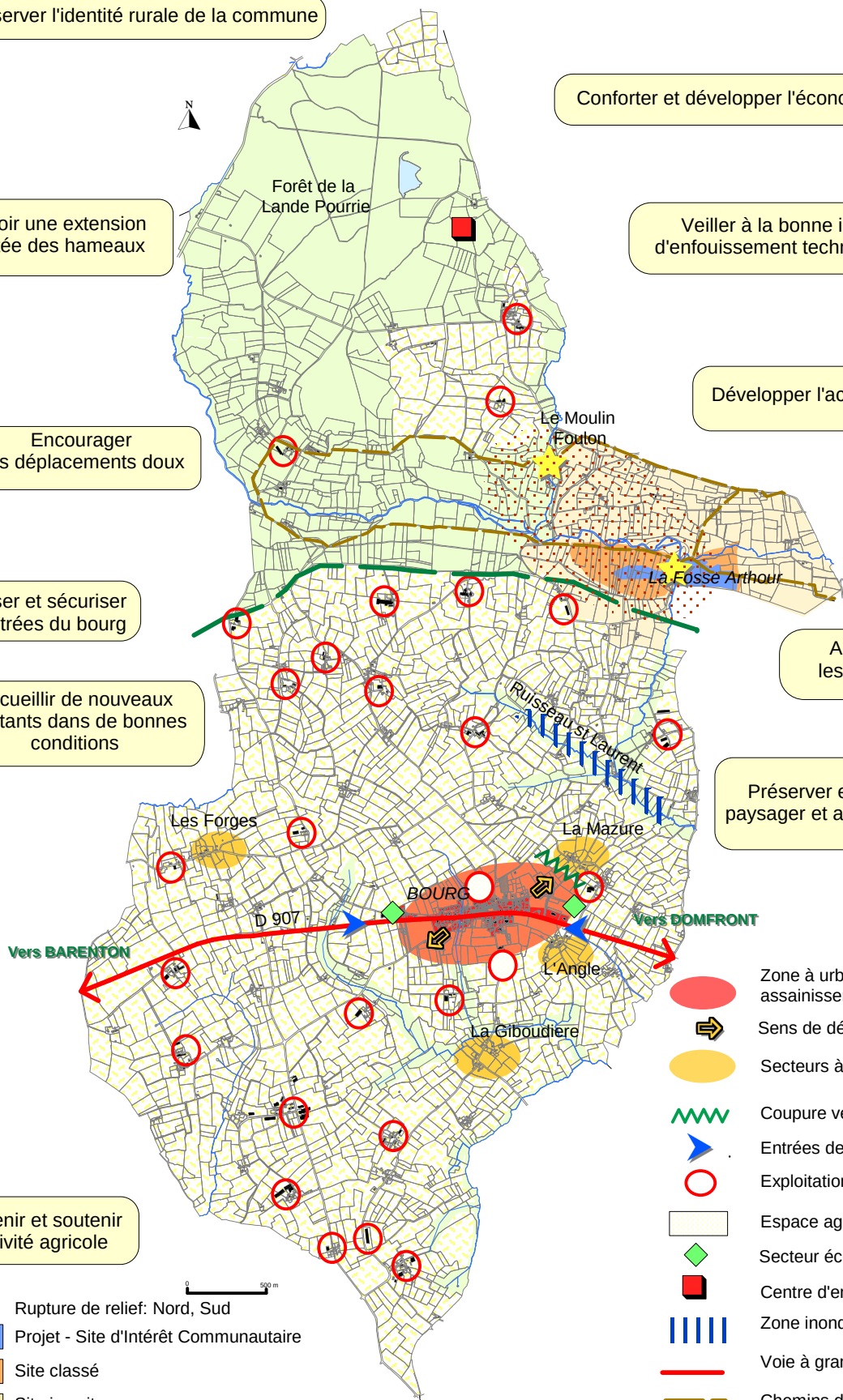
Accueillir de nouveaux habitants dans de bonnes conditions

Préserver et valoriser le patrimoine paysager et architectural de la commune

Maintenir et soutenir l'activité agricole

-  Rupture de relief: Nord, Sud
-  Projet - Site d'Intérêt Communautaire
-  Site classé
-  Site inscrit
-  Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

-  Zone à urbaniser en priorité avec assainissement collectif
-  Sens de développement de l'urbanisation
-  Secteurs à urbanisation limitée
-  Coupure verte
-  Entrées de bourg
-  Exploitations agricoles
-  Espace agricole dominant
-  Secteur économique actuel et en projet
-  Centre d'enfouissement et de compostage
-  Zone inondable
-  Voie à grande circulation
-  Chemins de randonnées
-  Centre d'intérêt touristique



Projet d'Aménagement et de Développement Durable : mode d'emploi

Le plan local d'urbanisme de Saint Georges de Rouelley exprime le projet de la commune en terme de développement durable.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) constitue l'expression des objectifs à réaliser en matière d'aménagement et de valorisation du territoire communal, au cours des quinze prochaines années.

La première phase du PLU que représente le diagnostic, a permis de formuler les principaux enjeux. Dans le cadre de la mise en œuvre de Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ils s'élaborent autour de trois grands axes fixant les orientations générales de la commune.

Les principes fédérateurs du développement durable s'inscrivent dans une approche globale des trois grandes sphères que sont l'économique, le social et l'environnemental.

AXE 1 Mieux vivre et accueillir de nouveaux habitants à Saint Georges de Rouelley

- Absorber la dynamique démographique, et accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux habitants
- Poursuivre l'amélioration du cadre de vie des habitants et valorisation de l'image de Saint Georges de Rouelley
- Veiller à l'aménagement paysager autour du bourg et permettre la découverte des sites naturels
- Mise à profit des grands axes de circulation présents sur le territoire communal

AXE 2 Maîtrise et développement des équipements et de l'activité économique

- Préserver et encourager l'activité agricole et économique
- Sécuriser les déplacements
- Mise aux normes du réseau d'assainissement individuel et raccordement à l'assainissement collectif existant

AXE 3 Préservation et valorisation des ressources et des paysages naturels

- Préservation des sites naturels
- Préservation des espaces agricoles
- Préservation des sols, des ressources en eau et de la qualité des cours d'eau
- Gestion des zones sensibles

Le projet de Saint-Georges de Rouelley **AXE 1**

AXE 1 MIEUX VIVRE ET ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS À SAINT GEORGES DE ROUELLEY

1- Absorber la dynamique démographique, et accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux habitants

Afin de répondre à la demande, de permettre un renouvellement de la population et de pérenniser les services, il est nécessaire pour la commune de définir de nouvelles zones à bâtir. L'accueil de nouveaux habitants notamment une population jeune suppose l'adaptation des équipements proportionnelle à l'essor de la population. Un juste équilibre entre zones bâties et préservation des paysages devra accompagner cette démarche.

L'accueil de nouveaux habitants notamment une population jeune suppose l'adaptation des équipements. Le développement des services à la population, que ce soit en matière de petite enfance ou de maintien à domicile des personnes âgées doit être privilégié.

La valorisation de la salle polyvalente et des facilités d'accès entre les infrastructures, les pôles d'habitat et le bourg sont à envisager, permettant ainsi de dynamiser le cœur de bourg.

D'ores et déjà, dans le cadre de la gestion économe de l'espace et du renouvellement urbain, la commune de Saint Georges de Rouelley s'engage à analyser les secteurs potentiellement urbanisables au sein du bourg et des principaux hameaux.

Par ailleurs, Les zones réservées à l'urbanisation future, à proximité immédiate des parties déjà urbanisées, pourront être étudiées sous le principe de lotissement ou de forme regroupée d'habitation, en veillant à leur bonne intégration paysagère.

Le principal secteur d'intervention prioritaire se situe autour du bourg, répondant à la nécessité de : renforcer la densité du bâti autour de ce pôle rural, favoriser les modes de déplacements doux et de contribuer à la cohérence d'une continuité urbaine sur l'axe de la D907.

Compte tenu des perspectives démographiques, du taux de croissance annuel, du nombre des ménages, du rythme des constructions de logements observés ces dix dernières années et une volonté de développement, la commune de Saint-Georges de Rouelley s'est fixé un objectif de constructions neuves d'une quarantaine de logements à l'horizon 2015 pour une population de l'ordre de 630 habitants.

- Créer **une nouvelle offre foncière** en construction neuve de 40 logements sur 10 ans et prévoir l'urbanisation sur le long terme de nouvelles zones en **évitant le mitage** et selon un ordre de priorité.
- Définir de **nouveaux secteurs voués à l'habitat** et aux équipements dans le cadre d'un aménagement cohérent et selon les différentes contraintes (comptabilité des activités, intégration paysagère, accès ...) en favorisant une extension principale autour du bourg, et très limité dans les principaux hameaux : L'Angle, La Mazure, Les Forges, La Giboudière.

Le projet de Saint-Georges de Rouelley **AXE 1**

- Maintenir une **offre de logements diversifiée** afin d'offrir à chaque habitant les possibilités de se loger selon ses goûts et ses moyens.

2- Poursuivre l'amélioration du cadre de vie des habitants et valorisation de l'image de Saint Georges de Rouelley

Le bourg reflète l'identité de la commune. Afin de le rendre accueillant et fonctionnel pour tous les usagers, la poursuite de son aménagement est nécessaire. Il s'agit en premier lieu d'assurer une valorisation paysagère du bourg et des entrées. Ces aménagements et les particularités paysagères et architecturales de Saint-Georges de Rouelley contribuent à l'image d'un bourg au cadre de vie agréable pour ses habitants et ses visiteurs.

- **Aménagement paysager** du centre du bourg : définition d'un cheminement piétonnier entre les deux lotissements et sécurisation de la traversée de la D907 en direction de l'école.
- Valoriser les entrées de bourg
- **Préserver et valoriser le bâti ancien** et le petit patrimoine rural remarquable.

3- Veiller à l'aménagement paysager autour du bourg et permettre la découverte des sites naturels

La redéfinition du bourg repose également sur le développement des voies piétonnes prolongées par les chemins de randonnées qui jouxtent le bourg.

- Principalement pour les zones d'urbanisation future : mise en œuvre d'un **réseau de haies en bordure et plantations** au sein des parcelles.
- Poursuivre le développement autour de **l'activité touristique** (Site naturel de la Fosse Arthour).

4- Mise à profit des grands axes de circulation présents sur le territoire communal

La commune souhaite conserver son identité rurale mais sa situation géographique en lien entre Mortain et l'Orne confère un statut particulier favorable à l'accueil d'une nouvelle population.

La situation de Saint-Georges de Rouelley en bordure de la D907 la rend attractive :

- un pôle d'emploi au sein de la région de Mortain mais également sur la commune même avec les entreprises locales
 - une commune à identité rurale avec des services et commerces de proximité
- un prix du foncier attractif

- adapter et aménager **le réseau secondaire** face à une augmentation de la circulation (voies communales).

Le projet de Saint-Georges de Rouelley **AXE 2**

AXE 2 MAÎTRISE ET DÉVELOPPEMENT DES ÉQUIPEMENTS ET DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

1 – Préserver et encourager l'activité agricole et économique

L'activité agricole est prépondérante sur la commune et occupe une partie de la population active résidente. Le maintien de cette source de richesse est indispensable au bon développement de Saint Georges de Rouelley. La pratique de cette activité doit se faire en bonne intelligence avec les zones urbanisées et à urbaniser. La définition de certains sièges d'exploitations en fin d'activité doit conduire à une requalification des espaces et bâtiments, sans nuire aux autres activités alentours :

- Maintien et soutien de l'**activité agricole** existante

L'activité économique sur Saint-Georges de Rouelley est actuellement préservée en raison du dynamisme des commerces et des entreprises locales. Ceux-ci doivent constituer un moteur pour l'économie locale.

La scierie implantée le long de la D 907 génère une activité importante sur la commune. La continuité de son activité doit être maintenue en gardant à l'esprit l'aspect sécuritaire des riverains.

Le projet de centre d'enfouissement et de compostage au lieu dit « La Pierre » devrait vraisemblablement créer de nouveaux emplois et attirer des actifs sur la commune entraînant de nouvelles demandes en logements ou une fréquentation accrue des services de la commune.

Il est nécessaire pour la commune d'envisager ces évolutions et de veiller à la bonne intégration des activités afin de préserver l'identité rurale de Saint-Georges de Rouelley :

- Maintien de l'**artisanat, des petites entreprises existantes** et des **commerces de proximité**
- Bonne intégration du **projet de centre d'enfouissement technique et de compostage** . (La Pierre)

2- Sécuriser les déplacements

Au sein du bourg de Saint Georges de Rouelley, l'objectif est de limiter le trafic et la vitesse des automobiles et poids lourds, au niveau des entrées de bourg en favorisant des aménagements sur l'axe principal D 907 et une signalisation appropriée au niveau de la scierie.

Le projet de Saint-Georges de Rouelley **AXE 2**

Une réflexion sur le stationnement et la circulation au niveau de la place centrale peut être mise en oeuvre afin de préserver cet espace au profit de mode alternatif et complémentaire de déplacements : piétons, vélos.

Les aménagements privilégiant la sécurité du réseau viaire doivent être poursuivis ainsi que la réflexion autour des passages étroits qui doivent être valorisés en prenant en compte :

- L'organisation du **stationnement** sur le domaine public,
- Le développement des **transports en commun**,
- Une réflexion sur les **nouvelles infrastructures**
- Le développement de voies pour **déplacements doux** (vélos, piétons) entre les nouvelles zones urbanisées.
- Limiter la vitesse et sécuriser la D907 à l'entrée du bourg

3 - Mise aux normes du réseau d'assainissement individuel et le raccordement à l'assainissement collectif existant

Un schéma d'assainissement a été réalisé en mai 1999 définissant les zones d'assainissement collectif et celles restant en assainissement individuel. Un procédé de lagunage de 250EH est exploité depuis 1994. La détermination des nouvelles zones constructibles devra donc être cohérente avec le zonage d'assainissement en privilégiant les secteurs où le procédé collectif a été retenu et dans les zones permettant l'application des normes en vigueur.

- Privilégier les zones **d'assainissement collectif**,
- Gestion du potentiel de traitement des **eaux usées** (projet de séparation des eaux pluviales et usées),
- Favoriser l'urbanisation près des **réseaux existants de distribution** (eau potable).

Le projet de Saint-Georges de Rouelley **AXE 3**

AXE 3 PRÉSERVATION ET VALORISATION DES RESSOURCES ET DES PAYSAGES NATURELS

1 – Préservation des sites naturels

Afin de répondre à la notion de développement durable, certains périmètres remarquables par la qualité de leur environnement et leur paysage doivent faire l'objet d'une attention particulière et être précisés dans les documents réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Le site de la Fosse Arthour et le bois de Rouellé, les forêts de la Lande Pourrie et Mortain, le bassin de l'Egrenne, l'étang et le bois de la Chatouillette, la Lande et le ruisseau du Gué Safray protégés au titre des ZNIEFF et espaces naturels protégés du département doivent être inclus dans le cadre d'une stratégie de préservation et valorisation du patrimoine paysager de la commune.

Les zones bocagères constituent des milieux écologiquement riches et de grand intérêt paysager qu'il est nécessaire de préserver et mettre en valeur.

- Engagement à **protéger les espaces** de grand intérêt écologique et paysagers, notamment les bois et forêts à inscrire en Espaces Boisés Classés (EBC) dans la partie réglementaire du PLU.
- Intégration des **zones d'activité** dans le paysage, notamment lors de la réalisation du projet de centre d'enfouissement et de compostage à « La Pierre »
- Aménagement et entretien des **circuits de randonnées** existants : circuit du Val Fleury, circuit du Rochelet et circuit du Moulin Foulon.

2 - Préservation des espaces agricoles

Les espaces agricoles valorisent l'identité rurale de la commune. Qu'ils soient des paysages de bois ou des prés bocagers, ils sont vulnérables face aux dégradations naturelles. Des mesures de protection telles la préservation et la plantation de haies bocagères doivent être mises en œuvre pour limiter les effets néfastes.

- Préservation de l'**identité rurale** de la commune par la protection des paysages et la gestion économe de l'espace
- Définition de **zones réglementaires agricoles spécifiques**
- Identification dans le cadre de la loi paysage des haies à protéger au regard de leur rôle protecteur des sols et de leur intérêt paysager, bosquets ...

Le projet de Saint-Georges de Rouelley **AXE 3**

3 - Préservation des sols, des ressources en eau et de la qualité des cours d'eau et gestion des zones sensibles

La préservation des ressources en eau implique un contrôle des pollutions notamment anthropiques et agricoles. Il est nécessaire de favoriser la circulation des cours d'eau et conserver les barrières naturelles (haies, bosquets) afin de fixer les sols et protéger les zones bâties.

Afin de ne pas accentuer les risques, les constructions sont à éloigner des rivières (éviter les rejets, protection des habitations contre les risques d'inondations et remontées d'eau).

De nombreux secteurs sensibles ont été relevés. Certains aménagements ou occupation du sol tels la conservation et l'entretien des sentiers, la plantation de haies bocagères peuvent permettre de limiter les risques naturels. Il peut s'avérer nécessaire, dans ce sens, de limiter voire interdire les constructions sur ces terrains sensibles.

- **Prise en compte des zones sensibles en bordure des cours d'eau par :**
 - un classement en zone naturelle
 - la conservation et l'entretien des rives
 - la préservation des haies et des espaces boisés en bordure de cours d'eau
 - le gel des constructions en zone humide
- Prise en compte de la **charte de développement** du territoire du Parc Normandie Maine et de ses orientations



Département de la Manche (50)

Commune de **SAINT GEORGES DE ROUELLEY**

Plan Local d'Urbanisme



Elaboration

Arrêté le :

Approuvé le :

Exécutoire le :



Département de la Manche (50)

Commune de
**SAINT GEORGES
DE ROUELLEY**

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

Elaboration

Arrêté le :

Approuvé le :

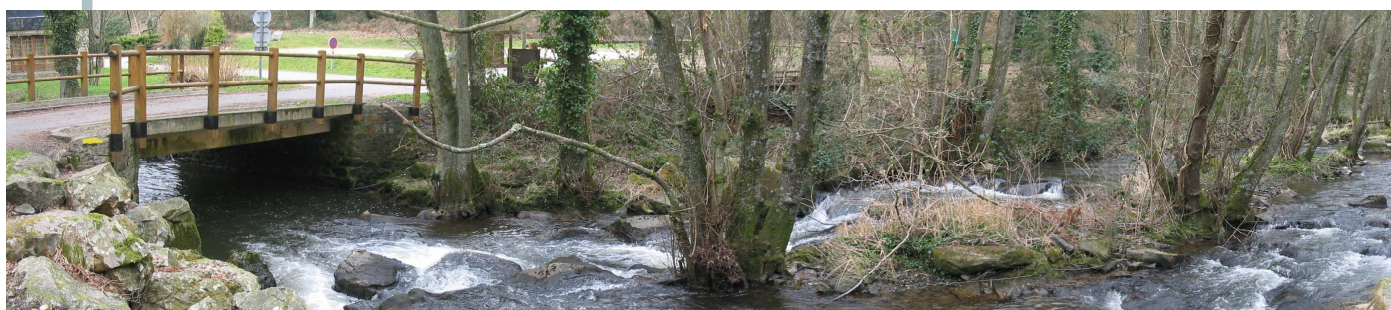
Exécutoire le :



Département de la Manche (50)

Commune de
**SAINT GEORGES
DE ROUELLEY**

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Elaboration

Arrêté le :

Approuvé le :

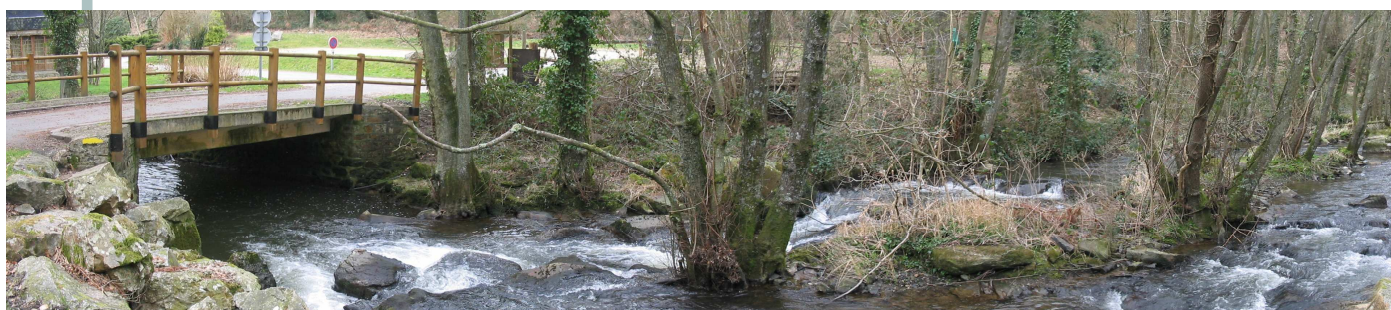
Exécutoire le :



Département de la Manche (50)

Commune de SAINT GEORGES DE ROUELLEY

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

Elaboration

Arrêté le :

Approuvé le :

Exécutoire le :

Un projet de Plan d'Occupation des Sols de la commune à Saint-Georges-de-Rouelley a été amorcé en 1990, mais la procédure n'a jamais été achevée.

La commune est donc soumise au Règlement National d'Urbanisme.

L'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme a pour objet de définir l'évolution du cadre de vie des habitants de la commune au cours des prochaines années, par un document réglementaire unique qui précise les règles d'occupation du sol et de constructibilité sur le territoire communal ainsi que les projets d'aménagement à venir : implantation d'équipements publics, création ou aménagement de voies.... La mixité des fonctions urbaines, la préservation de l'environnement et la gestion économe de l'espace constituent les lignes de force de cet outil d'aménagement.

Le Plan Local d'Urbanisme est donc la conjugaison d'un territoire et d'un projet. Grâce à la concertation avec la population, et la prise en compte des dispositions supra communales, ce document d'urbanisme sera l'expression du projet de territoire que les élus locaux prévoient de mettre en œuvre dans les dix prochaines années, aussi bien dans les espaces urbanisés que dans les espaces naturels.

Sommaire

1 – Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

1 – Démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme	4
1.1 Phase 1 : Le diagnostic	4
1.2 Phase 2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	5
1.3 Phase 3 : Mise en forme du PLU	6
1.4 Phase 4 : Prise en compte des avis et observations sur le projet de PLU	6
1.5 Phase 5 : Mise au point du dossier définitif	6
2 - Contenu du Plan Local d'Urbanisme	7
3 – Principes et orientations de nature supracommunale et le PLU de St Georges du Rouelley	9
4 –Projet d'un Plan d'Occupation des Sols	13

2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

1 – Une topographie	16
2 – Géologie	16
3 – Climatologie	18
4 – Hydrologie	20
5 – Gestion de l'eau potable	22
6 – Gestion de l'assainissement	24

3 – Organisation des espaces et développement durable

1 – Les grands principes d'organisation spatiale	28
1.1 Le territoire communal	28
1.2 Les unités paysagères	31
1.3 La perception du site	35
2 – Définition des zones sensibles et mesures de protection	36
2.1 Les vallées : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique	37
2.2 Lande du Tertre Bizet et de la Fosse Arthour : espace naturel protégé de Basse-Normandie	40
2.3 Les zones inondables à hydromorphie marquée	40
2.4 La carrière	40
2.5 Le milieu bocager et le rôle des haies	40
2.6 Monuments historiques et vestiges archéologiques	41

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

1 – La perception des espaces bâtis	44
2 – Voierie et déplacements	48
3 – Morphologie urbaine	51
4 - Polarité	53
5 – Prévisions de développement - logement	53

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

1 – Population	57
1.1 Démographie	59
1.2 Une classe d'âge dominante : les 20-39 ans et les 40 – 59 ans	62
1.3 Ménages	64
2 – Logements	66
2.1 Evolution du parc existant	66
2.2 La construction neuve	71
2.3 L'offre et la demande en logements	72
2.4 Le marché immobilier	73
3 – Activités	74
3.1 Emploi – Population active – chômage	74
3.2 Répartition par secteur d'activités	78
3.3 Equipements et services	86

6 –Enjeux et choix d'aménagement retenus

1 - Rappel des atouts et faiblesses de la commune	91
2 - Les choix d'aménagement de la commune	92
2.1 Offrir de nouvelles possibilités d'habitat en préservant le cadre de vie de St Georges de Rouelley	92
2.2 Maintenir et favoriser l'activité économique et agricole	93
2.3 Préservation des paysages naturels et des espaces ruraux	94
3 - La définition du zonage	96

7 – Incidences des orientations du PLU sur l'environnement 1. Incidences du PLU

1 - Incidences du PLU	100
1.1 Sur les sites naturels et agricoles	100
1.2 Sur les paysages bâtis	100
1.3 Sur les ressources en eau et les risques naturels	101
1.4 Incidences en terme de nuisances	101
2 - Les moyens mis en œuvre pour la protection de l'environnement et sa mise en valeur	102
2.1 Une urbanisation privilégiant le développement du bourg	102
2.2 La protection et la mise en valeur des paysages	102

1 - Méthode d'élaboration du PLU

1. Démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

1.1 Phase 1 : le Diagnostic

Cette phase s'appuiera notamment sur :

- l'analyse du « porter à connaissance » venant des Services de l'Etat au fur et à mesure de sa transmission.
- L'analyse des autres documents d'urbanisme existants concernant la commune et son aire d'implantation (Plan d'Occupation des Sols, Schéma Directeur, Programme Local de l'Habitat, protection des espaces naturels, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Schéma de Cohérence Territoriale,...).
- L'état initial de l'environnement et sa situation spatiale :
 - Espaces naturels et agricoles,
 - Espaces urbanisés, formes urbaines, patrimoine architectural, localisation des activités et des services, ...
 - Études paysagères et conservation du patrimoine...

Recueil des données existantes

Le fonctionnement économique sera abordé tant sur le plan quantitatif avec l'analyse de l'ensemble des données statistiques existantes que sur le plan qualitatif avec l'analyse du cadre de vie des habitants par rapport à l'aire d'attraction :

- Relations domicile/travail,
- Déplacements,
- Attractions des équipements, commerces et services,
- Zones de chalandise et d'emploi,
- Contexte immobilier...

Le fonctionnement socio-économique

C'est à partir de l'ensemble du recueil et de l'analyse de ces données économiques et démographiques que sera réalisé le diagnostic, soumis à la Municipalité.

L'énoncé du diagnostic

Il s'attache à mettre en avant :

- Les besoins existants,
- Les enjeux liés au développement économique et social,
- Les aspirations et la préservation du cadre de vie des habitants.

Cette première phase analyse l'ensemble des critères spatiaux, socio-économiques et environnementaux énoncés comme autant d'interrogations sur lesquelles les Elus locaux doivent se prononcer avant de pouvoir définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de leur commune.

Les documents fournis se doivent :

- D'être directement utilisables pour le rapport de présentation et d'illustration du PADD.
- Se servir de supports pour la concertation du public tout au long de l'élaboration du PLU.

1 - Méthode d'élaboration du PLU

1.2 Phase 2 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Définition d'une politique d'ensemble

Le PADD doit exposer les intentions du Conseil Municipal pour les années à venir. Il doit ainsi permettre de définir une politique d'ensemble, à laquelle se réfèrera la commune pour toutes les initiatives particulières à venir.

C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens et il convient en conséquence qu'il soit clair et lisible.

La loi « *Urbanisme et Habitat* » du 2 juillet 2003 précise que ce document, non opposable aux tiers permet de passer d'une approche purement technique à une approche plus politique de l'urbanisme.

Le PADD apporte les réponses possibles aux enjeux mis en avant dans le diagnostic.

Scénarios d'aménagement

Il indique les choix possibles, illustre les scénarios d'aménagement envisagés en référence aux besoins et aux contraintes techniques et environnementales.

L'élaboration du PADD est une étape indispensable et obligatoire du Plan Local d'Urbanisme.

Cette phase présentera de façon claire :

- Les projets d'aménagement des secteurs d'urbanisation nouvelle et les projets de renouvellement urbain éventuels.
- Les dessertes par les réseaux et les équipements publics.
- Les voiries, les cheminements, les espaces verts, ...
- Les formes urbaines et les conditions d'aménagement des entrées de ville.
- Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages et des sites.
- La prise en compte des contraintes environnementales (zones inondables notamment) et les choix stratégiques de la Commune.
- La maîtrise de l'étalement urbain et la mixité sociale.
- Les mesures foncières et économiques envisageables.
- Les emplacements réservés, les projets de ZAD et de ZAC éventuels et de préservation de sites remarquables.

Projet urbain

Cette seconde phase vise à la définition de propositions d'aménagement et d'urbanisme cohérentes pour un projet d'aménagement à long terme de la commune. Il doit donc prendre en compte les pistes de réflexion et celles qui se seraient faites lors de l'élaboration du diagnostic.

Il en émane un projet urbain qui précisera les actions et les opérations retenues prioritairement, les principes d'urbanisme qui en découlent et s'y appliqueraient (formes urbaines, aménagements paysagers, renforcement des réseaux,...).

1 - Méthode d'élaboration du PLU

1.3 Phase 3 – Mise en forme du PLU

Le dossier complet comporte :

- Le rapport de présentation.
- Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).
- Le règlement (partie réglementaire, plans et liste des emplacements réservés).
- Les annexes.

Le contenu du règlement du PLU diffère notablement de celui des anciens POS :

- La délimitation des zones est modifiée. Les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières U, AU, A et N se substituent aux zones U, NA, NB, NC et ND.
- Le règlement du PLU peut comprendre tout ou partie des 14 premiers articles du règlement du POS antérieur.

L'ensemble de ces documents réglementaires, régissant le droit des sols sur la Commune, sera élaboré en concertation étroite avec la commission Urbanisme et sera précédé d'une analyse des litiges contentieux, ou pré-contentieux éventuels intervenus précédemment lors des différentes phases du POS non approuvé et lors de dépôts de permis de lotir et de construire....

Cette phase de mise en forme du PLU prend fin avec le vote du Conseil Municipal arrêtant le Projet de PLU.

1.4 Phase 4 – Prise en compte des avis et observations sur le projet de PLU

Cette phase débute après l'enquête publique :

- Examen des observations des personnes publiques consultées et les requêtes formulées lors de l'enquête publique.
- Préparation en conséquence des évolutions à faire figurer dans le PLU.

1.5 Phase 5 – Mise au point du dossier définitif

Cette phase se conclut avec l'approbation du dossier définitif par le Conseil Municipal.

● La concertation auprès des habitants

Les documents nécessaires au bon accomplissement de la concertation seront à disposition tout du long de l'élaboration :

- Jusqu'à l'approbation du projet de PLU par le Conseil Municipal, les documents constitutifs du « dossier de concertation » exposant l'état d'avancement de la réflexion et le contenu de celle-ci.
- Les documents d'exposition et de publication (presse locale, bulletin municipal, ...) permettant une bonne compréhension de la réflexion par le public.
- La participation et l'animation des débats concernant le PLU auprès du Conseil Municipal et des réunions d'information du public organisées par la commune.

1 - Méthode d'élaboration du PLU

2. Contenu du Plan Local d'Urbanisme

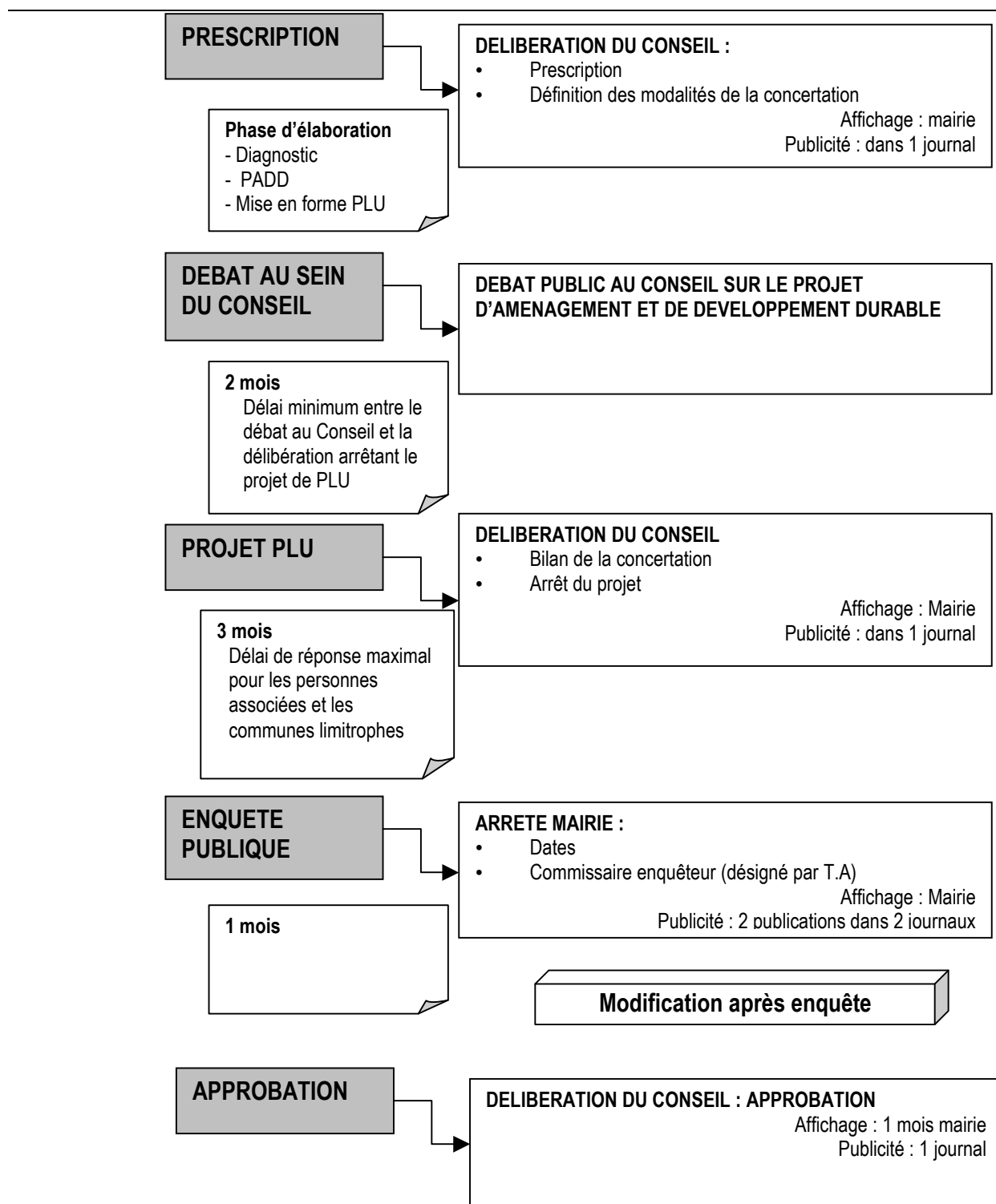
Son contenu est défini par le code de l'Urbanisme. Il se compose des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation :
 - Expose le diagnostic et analyse l'état initial de l'environnement,
 - Explique les choix retenus par la collectivité pour établir le projet d'aménagement et de développement durable en application de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.
 - Évalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose les dispositions prises pour sa préservation et sa mise en valeur.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :
 - Définit les orientations stratégiques d'urbanisme et d'aménagement retenues notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement,
 - Est rédigé de manière détaillée avec croquis, cartes et photos dans le respect des articles L.110 et L121-1.
- Le règlement :
 - Définit les différentes zones et précise leur affectation dominante,
 - Fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles, déterminant au minimum l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ainsi que leur implantation par rapport aux limites séparatives.
- Les documents graphiques :
 - Délimite les zones :
 - U : zones urbaines
 - AU : zones à urbaniser
 - A : zones agricoles
 - N : zones naturelles et forestières
 - Font apparaître les espaces boisés classés (EBC), les emplacements réservés, les secteurs à risques,....
- Les annexes :
 - Indiquent à titre d'information, les servitudes d'utilité publique, les schémas des réseaux : eaux, assainissement,...

PLU composé de cinq pièces :

- Rapport de présentation,
- PADD,
- Règlement,
- Documents graphiques,
- Annexes.

1 - Méthode d'élaboration du PLU



Cette délibération est applicable après exécution des mesures de publicité. Pour l'affichage, c'est la date du 1er jour qui est à prendre en compte

1 - Méthode d'élaboration du PLU

3. Principes et orientations de nature supracommunale et le PLU de Saint-Georges-de-Rouelley

Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les orientations définies par les documents supracommunaux. En effet le respect des règles et principes définis par les documents d'urbanisme à une échelle plus large que l'unité communale s'effectue dans les conditions définies par l'article L.111.1.1 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU doit être compatible avec les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) couvrant la commune, s'il existe. Actuellement, le SCOT du Pays de la Baie est en constitution et les orientations ne sont donc pas définies.

Le PLU doit être également compatible avec les orientations définies par une Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) en l'absence de SCOT et le Programme Local de l'Habitat (programme intercommunal).

La commune fait partie du parc Normandie Maine dont la charte de développement du territoire a approuvée le 24 mai 1996 et est en cours de révision pour 2006. Ce document ne détient pas de portée juridique mais les principes et les orientations qu'elle fixe doivent servir de référence comme indiqué dans la loi n°2003-590 du 02 juillet 2003 Urbanisme et Habitat. La Charte a définit neufs orientations majeures :

- Garantir des espaces et des paysages de qualité
- Mieux connaître et gérer le patrimoine naturel et les paysages
- Eduquer à l'environnement
- Promouvoir des productions en harmonie avec les différents milieux naturels
- Encourager des alternatives à l'intensification et à la déprise agricole
- Développer et promouvoir des productions de qualité
- Dynamiser le tourisme rural
- Accueillir les visiteurs
- Promouvoir le tourisme de découverte

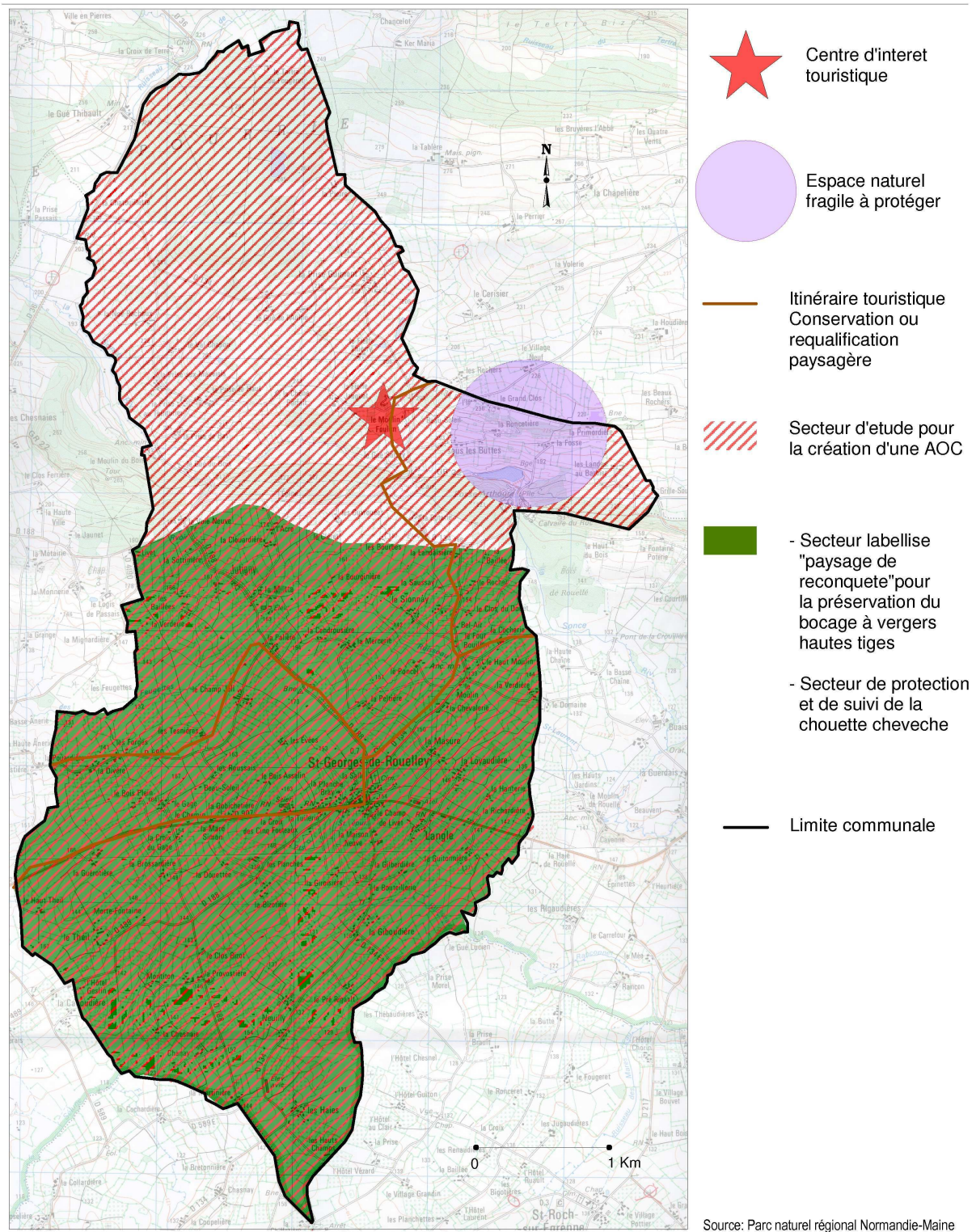
En outre, le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national (article L.123.2 du Code de l'Urbanisme).

Enfin, faisant partie de la Communauté de Communes du District de la Sélune depuis sa création en 1998, la commune de Saint Georges de Rouelley doit tenir compte des compétences intercommunales :

- Entretien voiries et espaces verts
- Aide sociale
- SCOT
- Développement touristique
- Entretien et restauration des cours d'eau
- Logement (construction, réhabilitation, amélioration, gestion des services)

1 - Méthode d'élaboration du PLU

Secteurs prioritaires d'intervention



1 - Méthode d'élaboration du PLU

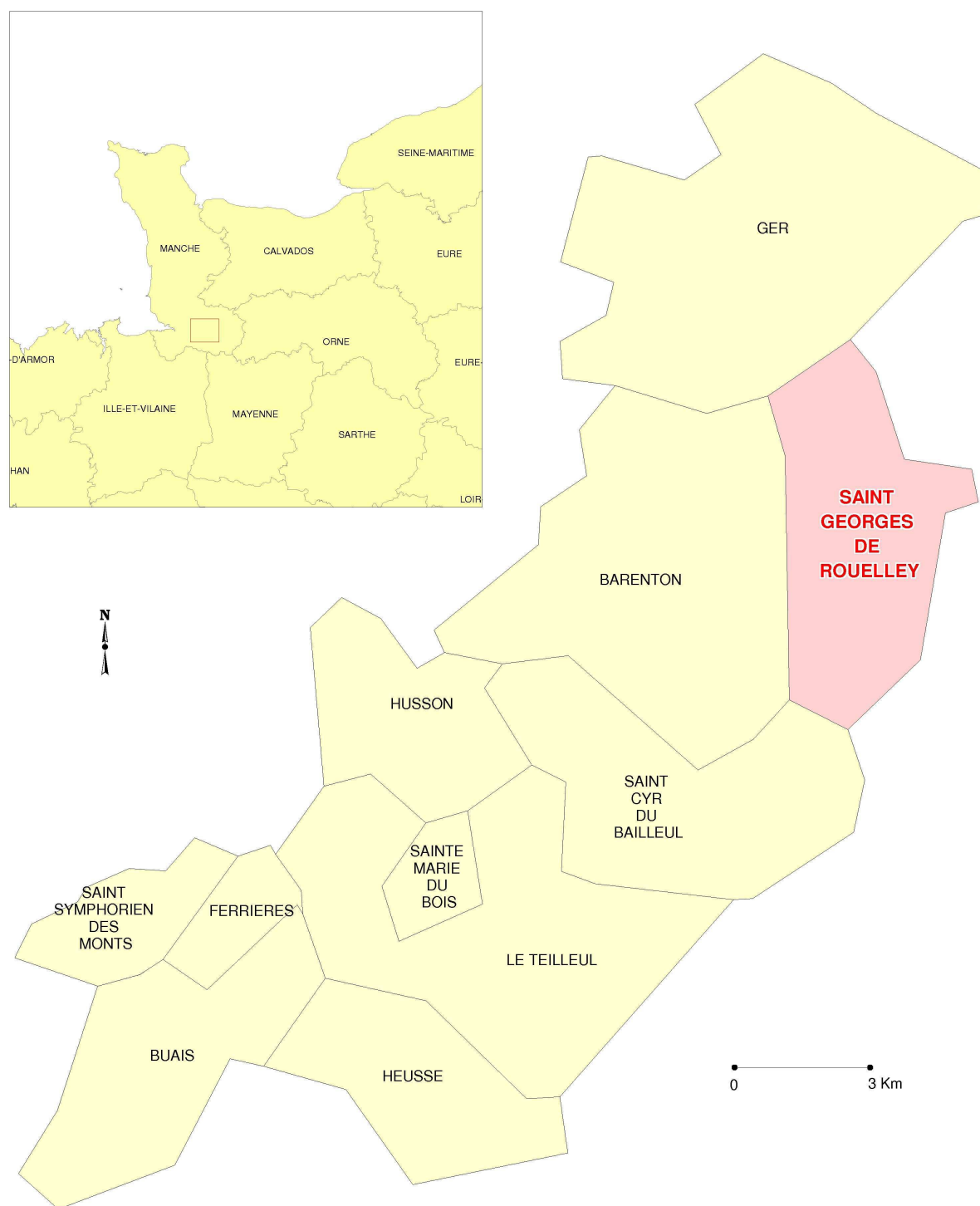
- Assainissement non collectif
 - Centre de secours contre l'incendie
 - Economie
 - Ordures ménagères
 - Transport scolaire (secondaire)
 - Electrification rurale
 - Personnel de voirie
 - Action culturelle
 - Aménagement de l'espace
- Aménagement numérique...

Précisons que la compatibilité n'est pas la conformité : un document est conforme à un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.



1 - Méthode d'élaboration du PLU

Localisation de la zone d'étude dans la CDC de la Selune

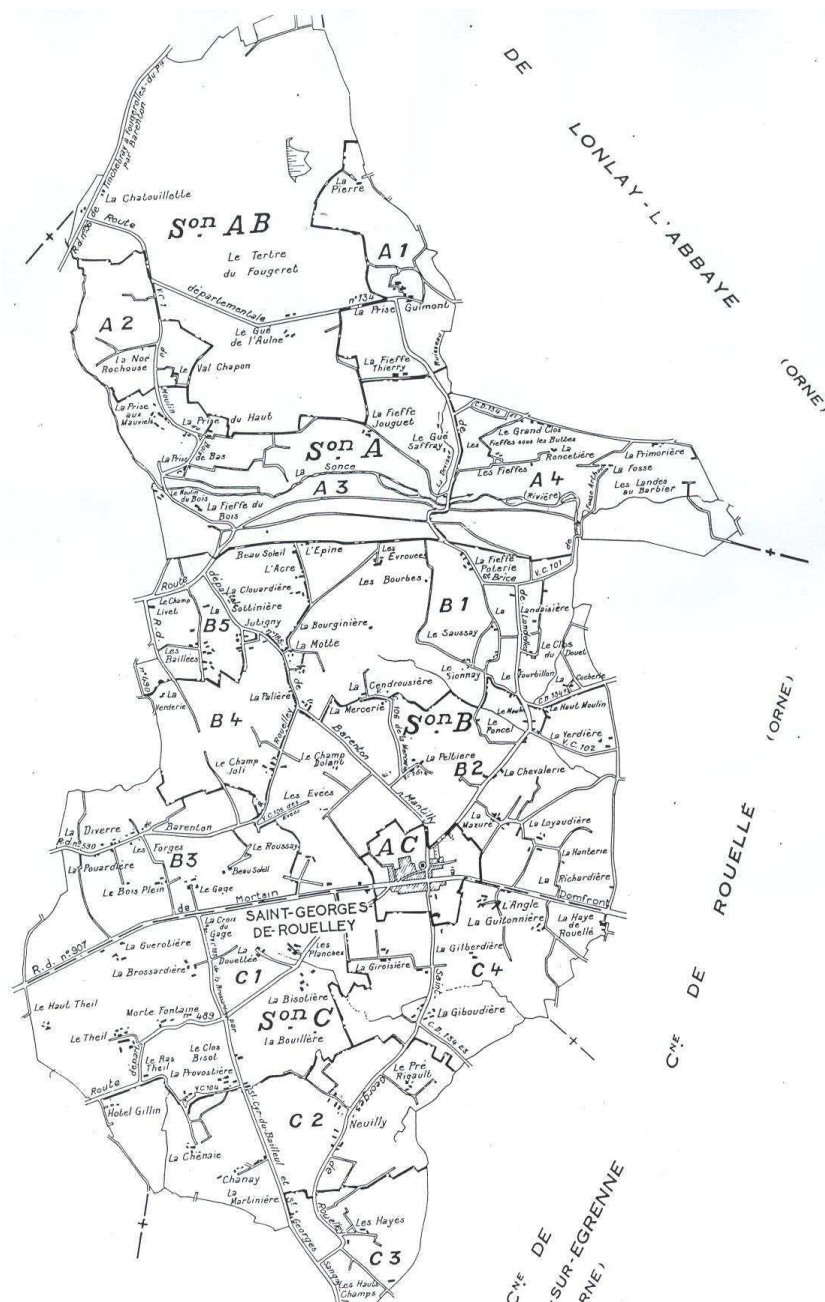


1 - Méthode d'élaboration du PLU

4 – Projet d'un Plan d'occupation des sols

Un Plan d'Occupation des Sols sur Saint Georges de Rouelley a été mis en étude, par délibération municipale du 7 décembre 1990. Ce document d'urbanisme n'a pas abouti. Cependant les orientations retenues affirmaient le caractère rural et résidentiel de la commune. Le projet de POS affichait une volonté de mise en valeur de son patrimoine (notamment dans le secteur de la Fosse Arthur), et une recherche de terrains constructibles pour l'habitat.

Plan d'assemblage



1 - Méthode d'élaboration du PLU

Projet de règlement du POS de Saint Georges de Rouelley

UC Zoue concernant des terrains viabilisés où les constructions individuelles peuvent être admises avec raccordement à l'assainissement collectif (Uca assainissement autonome)	1NA Zoue insuffisamment équipées en réseaux et voirie ; elles sont destinées à l'urbanisation ultérieure de la commune (réserve foncière)	2NA Zoue peu ou pas équipées en réseaux et voirie ; elles sont urbanisables sous forme d'opération d'ensemble (lotissement ...) Elles sont destinées à l'habitat	2Nat Zone réservée aux activités touristiques village de vacances, camping ...
01. Occupations du sol admises			
Dans le bourg : - équipements d'infrastructures - construction maison individuelle - extension, transformation, changement d'affectation bâtiments existants, annexes - lotissements, groupes d'habitation - commerces - artisanat (avec compatibilité habitat)	Réserves foncières : - équipements d'infrastructures - extension, transformation, changement d'affectation bâtiments existants, annexes	Zone à lotir : - équipements d'infrastructures - construction maison individuelle (schéma d'aménagement minimum 4 lots ou superficie mini. 5000 m²) - extension, transformation, changement d'affectation bâtiments existants, annexes - lotissements, groupes d'habitation - commerces - artisanat (avec compatibilité habitat)	
02. Occupations du sol interdites			
Dans le bourg : - activités nuisantes, industries - camping, caravanning, caravanes isolées - carrière	Réserves foncières : - construction maison individuelle - lotissements, groupes d'habitation - commerces - artisanat (avec compatibilité habitat) - activités nuisantes, industries - camping, caravanning, caravanes isolées - carrière	Zone à lotir : - activités nuisantes, industries - camping, caravanning, caravanes isolées - carrière	
03. Accès et voiries			
doivent satisfaire aux conditions normales de desserte et aux conditions de sécurité des accès			
04. Desserte par les réseaux			
branchements obligatoires si les réseaux existent			
05. Caractéristiques des terrains à bâtir			
néant			
06. Implantation des constructions / aux voies			
alignement dominant	- Routes d'intérêt départemental : 15 m de l'axe (25 m si trafic important) - Grands itinéraires : 35 m de l'axe : RD 907 - Ailleurs : 5m de l'alignement ou 9m de l'axe		
07. Implantation des constructions / aux limites séparatives			
D=0 ou D=h/2 avec minimum de 3 mètres			
08. Implantation des constructions / aux autres sur la même propriété			
D=h/2 avec minimum de 3 mètres si bâtiment à usage d'habitation			
09. Emprise au sol			
néant			
10. Hauteur maximum			
2 niveaux droits + 1 comble			
11. Aspect extérieur			
Les constructions ne doivent pas porter atteinte à leur environnement			
12. Obligation de stationnement			
Sans objet	Doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions		
13. Espaces libres – Espaces verts			
Protection des talus et des haies existantes- plantations d'espèces régionales pour lotissement > 5000 m² : 10% en espaces verts			
14. COS			
néant			
15. Dépassement du COS			
néant			

1 - Méthode d'élaboration du PLU

3NA Zone peu ou pas équipée en réseaux et voirie ; elle est destinée aux activités artisanales, industrielle et commerciales	NB Zone naturelle concernant l'extension des hameaux dont la vocation principale est l'habitat regroupé autour du bâti existant. Il n'est prévu ni création, ni renforcement des réseaux, elles sont appelées à conserver un caractère rural	NC Zone vouée à la protection et au développement de l'agriculture, toutefois, les extensions mesurées des bâtiments existants n'ayant pas de rapport direct avec l'agriculture pourront être autorisées	ND Zone de protection des sites et des paysages. Elles concernent le site de la Fosse Arthour. Les e
01. Occupations du sol admises			
Zone artisanale à lotir : - équipements d'infrastructures - construction maison individuelle si liée à l'activité - extension, transformation, changement d'affectation bâtiments existants, annexes - commerces - artisanat - activités nuisantes, industries	Zone constructible en milieu rural : - équipements d'infrastructures - construction maison individuelle - extension, transformation, changement d'affectation bâtiments existants, annexes - commerces - artisanat	Zone agricole : - équipements d'infrastructures - construction maison individuelle (si liée à l'activité) - extension, transformation, changement d'affectation bâtiments existants, annexes - camping, caravanning (aire naturelle), caravanes isolées (aire naturelle) - carrière en NCc	Zone de protection des sites: - équipements d'infrastructures - construction maison individuelle si liée à l'activité - extension, transformation, changement d'affectation bâtiments existants, annexes - camping, caravanning
02. Occupations du sol interdites			
Zone artisanale à lotir : - lotissements, groupes d'habitation - activités nuisantes, industries - camping, caravanning, caravanes isolées - carrière	Zone constructible en milieu rural : - lotissements, groupes d'habitation - artisanat - activités nuisantes, industries - camping, caravanning, caravanes isolées - carrière	Zone agricole : - lotissements, groupes d'habitation - commerces - artisanats - activités nuisantes, industries	Zone de protection des sites : - lotissements, groupes d'habitation - commerces - artisanats - activités nuisantes, industries - caravanes isolées - carrière
03. Accès et voiries			
doivent satisfaire aux conditions normales de desserte et aux conditions de sécurité des accès			
04. Desserte par les réseaux			
branchements obligatoires si les réseaux existent			
05. Caractéristiques des terrains à bâtir			
néant			
06. Implantation des constructions / aux voies			
- Routes d'intérêt départemental : 15 m de l'axe (25 m si trafic important) - Grands itinéraires : 35 m de l'axe : RD 907 - Ailleurs : 5m de l'alignement ou 9m de l'axe			
07. Implantation des constructions / aux limites séparatives			
D=0 ou D=h/2 avec minimum de 3 mètres			
08. Implantation des constructions / aux autres sur la même propriété			
D=h/2 avec minimum de 3 mètres si bâtiment à usage d'habitation			
09. Emprise au sol			
néant			
10. Hauteur maximum			
12 m au faîtage	2 niveaux droits + 1 comble	-	-
11. Aspect extérieur			
Les constructions ne doivent pas porter atteinte à leur environnement			
12. Obligation de stationnement			
Doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions			
13. Espaces libres – Espaces verts			
Protection des talus et des haies existantes- plantations d'espèces régionales pour lotissement > 5000 m² : 10% en espaces verts			
14. COS			
néant			
15. Dépassement du COS			
néant			

État initial de l'environnement

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

1 – Topographie



*Un point culminant à 282 m dans
la Forêt de la Lande Pourrie*

Située de part et d'autre de la RD 907, Saint-Georges-de-Rouelley s'inscrit dans un paysage de prairies naturelles au terroir traditionnel.

Le relief de la commune est très marqué et partagé en deux secteurs.

Le Nord domine le reste du territoire avec des altitudes variant entre 200 et 280 mètres NGF, domaine occupé par la Lande Pourrie.

En contrebas les altitudes varient entre 160 et 120 m NGF en décroissant vers l'Est. Le relief est compartimenté, avec une multitude de collines.

Le territoire est drainé par la Sonce qui prend sa source à l'Ouest du bourg (Lieu dit « Morte Fontaine »), et ses nombreux affluents (ruisseau de la Rouerie au nord ruisseau du Rancannet au sud ...). Le chevelu hydrographique est dense avec assèchement des cours d'eau l'été.

2 - Géologie

La géologie de Saint-Georges-de-Rouelley est marquée par des sols limoneux profonds. Ils sont répartis sur tout le territoire, mais se développent en majorité dans les écarts du bourg, sur versant ou en partie sommitale de versant. En surface, c'est un limon brun à brun foncé faiblement sableux, puis la texture s'enrichit en fraction argileuse, tandis qu'en profondeur le limon devient plus sableux.

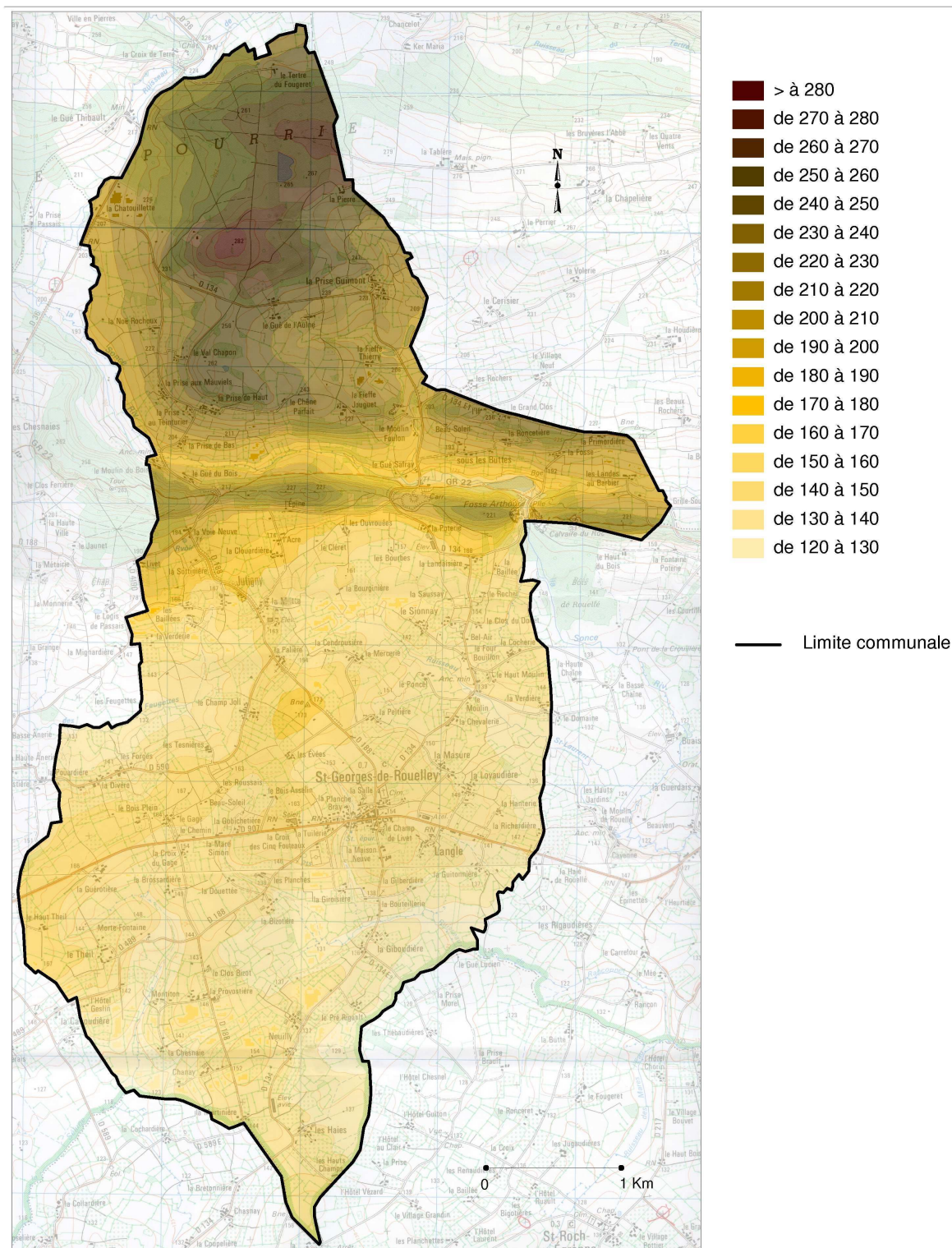
Des sols limoneux sur substrat schisteux sont largement répartis sur la moitié sud du territoire, avec une unité de sol cartographiée sur versant. En surface, le limon est faiblement argileux, brun à brun foncé, puis renferme des débris schisteux.

Des sols limoneux profonds hydromorphes sont présents sur les interfluvés et sur les versants au niveau des Forges et des écarts isolés. L'horizon de surface se caractérise par un limon faiblement argileux de couleur brun foncé et humifère, puis faiblement argileux à argileux (brun clair à beige), avec des tâches d'hydromorphie. En profondeur le limon est argileux (beige à ocre, bariolé de tâches ocres et grises) et des débris schisteux apparaissent.

Les Forges, le Bois Plein et de nombreux écarts présentent un sol limoneux moyennement profond sur substrat schisteux. A la surface une texture faiblement argileuse (brun foncé et humifère) puis le limon est faiblement argileux et sableux, coloré de brun clair avec quelques taches d'hydromorphie et apparaît un limon argilo-sableux de couleur brun rouille contenant de nombreux débris schisteux.

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Topographie



2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

En partie Nord de la commune, la Fosse Arthour, la Poterie, l'Acre, la Prise Guimont, la Prise de Haut et de Bas, des sols limono-argileux sur substrat ou sur éboulis alimentés par des roches de l'Ordovicien, se rencontrent sur versant et sur la partie basse de versant. En surface les sols sont limono-sableux à argileux, puis s'enrichissent en fraction argileuse avec une hydromorphie marquée.

Au Moulin, le Fourbillon et de nombreux écarts, les sols sont profonds alluviaux et se développent en fond de vallon ou de vallée. Ils sont limono-sableux voir caillouteux, grisâtres, bariolés de tâches rouilles et de décoloration grisâtre.



Enfin, au Sionnay et sur quelques écarts, les sols sont hydromorphes profonds sur terrasse ancienne, se développant en partie basse de versant, le long de la Sonce. En surface, on trouve un limon sableux et en profondeur des sables argileux beige à rouille englobant des galets et graviers.

La Cluse de la Fosse Arthour est un exemple typique de cluse profonde entaillée dans les grès armoricains et jonchée d'éboulis sur ses flancs.

3 - Climatologie

La commune de Saint Georges de Rouelley bénéficie des caractéristiques du climat du Département de la Manche : un climat océanique marqué par des températures relativement douces et des écarts thermiques faibles.

3.1 Les précipitations

Les pluies fréquentes - de 110 à 160 jours de précipitations supérieures à 1 mm/an – ne sont négligeables en aucune saison. Elles sont cependant plus abondantes en automne et en hiver en liaison avec les perturbations venant de l'océan atlantique. La hauteur moyenne annuelle des précipitations avoisine 900 mm.

3.2 Les températures

La douceur des températures est une autre caractéristique de ce climat dont bénéficie la commune. La moyenne annuelle est de 11,4° C.

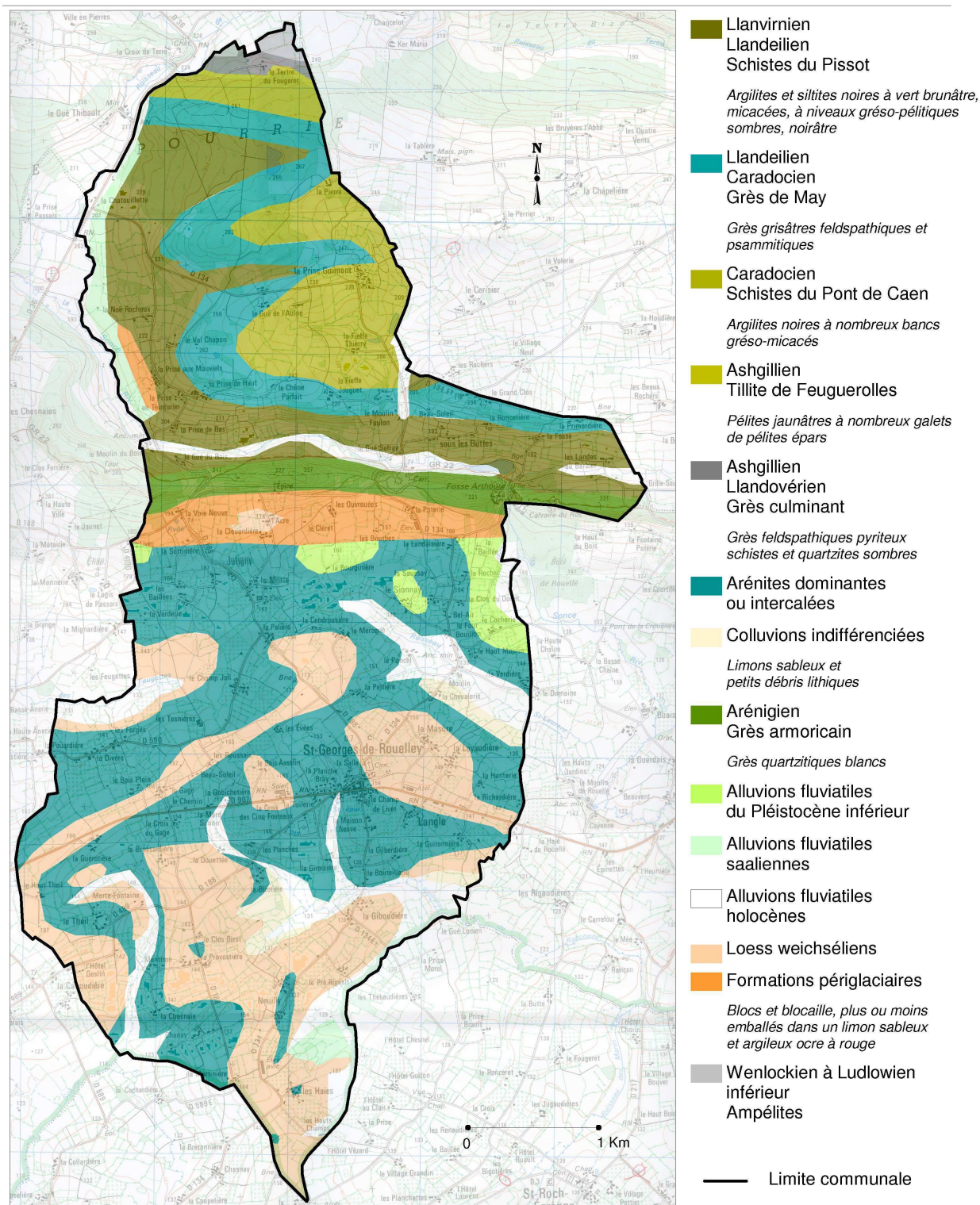
Les hivers sont plutôt cléments. La température minimale moyenne de janvier est de 7,4 ° C et le nombre de jours de gelée est limité. Les étés sont plutôt frais de 19° à 24° avec une moyenne de 20,4° C en août. On compte par ailleurs un nombre limité de jours chauds.

Des températures douces

Le vent est un élément remarquable du climat de ce secteur. Le Département se situe en effet sur la trajectoire des perturbations et il est soumis à de forts coups de vent. Les vents dominants en fréquence et en intensité correspondent à deux secteurs distincts Sud et Ouest-Nord Ouest. Le bocage, caractéristique de la zone, constitue cependant une rugosité et ralentit la vitesse du vent. A l'échelle de la parcelle, les haies ont un effet brise-vent.

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Géologie



2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

4 - Hydrologie



Le réseau hydrographique de la Commune de Saint-Georges-de-Rouelley appartient pour 20 à 30 % de l'unité hydrographique « Sélune » (superficie 1083 km² et 47000 habitants) et pour le reste au bassin versant Loire-Bretagne. Il est géré par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) approuvé le 20 septembre 1996 dont les orientations visent une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques. Sa mise en œuvre est assurée par le SAGE de la Sélune en cours d'élaboration, dont le périmètre arrêté en septembre 1997 englobe tout ou partie de 79 communes.



La Lettre de la Sélune – Numéro Spécial

La Sélune, rivière principale est alimentée par une multitude de cours d'eau. La dépression schisteuse sert de gouttière à de petites rivières ayant pris naissance en bordure du synclinal bocain ou plus fréquemment au contact granit-schiste métamorphique

La commune est traversée par le ruisseau du Moulin Richard sur Sélune. Il est répertorié de classe 2 et classé en périmètre catégorie piscicole (salmonidés dominants).

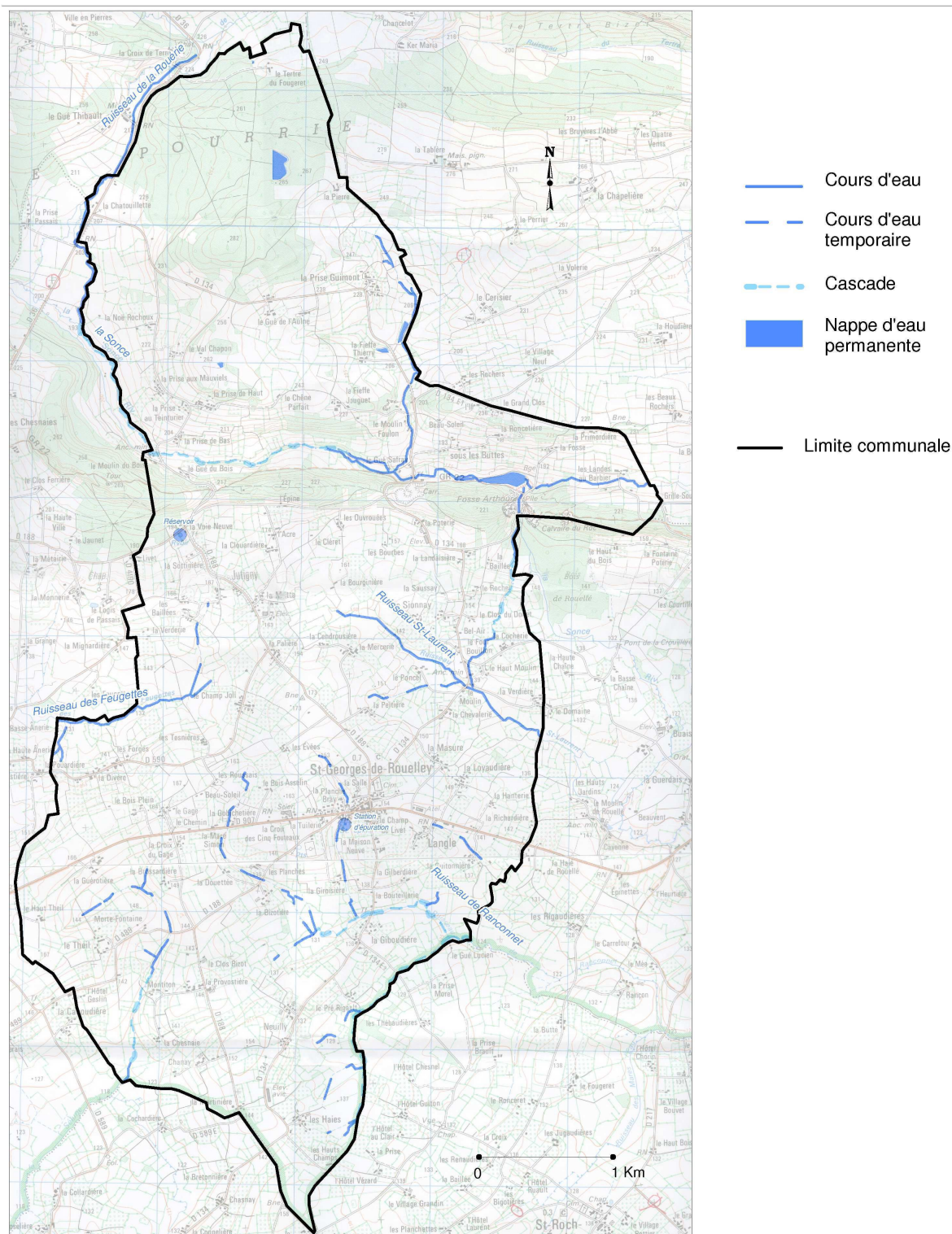
« La Sélune prend sa source sur Saint Cyr Bailleul. Sur sa rive droite, elle reçoit peu d'émissaires issus du synclinal bocain. Par contre, les apports sont plus abondants en provenance du domaine de l'auréole métamorphique. Les batholites alimentent de nombreux cours d'eau mais ceux-ci se dirigent plus vers le bassin de la Mayenne que celui de la Sélune.

L'objectif de qualité est fixé à 1A sur ces cours d'eau. Le tronçon de la Cance entre Mortain et la confluence avec la rivière St Jean fait exception puisque la qualité est classée 2. Des débits mesurés ne sont disponibles sur la Sélune qu'à Notre Dame du Touchet soit à 20 Km à l'amont des sources. Le débit d'étiage de 30 jours consécutifs est évalué à 1.5 l/s/km². »¹

¹ Schéma d'assainissement des eaux usées - BET SOGETI

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Hydrologie



2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

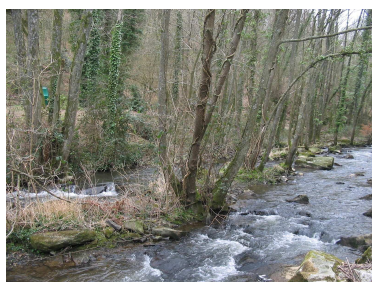
Zones inondables

Le territoire communal est concerné par les risques d'inondation et est recensé dans l'Atlas régional.

La zone inondable est localisée dans le lit du ruisseau Saint Laurent qui prend sa source sur le territoire de Saint-Georges-de-Rouelley à la Bourguinière et traverse le hameau le Moulin.

Ce secteur devra être exclu des zones constructibles et il faudra veiller à préserver les capacités d'écoulement et les zones d'expansion des crues.

5 – Gestion de l'eau potable



L'eau potable sur la Commune de Saint-Georges-de-Rouelley est gérée par le Syndicat des Eaux de Barenton à partir d'eaux souterraines traitées à la station de Saint-Jean-du-Corail.

Une distribution en affermage est assurée par la Société de Travaux, Gestion et Services (STGS) à Avranches.

Il n'existe pas de point de captage sur le territoire, ni de zone de protection d'eau potable.

L'eau consommée provient d'un réservoir à la Voie Neuve d'une capacité de 150 m³. Elle est de bonne qualité physico-chimique et bactériologique.

Selon un document général, 1997 faisait apparaître un volume consommé de 14506 m³ pour 314 compteurs (abonnés de consommation inférieure à 300m³) soit une consommation moyenne de 46 m³ par ménage.

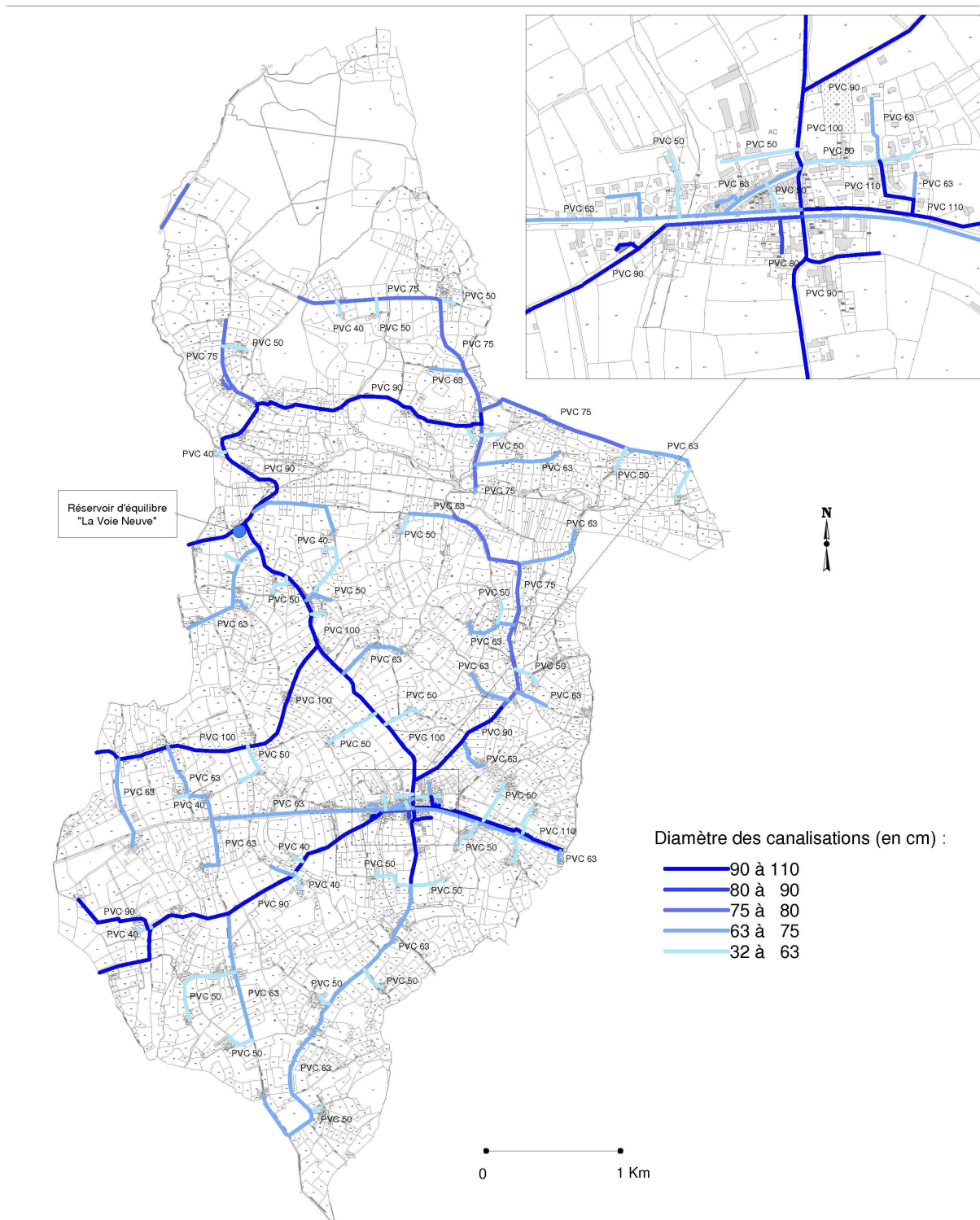
A ce jour selon, la STGS d'Avranches la consommation moyenne par abonné est de 67 m³.

La consommation est faible en regard de celle du département d'une moyenne de 110m³/an/ménage. Cela peut s'expliquer par l'utilisation de l'eau issue de puits domestiques et de forages.

Une extension du réseau d'eau potable est envisagée.

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Réseau d'eau potable



2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

6 – Gestion de l'assainissement

6.1 Assainissement

L'assainissement constitue un des enjeux majeurs de l'aménagement territorial d'une commune. Il est ainsi prévu par la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et l'article L.372-3 du Code des Communes :

« Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien,
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. »

Enjeu majeur de l'aménagement communal

Station d'épuration de type lagunage

*



2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Afin de se conformer aux textes de lois, la Commune de Saint-Georges-de-Rouelley s'est dotée d'un schéma d'assainissement réalisé en mai 1999.

*Schéma d'assainissement réalisé
en mai 1999*

Actuellement le bourg est desservi par un réseau d'assainissement collectif séparatif dans les secteurs de constructions récentes. La station d'épuration de type lagunage de 6 bassins, mise en service depuis 1994, se situe à proximité du bourg.

Le rejet se fait dans un ruisseau affluent du Rancannet. Le dernier rapport de suivi réalisé en 2006 par la SATESE de la Manche fait état d'une qualité physico-chimique acceptable.

La station a une capacité de 250 EH (capacité utilisée actuellement pour 200 EH). Le dernier bilan 24h réalisé en 2004 faisait état d'un fonctionnement à 192% de sa capacité. Le résultat de ce bilan est cependant à nuancer car effectué un jour de pluie. Les précipitations ont donc largement influencé la quantité des effluents reçus à la station.

Seuls quelques logements ne sont pas raccordés dans le bourg, car en contre bas du réseau. Le lotissement en cours de réalisation est raccordé. Pour le nouveau en projet une pompe de relevage sera nécessaire.

Le schéma d'assainissement privilégie le bourg en équipement collectif. Les propriétaires de ce secteur ont obligation de se raccorder en supprimant les dispositifs d'assainissement individuel. Seules les eaux usées brutes peuvent y être envoyées.

*Assainissement collectif pour le bourg et le
Saint Georges de Rouelley*

Pour les secteurs en assainissement individuel, les propriétaires d'un logement neuf doivent réaliser une installation d'assainissement individuel conforme à la réglementation. Les surfaces parcellaires minimales sont donc estimées à 1000 m².

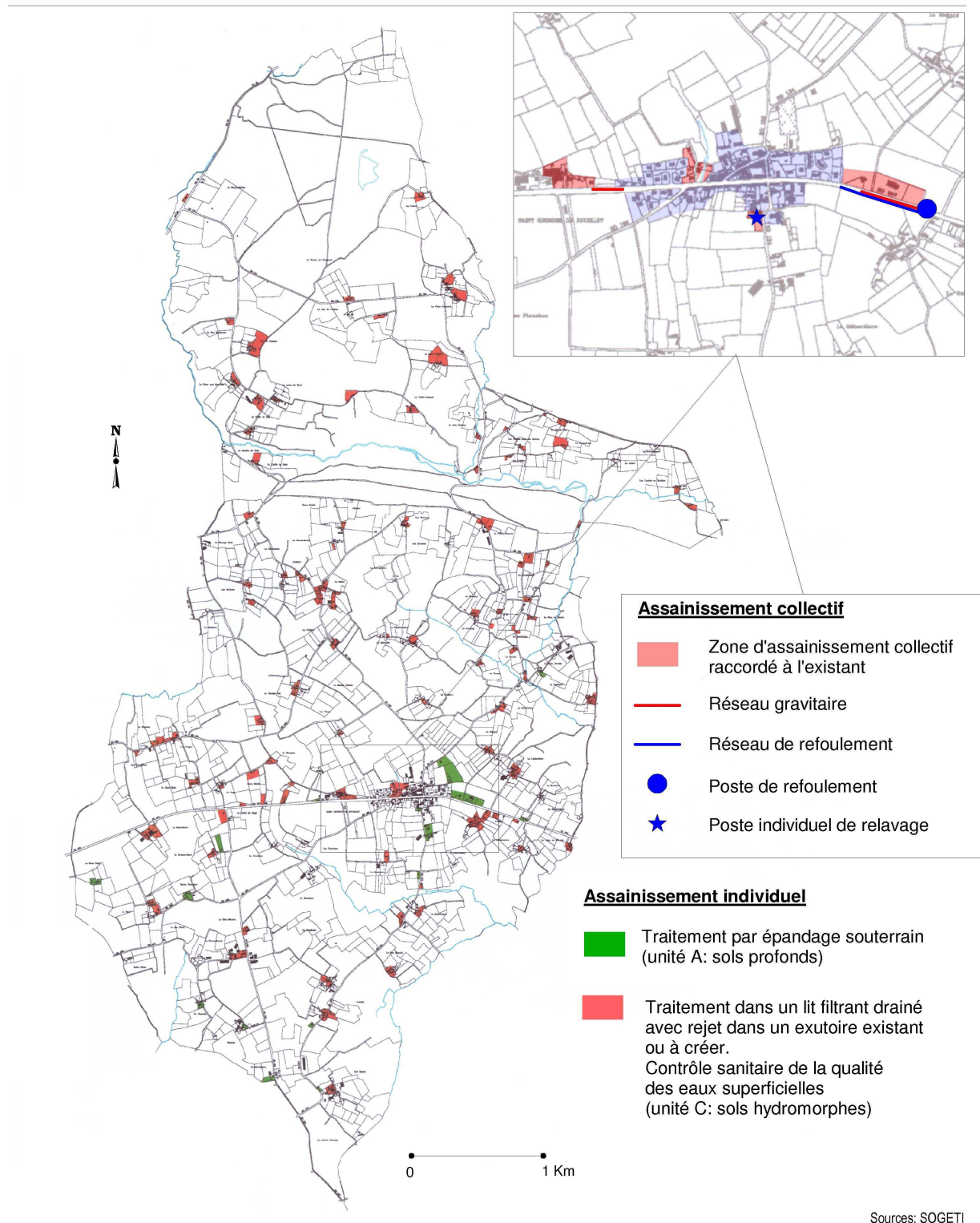
6.2 Eaux pluviales

Le bourg bénéficie d'un réseau d'eaux pluviales spécifique dans les secteurs d'urbanisation récents. L'exutoire est constitué principalement par les fossés bordant la RD 907. Dans les écarts, il n'existe pas de réseau busé. Par contre, les fossés drainent les zones sourceuses et les eaux de pluie sont largement représentées. A mi-versant, se développent des systèmes sourceux drainés par les ruisseaux.

Le problème réside dans le réseau unitaire du bourg. Les eaux pluviales transitent dans la station d'épuration. Dans les écarts communaux, les rejets d'eaux usées au fossé sont assez nombreux, mais diffus en raison de la dispersion de l'habitat.

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Aptitude des sols à l'assainissement



2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

- Mise aux normes du réseau d'assainissement individuel et le raccordement à l'assainissement collectif existant.

Un schéma d'assainissement a été réalisé en mai 1999 définissant les zones d'assainissement collectif et celles restant en assainissement individuel. Un procédé de lagunage de 250EH est exploité depuis 1994. La détermination des nouvelles zones constructibles devra donc être cohérente avec le zonage d'assainissement en privilégiant les secteurs où le procédé collectif a été retenu et dans les zones permettant l'application des normes en vigueur.

- Préservation des sols, des ressources en eau et de la qualité des cours d'eau.

La préservation des ressources en eau implique un contrôle des pollutions notamment anthropiques et agricoles. Il est nécessaire de favoriser la circulation des cours d'eau et conserver les barrières naturelles (haies, bosquets) afin de fixer les sols et protéger les zones bâties.

Afin de ne pas accentuer les risques, les constructions sont à éloigner des rivières (éviter les rejets, protection des habitations contre les risques d'inondations et remontées d'eau).



3 – Organisation des espaces et développement durable

1 – Les grands principes d'organisation spatiale

1.1 Le territoire communal



L'analyse de l'état initial du territoire permet de définir quatre grandes catégories d'occupation de l'espace. Afin d'évaluer leur sensibilité face aux évolutions naturelles et anthropiques, il est nécessaire d'analyser la façon dont les espaces s'organisent. Dans une démarche de développement durable, la gestion équilibrée du territoire se doit d'associer la préservation des espaces naturels et la maîtrise de l'évolution de l'habitat et des activités économiques.

● Les espaces naturels

- La cluse de la Fosse Arthour où coule en cascade la Sonce, scinde la commune en deux.
- Les prairies bocagères et les massifs boisés : les bois se concentrent dans la forêt de la Lande Pourrie à l'extrême Sud sur toute la pointe de la commune. Les prairies bocagères caractérisent les autres espaces.



● Les espaces agricoles

- Majoritaires sur Saint-Georges-de-Rouelley, ils se caractérisent par des herbages et maïs fourragers. Il n'y a pas eu de remembrement sur la commune. Les paysages sont donc bocagers et avec des haies légères.



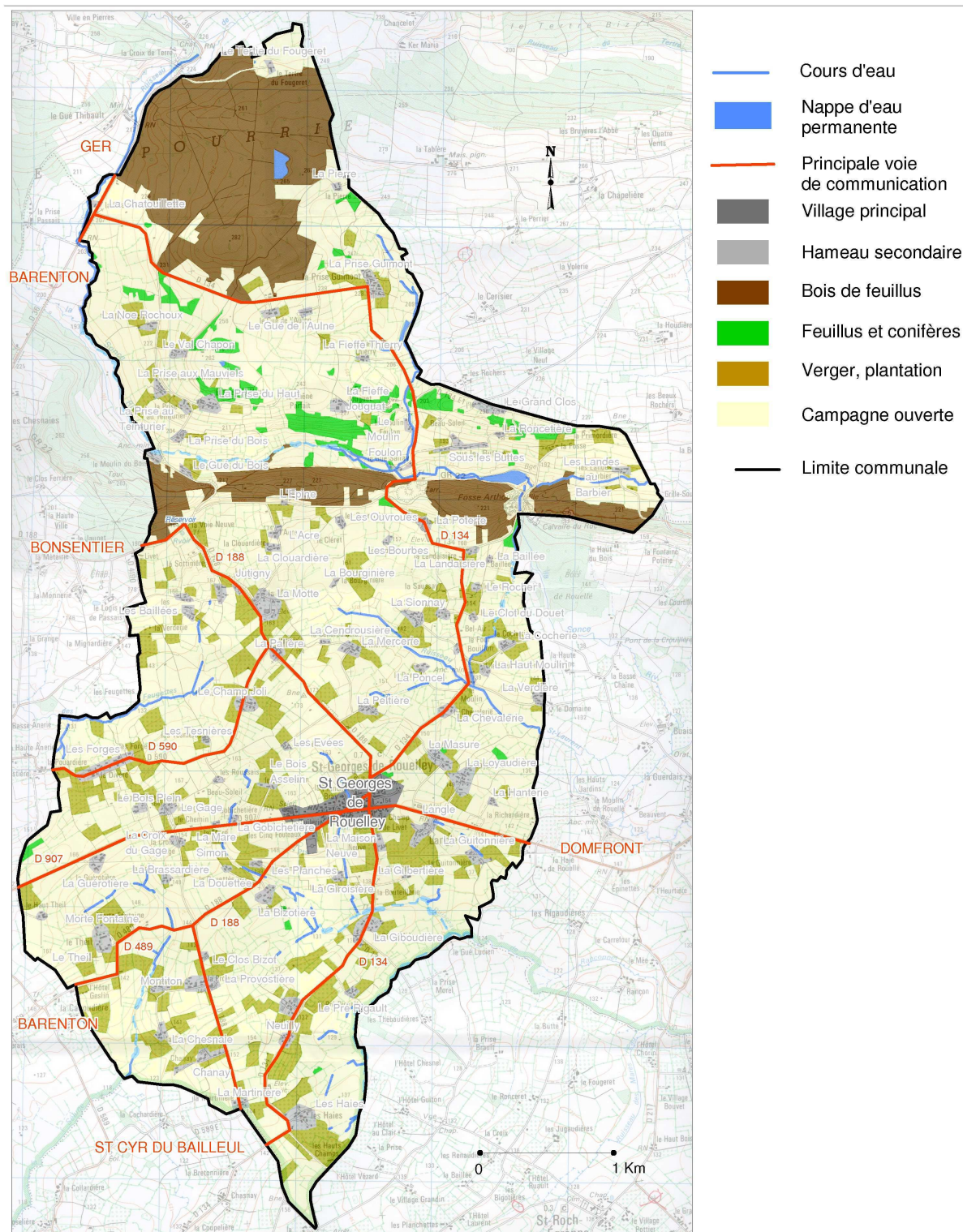
● Les espaces habités

- Le bourg. Situé en partie sud de la commune, il concentre les services (mairie, école, salle polyvalente) et les commerces. Il s'est développé essentiellement le long de l'axe principal (Départementale 907).
- Les hameaux : la Voie Neuve, Neuilly, la Motte, la Gibaudière, l'Angle sont les principaux.
- La Gibaudière et la Motte constituent les hameaux les plus importants avec 7 à 8 foyers et se situent au Nord et au Sud de la commune. Les autres entités sont de taille plus réduite et ne concernent que quelques logements voir un seul.



3 – Organisation des espaces et développement durable

Organisation spatiale



3 – Organisation des espaces et développement durable

● Les espaces d'organisation et de transition



- Les infrastructures routières : d'importance secondaire, elles permettent de relier les espaces habités entre eux et de rejoindre les axes de communication principaux notamment les Départementales 134 et 188 entre qui traversent la commune du Nord au Sud.
- Les entrées de village : émanant tous deux de la D 907, les accès principaux permettent d'entrer dans le village par l'Est et l'ouest et de le traverser en totalité dans son horizontalité. Lieux privilégiés de passage quotidien et symboles de la première image donnée par la commune, la sécurisation et la mise en valeur de ces espaces est nécessaire.
- Le cœur de bourg est le nœud principal autour duquel s'organisent les services du village. Il se développe de chaque côté de la départementale 907. Cet axe doit faire l'objet d'une réflexion d'aménagement pour sécuriser ce lieu privilégié de la vie communale.
- La Place de l'Eglise : en retrait de l'édifice, elle permet un stationnement de quelques places.
- Les chemins : nombreux sur la commune, ils revêtent différentes fonctions. Lieux de randonnée ou de transition entre les différents espaces, ils peuvent, dans certains cas, favoriser les écoulements des eaux en période pluvieuse.



Saint Georges de Rouelley bénéficie d'espaces bien identifiés qui doivent faire l'objet d'une analyse plus fine pour en déterminer les enjeux et perspectives. Néanmoins, dans un souci de gestion économe de l'espace et d'un aménagement du territoire cohérent, des premières réflexions peuvent être énoncées :

- La commune est un village à identité rurale dont les paysages naturels doivent être préservés.
- Les espaces bâtis se caractérisent par une présence éparse sur le territoire. Plutôt que de poursuivre un mitage des constructions, il serait préférable d'envisager un développement maîtrisé et ciblé sur le bourg et éventuellement les hameaux les plus importants (l'Angle, proche du bourg).
- Les espaces bâtis et de transition organisent le territoire. Il est intéressant de les mettre en valeur.

3 – Organisation des espaces et développement durable

1.2 Les unités paysagères

La commune de Saint-Georges-de-Rouelley se situe dans une zone de bocage. Au Sud du territoire, la vallée de la Sonce constitue un paysage original, avec la cluse de la fosse Arthour.

Les paysages naturels dominent dans cette commune à caractère rural.

Trois perceptions s'opposent entre les espaces boisés, la cluse et un maillage bocager dont la sensibilité visuelle est atténuée.

Ces trois entités façonnent le paysage :

- **La Cluse de la Fosse Arthour :**

Le site s'intègre dans un paysage composite où alternent forêts, landes à bruyères, pointements rocheux et pierriers. Il regroupe deux secteurs voisins : la lande de Tertre Bizet, occupant le versant septentrional d'une petite vallée et la Fosse Arthour, exemple typique de cluse profonde entaillée dans les grès armoricains et jonchée d'éboulis sur ses flancs.

La vallée de la Sonce constitue sur le territoire communal, un milieu humide où se développe une végétation importante et forme une coulée boisée d'un grand intérêt. ¹



- **Les zones de la forêt de la Lande Pourrie**

Massif de 1274 ha situé à proximité de Mortain, la forêt de la Lande Pourrie n'est plus que le reste d'une vaste forêt qui s'étendait de Mortain à Domfront et Tinchebray. Massif assis sur les sols gréseux du massif armoricain, les défrichements successifs l'ont confiné aux sols les plus pauvres. L'eau est omniprésente. Les peuplements sont à base d'anciens TSF avec quelques enrésinements. Cette forêt présente une grande diversité biologique et des milieux. ²

¹ Ministère de l'environnement

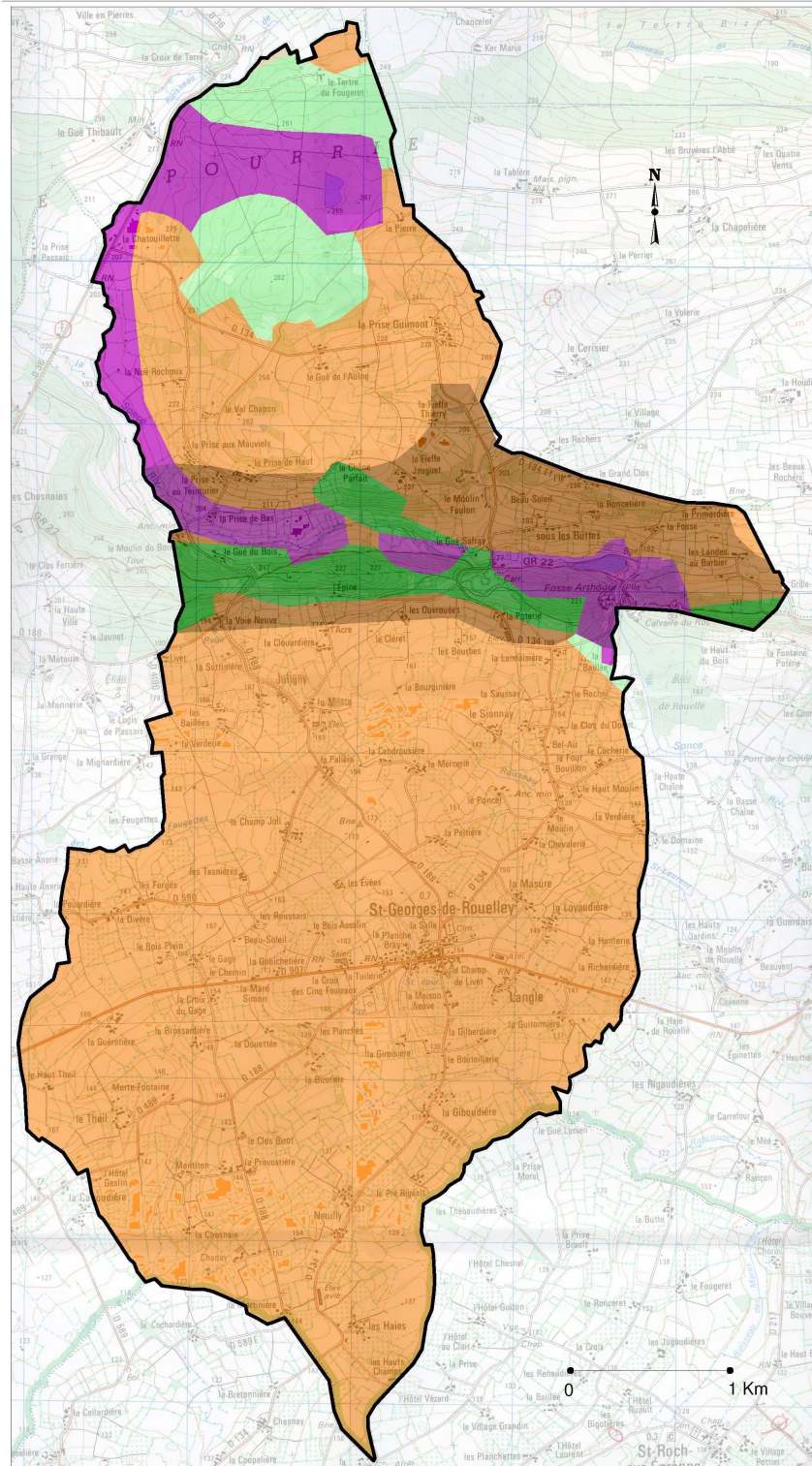
² DRAF Basse Normandie

3 – Organisation des espaces et développement durable



3 – Organisation des espaces et développement durable

Spécificités du territoire



Niveaux de sensibilités paysagères:

Intensité (forte, moyenne, faible)
selon le degré de vulnérabilité
et de sensibilité des unités
paysagères

Richesse du patrimoine naturel (coteaux, calcaire, pierriers, tourbières, landes...)

**Espaces naturels à forte
valeur patrimoniale**
sensibilité paysagère moyenne

**Espaces naturels à forte
valeur patrimoniale**
sensibilité paysagère forte

Qualité paysagère dont les têtes gréseuses, couronnées par la forêt (Lande Pourrie) constitue l'ossature du territoire

Forêts
sensibilité paysagère moyenne

Forêts
sensibilité paysagère forte

Atout du territoire (bocage à vergers du Domfrontais et de Barenton) principalement à l'ouest, de densité et qualité fragile

Bocages
sensibilité paysagère faible

Bocages
sensibilité paysagère moyenne

Bocages
sensibilité paysagère forte

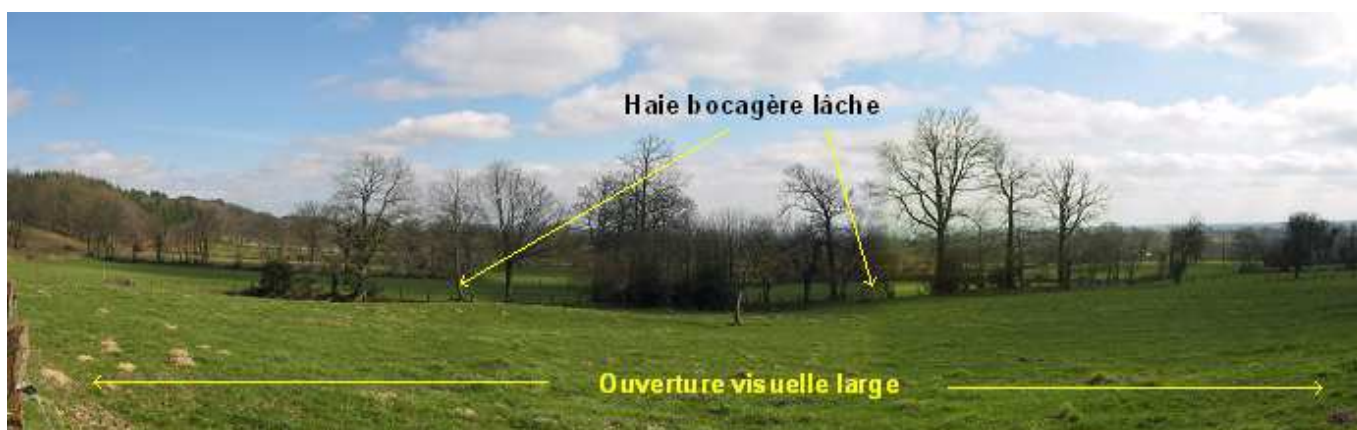
— Limite communale

Source: Parc naturel régional Normandie-Maine

3 – Organisation des espaces et développement durable

- Les zones bocagères

En partie basse du territoire communal, au sud de la cluse de la Fosse Arthour, persiste un paysage de type bocager. Le relief plus vallonné favorise la présence de prés, parfois complantés, bordés de haies et de bosquets. Cette végétation se présente le plus souvent sous la forme de prés humides enclos de haies arbustives sur les versants des vallées et des interfluvies entre le ruisseau de Rançonnet et le ruisseau Saint Laurent. Il s'observe également des haies d'arbres élagués et d'arbustes qui s'organisent davantage le long des axes de communication. Ces espaces réduits par l'intensification de l'activité agricole, sont aujourd'hui à préserver pour leur richesse écologique et leur qualité paysagère.



3 – Organisation des espaces et développement durable

1.3 La perception du site

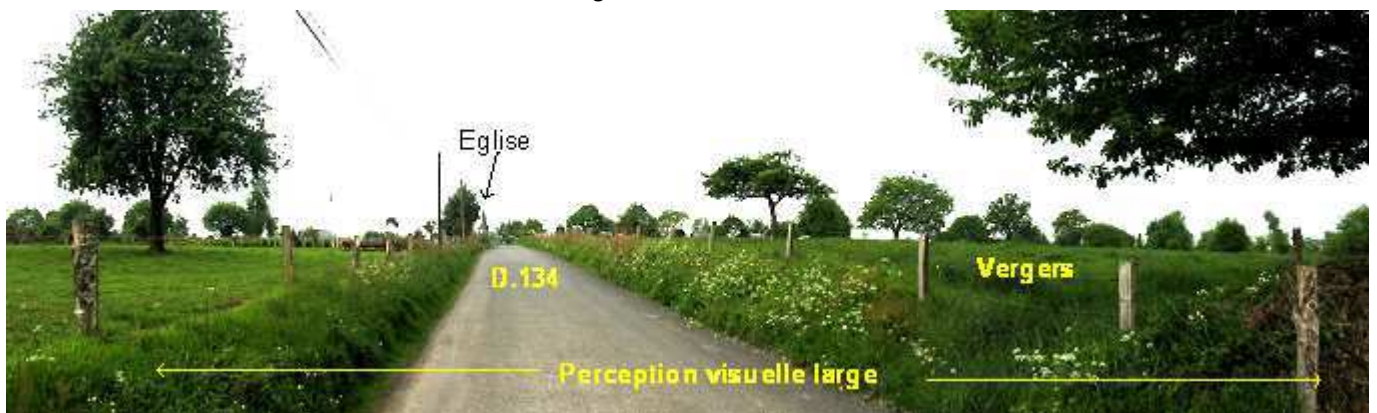
La prise en compte du contexte paysager est nécessaire dans tout projet d'aménagement. Dans cette optique, il est intéressant d'analyser la perception de la commune selon différents axes afin d'identifier la qualité du site et de déterminer ainsi le degré de sensibilité visuelle de chaque secteur.

● **La perception depuis la route départementale 907 : un paysage urbanisé diffus**



Depuis la route départementale D907, axe reliant Mortain à Domfront, les paysages de campagne laissent apparaître le bourg de Saint Georges de Rouelley de chaque côté de la route. En pénétrant au cœur du bourg, la perception est limitée aux alignements de maisons. Il est nécessaire de se diriger sur les axes perpendiculaires à la D907 pour découvrir le bourg en profondeur.

● **La perception depuis de la Fosse Arthour en direction du bourg : le bocage**



Venant de la fosse Arthour, en direction du Nord de la commune, on découvre le bocage environnant, tout au long de la route, avec parfois de petits hameaux qui viennent rompre l'enchaînement des prairies et ce jusqu'à

3 – Organisation des espaces et développement durable

la découverte du site.

● Au point de vue « La fosse » :

Au point haut « la Fosse », on découvre le village de Roullé en contre-bas, et l'étendue de forêt. Le bourg de Saint Georges de Roulley est masqué de ce point de vue par un versant de la cluse.

● Carrefour de la Voie Neuve



La route D 188 constitue un axe intéressant pour relier le sud de la commune au bourg. Le carrefour de la Voie neuve se situe à mi chemin entre l'extrême sud de la commune et le bourg de st Georges. Les paysages de ces voies sont des champs bocagers, bordés de haies arbustives qui masquent les hameaux.

● La perception vers le hameau le Theil



En quittant le bourg vers le sud, en direction du Theil, on découvre un paysage légèrement vallonné et couvert de prairies. Les haies se font lointaines, et en retrait de la bordure de la route. C'est un paysage rural très intéressant et à préserver.

2 – Définition des zones sensibles et mesures de protection

La Commune de Saint Georges de Roulley se caractérise par la présence de trois entités paysagères au sein desquelles se distinguent des zones particulièrement sensibles qu'il est nécessaire de préserver et mettre en

3 – Organisation des espaces et développement durable

valeur. Ces secteurs et les mesures de protection qui les accompagnent doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le Plan Local d'Urbanisme.

2.1 Les vallées : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.)

Lancées en 1982, à l'initiative du Ministère de l'Environnement, les zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique sont des outils de connaissance. Elles se définissent par le repérage scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel. Sans valeur juridique directe, l'inscription d'une zone à l'inventaire des ZNIEFF a notamment pour objet de contribuer à la prise en compte du patrimoine naturel, tel que prévoit la législation française, dans tous projets de planification ou d'aménagement.

En outre, la jurisprudence et les références aux textes juridiques montrent que :

- L'inventaire ZNIEFF fournit une base essentielle pour localiser les espaces naturels dans le cadre de l'élaboration des documents urbanistiques.
- Les ZNIEFF contribuent à l'application des lois du 10 juillet 1976 et du 2 février 1995 relative à la protection de la nature par lesquelles la protection, la mise en valeur, la restauration et la gestion des milieux naturels sont déclarés d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable.
- La jurisprudence rappelle que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement. En revanche, la présence d'une ZNIEFF est un élément révélateur d'un intérêt biologique qui doit être apprécié au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels.

ZNIEFF : Identification des milieux de grand intérêt biologique



Les principaux objectifs des ZNIEFF sont de trois ordres :

- Avoir une connaissance permanente des espaces naturels présentant un intérêt patrimonial et de leur écosystème.
- Etablir une base de connaissance accessible et consultable avant tout projet afin d'améliorer la prise en compte de l'espace naturel et d'éviter la révélation tardive d'enjeux environnementaux.
- Permettre une meilleure prévision des incidences des aménagements et des nécessités de protection de certains espaces fragiles.

La commune est concernée par deux types de zone :

3 – Organisation des espaces et développement durable

ZNIEFF de type 1



● **La lande et le ruisseau du Gué Saffary, la cluse de la Fosse Arthour et le bois de Roulle, l'étang et le bois de la Chatouillette : trois ZNIEFF de type 1**

Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs de superficie limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable notamment la présence d'espèces, de milieux rares ou remarquables. Ces zones sont particulièrement fragiles et sensibles à des aménagements même limités.

La cluse de la Fosse Arthour constitue une saillie dans les grès armoricains avec des éboulis quaternaires, culminant à 221 m, où la Sonce pénètre du nord au sud au gré d'une faille. La flore y est très riche avec des espèces rares et/ou protégées (au niveau régional ou national).

En bordure la Sonce ce sont des prairies hygrophiles tourbeuses acides. Certaines espèces de flore y sont rares ou en régression.

La zone de l'étang et du bois de la Chatouillette est composé quant à lui d'un étang oligotrophe entouré de bois acidiphiles et hygrophiles et de prairies tourbeuses et fragments de lande, où la flore est là aussi constituée d'espèces rares et/ou protégées au niveau régional.

La protection de ces secteurs est assurée par d'autres mesures (Chartre Normandie Maine). Il sera néanmoins nécessaire d'être attentif aux aménagements envisagés sur le site de la Fosse Arthour qui constitue déjà un lieu privilégié pour le développement touristique de la commune.

● **La forêt de la Lande Pourrie et de Mortain, le bassin de l'Egrenne: deux ZNIEFF de type 2**

Les ZNIEFF de type 2 sont des grands ensembles riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Les forêts sont composées de bois et landes tourbeux, landes mésophiles, barre rocheuse, prairies hydrophiles, ruisseau, dans un substrat géologique de gré armoricain et de schistes briovériens. La flore y est exceptionnelle avec des espèces protégées rares voir très rares. Concernant la faune, le milieu est propice à des espèces nicheuses d'intérêt, telles la fauvette pitchou, l'engoulevent ou le busard Saint-Martin et une faune entomologique (70 espèces) et quelques papillons. Ces bois couvrent 4225.9 ha avec une altitude de 180 à 320 m et abritent 549 espèces, d'où l'importance de leur protection au niveau communal.

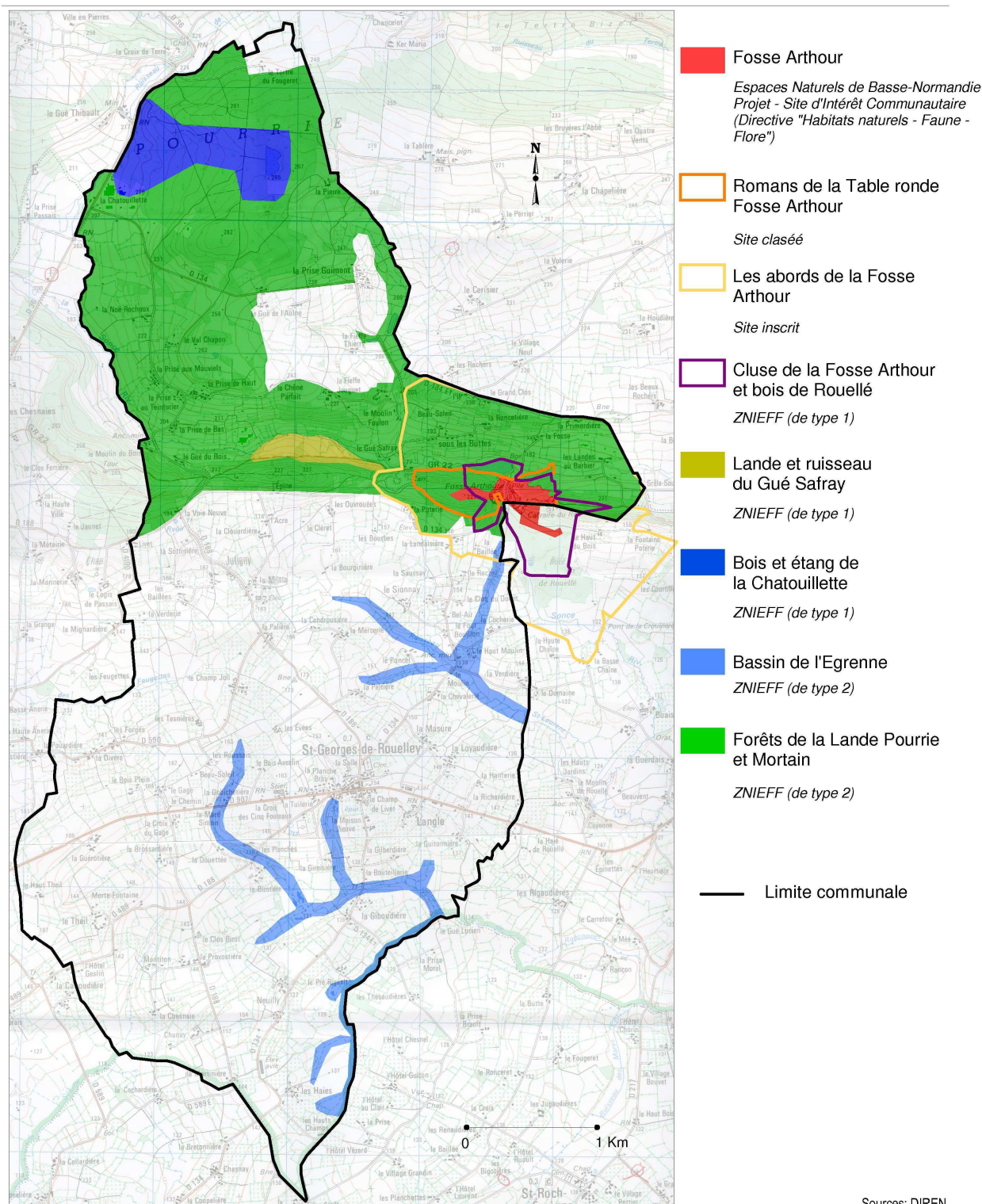
En fond de vallée de l'Egrenne taillée majoritairement dans un substrat granitique, recouvert de schistes et d'alluvions argilo-calcaires, on trouve des milieux humides riches. La flore recense des espèces peu communes à rares dans un habitat aquatique aux nombreuses espèces. Ici la faune piscicole est reconnue (deux arrêtés préfectoraux de protection du biotope)x

ZNIEFF de type 2



3 – Organisation des espaces et développement durable

Sites sensibles



3 – Organisation des espaces et développement durable

2.2 Lande du Tertre Bizet et de la Fosse Arthour : espace naturel protégé de Basse-Normandie

Lande du Tertre Bizet et de la Fosse Arthour : recensé pour intégré Natura 2000



La notion d'espace protégé a été instituée par la directive européenne n° 92/43 du 21 mai 1992 et n° 95-101 du 2 février 1995, pour la conservation des habitats naturels ainsi que de la flore et la faune sauvage. L'inventaire permet le recensement des sites les plus significatifs ayant vocation à intégrer le réseau européen de « Natura 2000 ».

Les inventaires écologiques donnent un état général de conservation satisfaisant. Néanmoins, des dégradations localisées liées aux dynamiques d'évolution végétale subséquentes à un manque d'entretien du milieu ou au drainage effectué en prairies humides sont possibles.

Le site de la Fosse Arthour se trouve dans le Parc Normandie Maine, dont la chartre a été validée le 15 mars 2002, pour une mise en œuvre courant sur 6 ans. Le parc participe à la gestion.

De plus, il existe une zone de préemption au Conseil Général de la Manche sur le site de la fosse Arthour, qui lui permet de contrôler et gérer l'occupation du territoire sur ce site.

2.3 Les zones inondables à hydromorphie marquée

La Vallée du ruisseau Saint Laurent est soumise à des risques d'inondations identifiés à l'atlas des zones inondables de Basse-Normandie établi par la DIREN. Cette zone inondable identifiée est à protéger par un classement en zone qui proscrit toute construction et préconise la mise en valeur du paysage, mise en valeur à intensifier dans le cadre du PADD.

2.4 La carrière



L'ancienne concession de Bourgerouge (mines de fer) dont l'affleurement de la couche et les sites d'anciens travaux miniers sont recensés par le BRGM, n'est plus en activité et appartient au département. Aucun projet précis n'est actuellement à l'étude. Son impact dans le paysage est important et doit être traité avec la plus grande attention.

2.5 Le milieu bocager et le rôle des haies



Les Haies

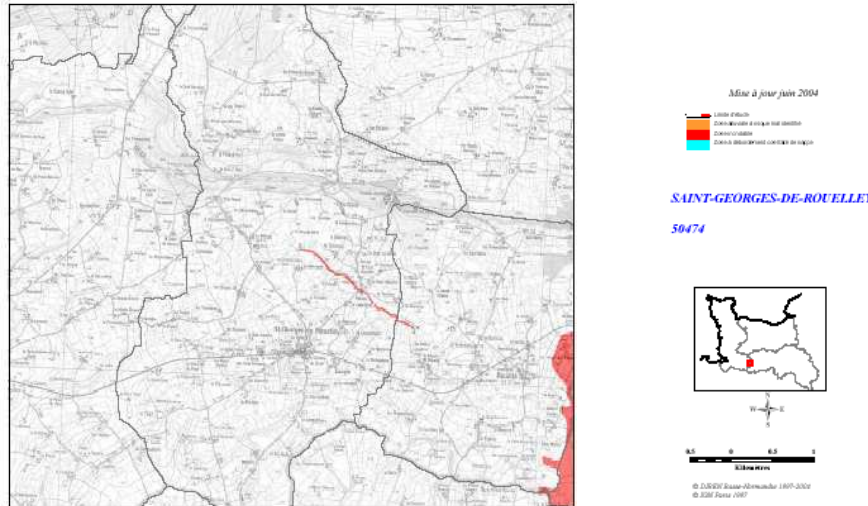
Les bois peuvent bénéficier d'une protection au titre du code de l'urbanisme article L 130.1 du PLU, en élaborant un classement des bois, forêts, haies ou réseaux de haies, parcs, arbres isolés ou arbres d'alignement en espace boisé à conserver.

Une grande partie de la commune est occupée par des paysages bocagers et boisés d'importance. Il s'agit essentiellement de prairies encloses de haies décrivant un maillage large discontinu et de forêts.

Au delà du caractère paysager intéressant, les haies jouent un rôle très important d'un point de vue écologique. Elles constituent des obstacles naturels à l'érosion des sols et aux vents. Elles ralentissent les ruissellements et permettent ainsi de fixer les sols et d'éviter les coulées boueuses. Enfin, elles forment un abri pour la faune et la flore.

3 – Organisation des espaces et développement durable

Carte zones inondables



Sur la commune, elles se présentent essentiellement sous la forme de haies arbustives et d'alignements d'arbres (chêne, hêtre, aubépine, noisetier, frêne,...).

Il est par conséquent nécessaire de maintenir les haies et les espaces boisés qui permettent ainsi d'absorber les excès d'eau et maintenir les sols. Après des années durant lesquelles les boisements étaient perçus comme des obstacles au travail de la terre, le rôle des haies brise-vent est aujourd'hui reconnu et leur réintroduction dans le paysage est préconisé.

De façon identique, les chemins ruraux disparaissent par manque d'entretien alors qu'ils jouent un rôle important pour l'écoulement des eaux et l'entretien des haies. Conscient des risques occasionnés par le recul du bocage qui se caractérise aujourd'hui par l'uniformisation du paysage et un maillage discontinu et irrégulier, le département a mis en place des aides afin de favoriser la création ou de la reconstitution des éléments fixes du paysage (haies bocagères). En sus de la protection des paysages existants, il sera nécessaire dans le PLU d'encourager l'intégration paysagère des nouveaux aménagements.

2.6 Monuments historiques et vestiges archéologiques



Aucun monument historique n'est recensé sur la commune de Saint Georges de Rouelley. Bien qu'elle ne soit pas classée, l'église de Saint Georges de Rouelley située au cœur de bourg doit faire l'objet d'une attention particulière au titre des bâtiments remarquables, de même que le manoir du Theil (propriété privée).

Au niveau archéologique, les sites des ateliers de potiers à la Tuilerie (Parcelles AC 237 et 243) et une occupation mal localisée au lieu dit le Tertre du Fougeret sont actuellement recensés sur le territoire de la commune.

Cet élément devra être pris en compte dans les projets d'aménagement en application des lois du 17 janvier 2001 et du 1^{er} août 2003 relative à l'archéologie préventive selon laquelle tout projet d'urbanisme situé sur un site archéologique reconnu doit faire l'objet d'un examen particulier de l'Etat.

3 – Organisation des espaces et développement durable

ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

- Préservation des sites naturels

Afin de répondre à la notion de développement durable, certains périmètres remarquables par la qualité de leur environnement et leur paysage doivent faire l'objet d'une attention particulière et être précisés dans les documents réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Le site de la Fosse Arthour et le bois de Roulle, les forêts de la Lande Pourrie et Mortain, le bassin de l'Egrenne, l'étang et le bois de la Chatouillette, la Lande et le ruisseau du Gué Safray protégés au titre des ZNIEFF et espaces naturels protégés du département doivent être inclus dans le cadre d'une stratégie de préservation et valorisation du patrimoine paysager de la commune.

Les zones bocagères constituent des milieux écologiquement riches et de grand intérêt paysager qu'il est nécessaire de préserver et mettre en valeur.

- Préservation des espaces agricoles

Les espaces agricoles valorisent l'identité rurale de la commune. Qu'ils soient des paysages de bois ou des prés bocagers, ils sont vulnérables face aux dégradations naturelles. Des mesures de protection telles la préservation et la plantation de haies bocagères doivent être mises en œuvre pour limiter les effets néfastes.

- Gestion des zones sensibles

De nombreux secteurs sensibles notamment en période hivernale ont été relevés. Certains aménagements ou occupation du sol tels la conservation et l'entretien des sentiers, la plantation de haies bocagères peuvent permettre de limiter les risques naturels. Il peut s'avérer nécessaire, dans ce sens, de limiter voire interdire les constructions sur ces terrains sensibles.

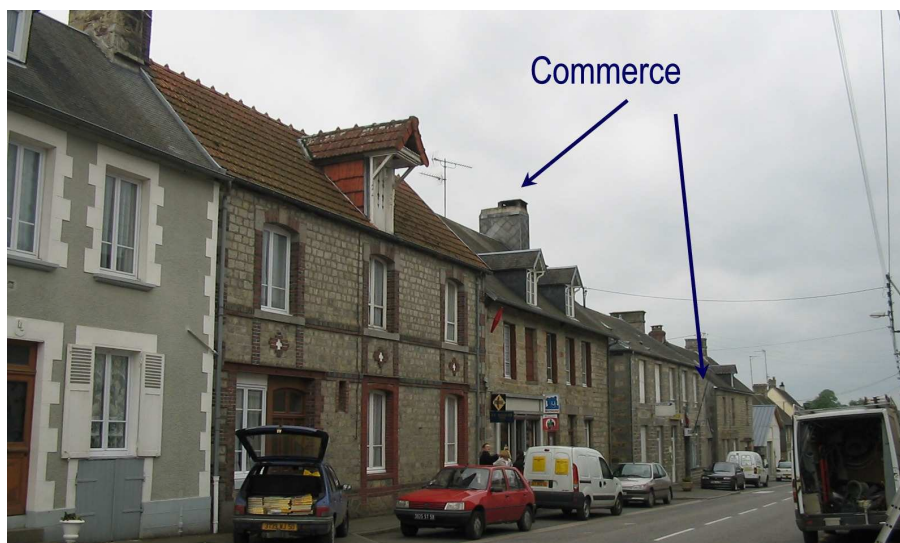
4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

1. Perception des espaces bâtis

La perception des secteurs habités s'effectue principalement depuis les voies secondaires et l'entrées du bourg.

Par le principal axe de circulation routière (RD.907) reliant Mortain à Domfront, la perception de l'espace urbain est réduite du fait des constructions bordant la voie de chaque côté, cela ne permet pas de visualiser ni la globalité du bourg, ni les hameaux. La végétation relativement présente sous forme de haies à hautes futaies et de plantations de vergers autour du bourg et des principaux hameaux, formant un bon écran végétal, réduit la perception du bâti. Par conséquent, la trame bocagère et la topographie permettent au bourg de s'intégrer facilement.

L'implantation de l'habitat est le plus souvent le long des voies ou en fond de chemin. La perception de l'épaisseur du centre bourg ne se réalise qu'en le pénétrant depuis la route départementale RD 906 vers les rues perpendiculaires.



4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



Le Bourg

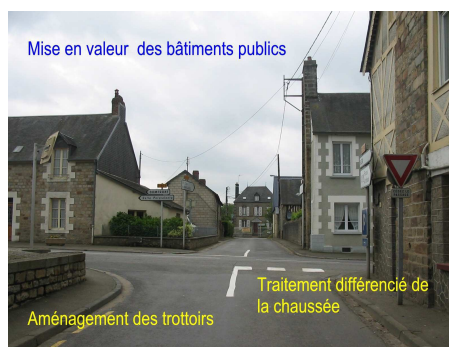
Concernant les matériaux de construction, l'habitat ancien de Saint Georges de Rouelley se définit par une grande homogénéité avec, en large majorité, des toitures en ardoises naturelles et des murs non enduits en grès ou en terre. En ce qui concerne la grande majorité des maisons rurales, la volumétrie du bâti est de même nature que celle rencontrée dans la région :

- Un étage droit sur rez-de-chaussée et combles non habitables parfois agrémentés de lucarnes.
- Une toiture à deux pans symétriques proches de 45°, avec couverture généralement en ardoises.

Par ailleurs, certains grands corps de ferme, le plus souvent isolés, offrent des proportions verticales beaucoup plus importantes

Sur le plan architectural, l'ensemble bordant la voie 907 et les rues parallèles forment autour de l'église, la mairie et l'école ainsi que le bâti privé présente un intérêt indéniable qu'il conviendrait de mettre en valeur dans le cadre d'un réaménagement d'ensemble du centre bourg ou de ravalements de façades.

Réflexion sur l'aménagement de la voirie



- Par ailleurs, la trame viaire n'a finalement que très peu évolué depuis le début du 19^{ème} siècle. Si au fil du temps, ce réseau a été amené à se transformer et à se développer, les grandes directions géographiques qu'il dessine, persistent à ce jour. La perception depuis certaines voies d'accès est progressivement faussée par le développement linéaire des constructions le long des voies.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

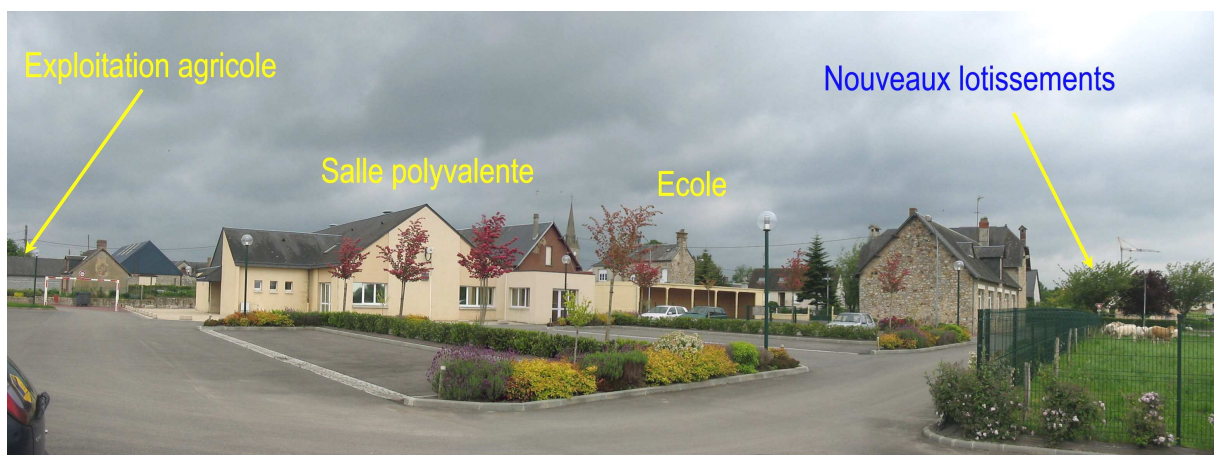
● Evolution de la trame urbaine

La commune de Saint Georges de Rouelley se caractérise par un tissu urbain restreint dispersé.

L'agglomération s'est en fait organisée au sud du territoire dans le prolongement de la D907 entre Mortain et Domfront.

Les voies de communication ont par ailleurs joué un rôle moteur de développement urbain ancien et actuel.

Ainsi, il n'existe pas à proprement parler de cœur de bourg dans l'acception habituelle du terme. Le bourg est en effet matérialisé par la cohabitation de deux secteurs urbanisés qui se sont développés chacun autour d'un côté axe majeur de circulation de la commune, la D907 : l'église et l'aménagement autour de la salle polyvalente.



De chaque côté de la voie se répartissent les habitations en alignement de rue et les commerces. Dans le prolongement de cette urbanisation autour d'une route, se construit un lotissement.



Eglise

L'église n'est pas classée au titre des monuments historiques et ne possède donc pas un périmètre de protection réglementé.

En dehors du bourg, on relève une urbanisation diffuse sur l'ensemble du territoire communal.

Cette caractéristique traditionnelle du Pays du Bocage résulte principalement des exploitations agricoles antérieures.

Afin de répondre aux premiers principes de gestion économe de l'espace, il convient de maîtriser le développement de l'urbanisation en préservant les espaces agricoles et en définissant des espaces déjà urbanisés à densifier.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

La trame récente s'est insérée au tissu ancien avec un réel déficit d'intégration sur certains secteurs. L'occupation linéaire le long des axes de circulation et des implantations isolées de l'habitat sont apparus principalement aux environs du bourg et des hameaux. Un lotissement a été réalisé à la Tuilerie et un en cours de huit parcelles s'inscrit dans la continuité du bourg en prolongement de la RD 907. Des opérations individuelles se réalisent en nombre très modéré depuis une quinzaine d'années.

Afin de répondre aux premiers principes de gestion économe de l'espace et de lutte contre le mitage, il convient de contraindre cette évolution en préservant les espaces agricoles et en appliquant une nouvelle définition des espaces déjà urbanisés à densifier. En effet, au sein de ce tissu urbain, plus particulièrement dans la continuité du bourg et en direction de Domfront, des secteurs occupent un espace qu'il conviendrait à terme d'aménager.

Une zone d'urbanisation future de 2000m² est en projet en liaison avec le lotissement en cours. Ce lotissement sera communal, avec 13 parcelles.



4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

2. Voierie et déplacements

● Hiérarchisation de la voirie

Le tissu urbain est décomposé en différentes strates. Un intérêt particulier est porté au réseau viaire, envisagé comme le « squelette » supportant l'urbanisation dans un premier stade, puis facilitant les déplacements urbains en multipliant ses voies secondaires et venelles, dans un deuxième temps. Son exploitation doit permettre de comprendre les principales règles, qui régissent la croissance du tissu urbain. La croissance de la commune de Saint Georges de Rouelley s'est opérée selon une logique radiale et non concentrique. De manière globale et du fait même de l'existence des pôles d'habitat (le long de la voie D907, l'Angle, la Loyaudière et la Motte), l'urbanisation a évolué de manière longitudinale (Sud-ouest / Nord-est). En effet, la croissance le long des principaux axes ne s'est pas accompagnée d'une urbanisation par couronne successive, qui aurait permis une urbanisation « dans la profondeur » du tissu urbain. La croissance s'est donc réalisée le long des principales voies de communication: prioritairement sur la voie D907 véritable axe structurant de la commune et secondairement par petits hameaux. On peut identifier trois niveaux :

- Le réseau majeur :

Il regroupe l'ensemble des voies qui structurent le territoire et portent son urbanisation. Ces voies, par leur morphologie, leur ancienneté ou leur étendue organisent un réseau principal cohérent. Ce réseau sur Saint Georges de Rouelley devrait permettre l'urbanisation future de certaines parcelles constructibles.

Le réseau majeur reprend les tracés des principaux axes de communication en direction des communes voisines, vers Domfront, Mortain, mais surtout Barenton , Roullé, Saint Cyr Bailleul ou Ger.

- Le réseau intermédiaire :

Niveau hiérarchique et organisationnel subordonné au réseau majeur, ce réseau regroupe l'ensemble des voies qui re-découpent en plusieurs points le réseau majeur. Il s'agit d'un réseau important assurant la transition entre le réseau majeur et la micro-trame. Ce réseau sur Saint Georges de Rouelley se caractérise principalement par les voies desservant l'ensemble hameaux.

Il demeure néanmoins fréquenté.

- La micro trame

Il s'agit ici du plus petit niveau hiérarchique du réseau viaire. Il dessert localement les habitations. Il se présente le plus souvent sous formes de voies en boucles ou en impasse.



4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Par ailleurs, les chemins ruraux permettent toujours l'accès aux espaces agricoles et servent de liens entre les différentes voies communales ; d'autres se résument à une simple démarcation entre les parcelles exploitées. Ce réseau spécifique a contribué à préserver des linéaires de haies bocagères et a permis le maintien d'un système simple mais efficace d'écoulement des eaux de surfaces. Il apparaît indispensable de les préserver dans certains secteurs de la commune en zones humides. Cependant une réflexion peut être menée, dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable, sur l'avenir à donner pour quelques chemins ruraux qui ont presque totalement disparus. Rappelons qu'aux termes des l'articles L.161-1 et L.161-10 du code rural « les chemins ruraux sont les chemins appartenant aux communes, affectés à l'usage public, qui n'ont pas été classés comme voies communales. Ils font partie du domaine privé de la commune ». « Lorsqu'un chemin rural cesse d'être affecté à l'usage du public, la vente peut être décidée après enquête par le conseil municipal ».

- Voie à grande Circulation : la D.907

En application de l'article L111-1-4 CU, (art.200 loi DTR n°2005-167 du 23-02-2005) , il est précisé que :

« En dehors des zones urbanisées de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande [...] de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

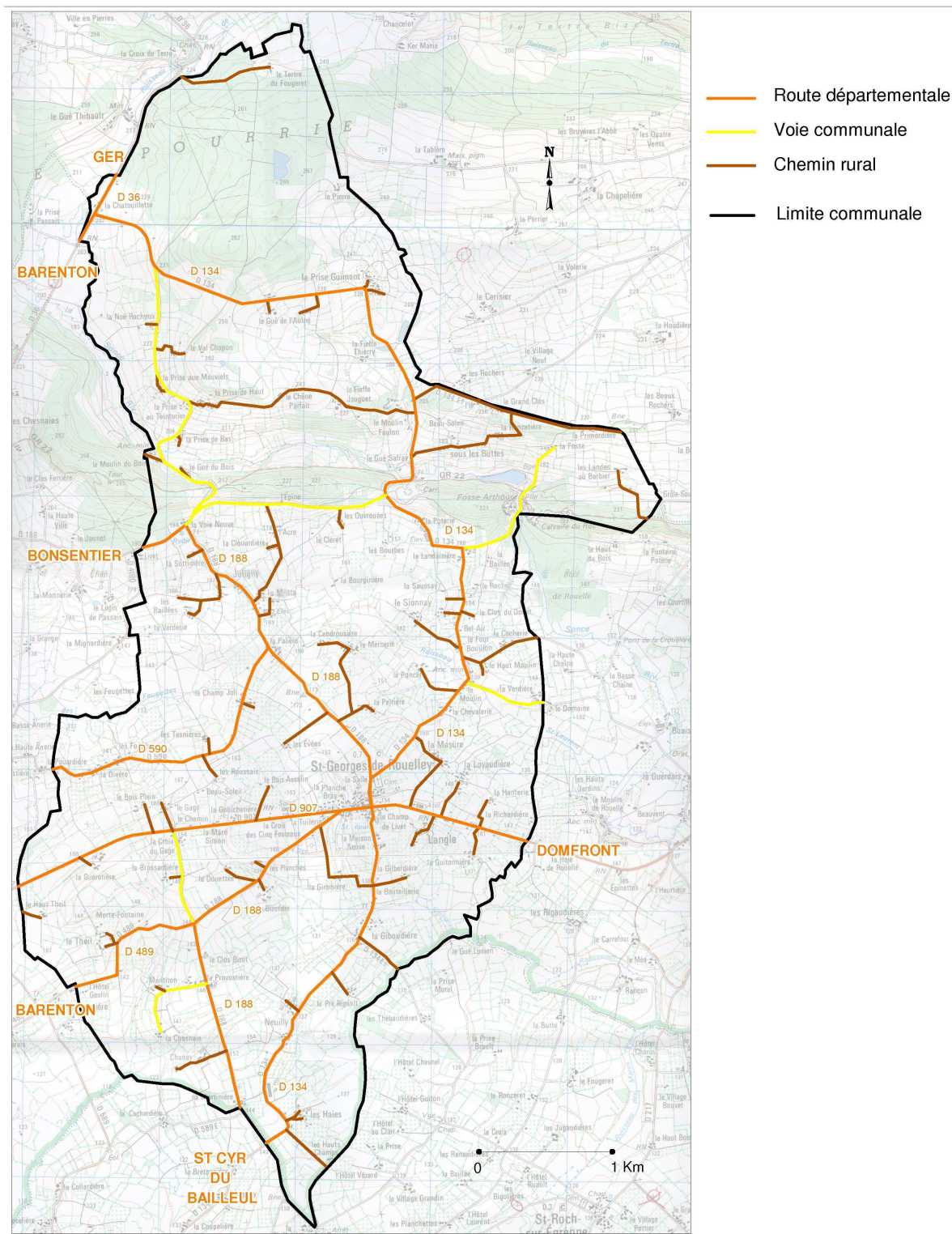
Cette interdiction ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Ces indications devront être respectées dans les prévisions de développement de la commune aux alentours de la D.907.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Voies de communication

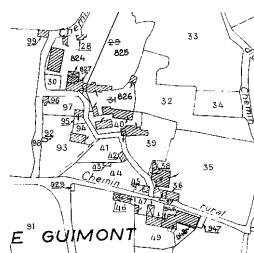


4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

3. Morphologie urbaine

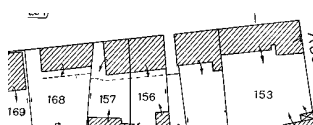
La typologie parcellaire identifie quatre grandes formes d'organisation. Selon le degré de précision des critères retenus, ce nombre de famille peut largement être augmenté.

La structure urbaine reste profondément marquée par d'une part la trame du tissu urbain ancien et, d'autre part, par la création de lotissement de pavillons individuels.



● Parcelle à géométrie irrégulière

Le bâti occupe une grande partie de la parcelle. Des cours intérieures existent et sont occupées par des constructions annexes. Ce parcellaire de faible dimension se concentre principalement dans le bourg.



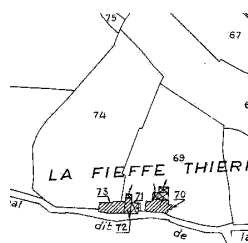
● Parcelle allongée avec construction sur rue

Le caractère linéaire de certaines rues impose une disposition identique des habitations. Par endroit, cette rigueur du bâti se répercute sur la forme de la parcelle ; le plus souvent étroite et allongée, le jardin ou la cour sont situés à l'arrière de la construction.



● Parcelles calibrées à géométrie régulière

Le parcellaire pavillonnaire des lotissements datant des années 70 offre l'exemple le plus représentatif. Les parcelles sont quadrangulaires, allant du carré au rectangle, de taille différente (La Tuilerie).



● Parcelle de grande taille

Concernant principalement les hameaux, les parcelles importantes offrent la possibilité du bâti isolé en retrait de la rue ou du chemin, et sans mitoyenneté.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Quatre typologies de l'habitat :

Saint Georges de Rouelley se définit par une typologie variée en matière d'habitations. Cependant, en parcourant la commune, la perception du bâti est fortement influencée par une forte présence du bâti en pierre.

● Maisons de bourg

Elles sont de styles architecturaux variés et de tailles différentes. Parfois, mitoyennes et en alignement le long de la rue ou légèrement en retrait, elles sont de faible hauteur : un étage et des combles.

Les fondations peu profondes portent des murs épais de plus de cinquante centimètres. Les façades sont constituées le plus souvent de pierres apparentes : en grès sur le bourg, en terre le long de la D134. Les toitures sont à doubles pentes symétriques proches de 45°, en ardoise avec de nombreux châssis de toit et lucarnes. Ces logements se situent principalement au cœur du bourg.



● Les fermes

Elles sont nombreuses sur la commune de Saint Georges de Rouelley. La plupart au sein du tissu urbain (bourg, Fêterie), d'autres sont isolées avec accès par une rade (Gournay...). Elles sont de tailles variées le plus souvent en cour fermée par trois bâtiments. Les fermes sont parfois réhabilitées en habitation.

La partie habitée est en pierre parfois enduite à la chaux grasse avec une toiture à doubles pentes recouverte d'ardoise. Les bâtiments agricoles sont en pierre de pays, et leur toiture est le plus souvent en tôle ou en tuiles mécaniques. Certaines annexes agricoles isolées sans affectation doivent être recensées afin d'évaluer leur intérêt architectural et les possibilités de réhabilitation en logement.



● Habitations individuelles

- En **lotissement** (bourg), les habitations sont en général de deux niveaux : RDC et un étage en combles aménagés. Façade en enduit de couleur beige ocrée. La toiture est faite généralement en ardoise, à doubles pentes. Les pavillons possèdent un jardin. L'urbanisation est réalisée le long de la route.
- **Pavillons indépendants**: Ils sont le plus souvent implantés en milieu de parcelle paysagère. Les combles sont en général aménagés. Les toits à doubles pentes sont en tuiles ou en ardoises. Les murs en parpaings sont recouverts d'un enduit de ton clair. Ils possèdent rarement un sous-sol. L'arrière des parcelles fixe en général les limites entre le secteur bâti et les champs de cultures.



● Maisons parc locatif social :

Regroupés au lotissement « la Grange », les neufs logements sont accessibles par la route allant du bourg vers le Cimetière. Il s'agit de maisons de plain-pied réalisées dans le cadre d'un Prêt Locatif Social.



4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

4. Polarité

La répartition des équipements sur le territoire communal fait apparaître différents pôles d'attractivité de la commune :

- Le centre bourg de Saint Georges de Rouelley constitue à lui seul une polarité majeure regroupant la mairie, le groupe scolaire, la salle des fêtes ainsi que le terrain de boules.
- Une seconde polarité se définit par le regroupement résidentiel du lotissement qui connaît une importante croissance ces dernières années.
- Enfin, l'espace naturel de la forêt de la lande Pourrie et le site de la Fosse Arthour constituent à eux seuls une zone à protéger dans le cadre des ZNIEFF et du périmètre de protection au titre des monuments historiques. Elle est à identifier particulièrement comme un secteur potentiel de parcours pédestre, de détente dans le cadre d'une valorisation des paysages naturels.

5. Prévisions de développement - Logement

Afin d'évaluer le besoin en production de logement, trois estimations d'évolution de la population et du nombre de logement ont été réalisées selon trois modes de calcul différents :

Trois hypothèses de développement

La première hypothèse se base sur le rythme de construction observé ces trois dernières années, pondéré par la moyenne des dix dernières années, et sur le taux de croissance annuel du nombre de ménages observé entre les deux derniers recensements INSEE de 1990 et 1999,

La deuxième hypothèse est établie pour répondre au mieux à la demande actuelle des particuliers en terrain à construire et pour poursuivre l'accueil de nouvelles familles permettant le maintien des effectifs scolaires sur le regroupement pédagogique.

La troisième hypothèse tient compte du renforcement de l'intercommunalité par le développement de la fonction résidentielle sur Saint-Georges de Rouelley.

Les hypothèses utilisent comme mode de calcul le nombre de ménages et le nombre de résidences principales recensées par l'INSEE en sachant que le taux moyen de personnes par ménage est de 2.3 et le taux moyen de personnes par logement sont de 2,3 lors du dernier recensement de 1999.

La base des calculs s'est donc effectuée à partir des données de 1999 pour une prévision à l'horizon 2014.

● Première hypothèse : développement « Maîtrise de la population »

Si l'on considère les données du recensement de la population de 1999 et l'estimation de 2004, le nombre de ménages a augmenté (croissance annuelle de 3.2 %). Ce nombre de ménages supplémentaires sur Saint Georges de Rouelley depuis 1999, est lié principalement à la mise sur le marché de terrains constructibles.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

En 1999, le taux moyen de personnes par ménage était de 2.3 contre 2.9 en 1957. Si l'on conserve ce taux, en tenant compte de l'évolution au cours des cinq dernières années de la construction neuve sur la commune (11 logements neufs), Saint Georges de Rouelley comptera 51 habitants supplémentaires en 2014 soit environ **22 logements** supplémentaires (y compris réhabilitation de logements vacants).

● Deuxième hypothèse « Situation actuelle »

Compte tenu de l'ouverture de nouvelles zones vouées à l'urbanisation sur Saint Georges de Rouelley, des demandes actuelles des futurs propriétaires souhaitant s'installer sur la commune, il convient d'établir une évolution plus importante de nouveaux logements. Selon le souhait de la municipalité et pour répondre au mieux à l'évolution des effectifs scolaires, au dynamisme économique de la commune. Dans le cadre de cette seconde hypothèse, une moyenne annuelle de trois nouveaux logements, tel qu'elle est recensée au niveau de certaines communes rurales du bassin d'habitat de Avranches, permettrait d'envisager une population communale autour de 627 habitants en 2014. Un nombre **40 logements** supplémentaires jusqu'en 2014 peuvent être envisagés (soit une moyenne de 4 logements par an).

● Troisième hypothèse « prévision forte »

Selon les grandes orientations qui seront définies à l'échelle de l'intercommunalité et du Schéma de Cohérence Territoriale, la volonté de création d'un pôle économique important sur l'aire géographique de Saint Georges de Rouelley et ses environs peut être envisagée. En effet, afin de freiner les déplacements croissants vers l'agglomération de Mortain ou Domfront et de favoriser la résidentialisation sur cette région, il serait possible de réaliser un développement soutenu du nombre de logements. Par ailleurs, la pression foncière et l'influence de l'agglomération d'Avranches ou Vire dans le domaine immobilier peuvent également fortement augmenter le nombre de demandes de permis de construire. Par conséquent une troisième hypothèse peut être évoquée, impliquant la réalisation **60 logements** supplémentaires à l'horizon 2014, soit environ 138 habitants supplémentaires à Saint Georges de Rouelley.

ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

Accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux arrivants

Selon les hypothèses de développement : 22, 40, 60 nouveaux logements en 10 ans . De nouveaux secteurs voués à l'habitat seront à détailler dans le PADD dans le cadre d'un aménagement cohérent, afin de permettre une meilleure adéquation entre l'offre et la demande de logements.

D'ores et déjà, dans le cadre de la gestion économe de l'espace et du renouvellement urbain, la commune de Saint Georges de Rouelley s'engage à analyser les secteurs potentiellement urbanisables au sein du bourg et des principaux hameaux.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Par ailleurs, Les zones réservées à l'urbanisation future, à proximité immédiate des parties déjà urbanisées, pourront être étudiées sous le principe de lotissement ou de forme regroupée d'habitation, en veillant à leur bonne intégration paysagère.

Le principal secteur d'intervention prioritaire se situe autour du bourg, répondant à la nécessité de : renforcer la densité du bâti autour de ce pôle rural, favoriser les modes de déplacements doux et de contribuer à la cohérence d'une continuité urbaine sur l'axe de la D907

Sécuriser les déplacements :

Au sein du bourg de Saint Georges de Rouelley, l'objectif est de limiter le trafic et la vitesse des automobiles et poids lourds, au niveau des entrées de bourg en favorisant des aménagements sur l'axe principal et une signalisation appropriée au niveau de la scierie. Une réflexion sur le stationnement et la circulation au niveau de la place centrale peut être mise en oeuvre afin de préserver cet espace au profit de mode alternatif et complémentaire de déplacements : piétons, vélos.

Les aménagements privilégiant la sécurité du réseau viaire doivent être poursuivis ainsi que la réflexion autour des passages étroits qui doivent être valoriser en prenant en compte :

- l'organisation du stationnement sur le domaine public,
- le développement des transports en commun,
- l'aménagement des trottoirs supplémentaires,
- une réflexion sur les nouvelles infrastructures.

Poursuivre l'amélioration du cadre de vie des habitants et valorisation de l'image de Saint Georges de Rouelley

- Aménagement paysager de la place de l'église: requalification des espaces publics, définition d'un cheminement piétonnier entre les deux lotissements et sécurisation de la traversée de la D907 en direction de l'école.

- Valoriser les entrées de bourg,
- Préserver et valoriser le bâti ancien.

Veiller à l'aménagement paysager autour du bourg et permettre la découverte des sites naturels

- Principalement pour les zones d'urbanisation future : mise en œuvre d'un réseau de haies en bordure et plantations au sein des parcelles car l'espace ouvert de la plaine offre une perception très lisible du bourg.

- Poursuivre le développement autour de l'activité touristique (Site naturel de la Fosse Arthour) en partenariat avec les associations et le Conseil Général.

DIAGNOSTIC

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

1 – Population

Afin d'appréhender les évolutions démographiques enregistrées par la commune de Saint-Georges de Rouelley, il est intéressant de la replacer dans son contexte départemental. La Manche peut actuellement se définir par les caractéristiques suivantes :

Un département à dominante rurale avec seulement 4 unités urbaines de plus de 10000 habitants. Les communes rurales réunissent plus de la moitié de la population de la Manche. La densité assez faible puisque de l'ordre de 81 habitants au km² contre 107 pour la France métropolitaine.

Une augmentation lente et irrégulière de sa population avec 481471 habitants au dernier recensement de 1999. Après une croissance plus importante entre 1975 et 1990 (+6.2%), celle-ci s'est stabilisée pour enregistrer un taux de +1% entre 1990 et 1999. Ce poids de population est néanmoins plus faible qu'au XIX^{ème} siècle où celle ci atteignait 611000 (1826).

Un taux de natalité en baisse constante depuis 1962 (12.3°/°° pour 1990-1999 contre 19.1°/°° pour 1962-1968)

Un solde migratoire négatif (-0.20%) compensé par un solde naturel positif (+0.24%) donnant un taux d'évolution global faible de +0.04% .

Un vieillissement de la population caractérisé par une augmentation de 21.5% entre 1990 et 1999 (44% entre 1982 et 1999) de la tranche d'âge des 75 ans et plus et un fléchissement des moins de 20 ans (-17.5% entre 1982 et 1999). Outre les évolutions naturelles, ce phénomène s'explique par un allongement de l'espérance de vie et un solde migratoire négatif en ce qui concerne les moins de 40 ans.

Les projections démographiques pour 2030 révèlent par ailleurs des disparités selon les bassins d'habitat :

- une baisse de population de l'ordre de 9% pour les secteurs de Saint-Lô, Avranches et Vire du fait de soldes migratoire et naturel négatifs,
- une croissance de 5% pour Cherbourg dont le solde migratoire négatif est largement compensé par l'excédent naturel
- un accroissement de population de 6 à 11% pour Granville et Coutances émanant d'un solde migratoire positif malgré un solde naturel de plus en plus défavorable.
- Un nombre de ménages en augmentation (+ 8% durant la dernière décennie) mais de plus en plus petits avec une taille moyenne de 2.4 en 1999.

Contexte départemental

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

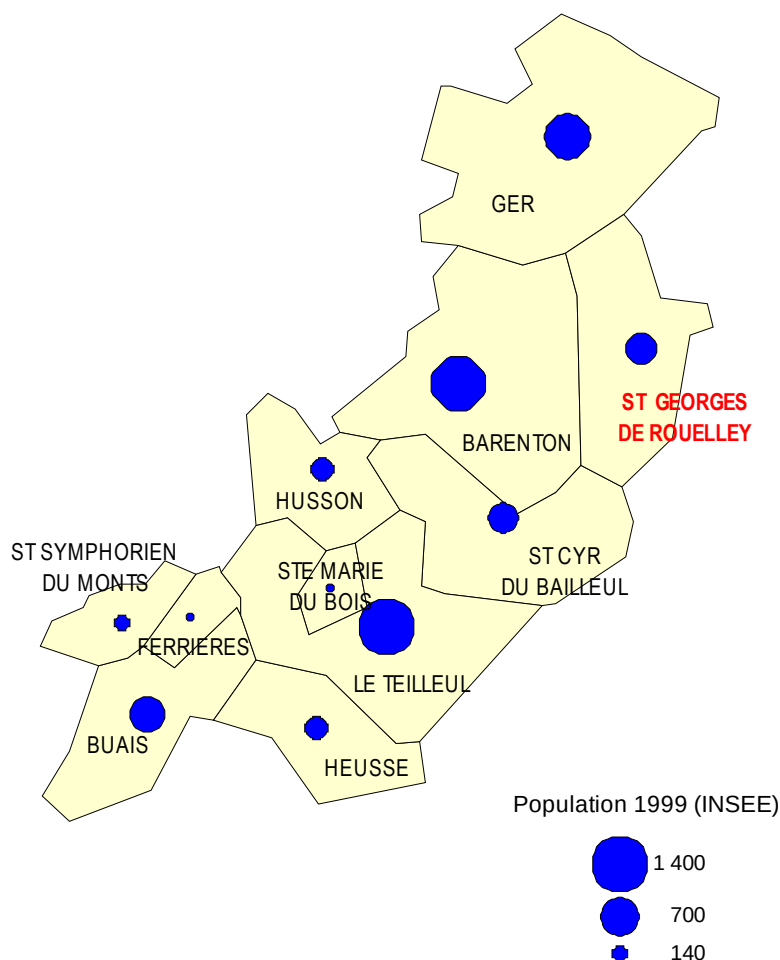
Contexte intercommunal

La commune de Saint-Georges de Rouelley intègre, depuis le 21 décembre 1989, la Communauté de Communes de la Sélune. Composée de 11 communes, cette entité représente un poids de population de 6086 habitants au dernier recensement de 1999. La communauté de communes repose sur trois petites unités urbaines, Barenton, Le Teilleul et Ger, comptant respectivement 1348, 1377 et 947 habitants, autour desquelles gravitent des petites communes rurales de 302 habitants en moyenne.

A l'inverse du département qui connaît un regain démographique depuis les années 1970, la communauté de communes perd régulièrement des habitants depuis 1975 (-17.5 % entre 1975 et 1999).

Répartition géographique de la population en 1999 – CDC de la Sélune

Saint-Georges de Rouelley : 518
habitants au recensement INSEE de
1999



5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Cette situation est similaire à la totalité des 11 communes qui enregistrent une baisse de leur population depuis 1968. Cette situation est liée entre autres au manque d'emplois enregistré sur le secteur. Cette tendance aujourd'hui tend à s'inverser en raison de la mise sur le marché de terrains constructibles attirant ainsi une nouvelle population séduite par un prix du foncier attractif.

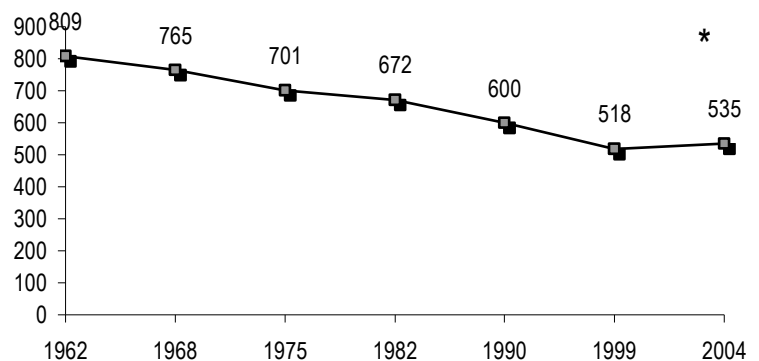
1.1 Démographie

La population de Saint-Georges de Rouelley affiche donc une baisse constante depuis 1962. Cependant, ces dernières années montrent une très légère reprise puisque la population est estimée à 535 habitants par la Municipalité en 2004 soit une croissance de 3% depuis 1999.

Evolution de la population - Saint-Georges de Rouelley

Recensements INSEE	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Population	809	765	701	672	600	518
Variation en nombre		-44	-64	-29	-72	-82
En pourcentage par an		-0,93	-1,24	-0,60	-1,41	-1,62
Mouvement naturel (pourcentage par an)		0,13	0,00	-0,35	-0,37	-0,81
Solde migratoire (pourcentage par an)		-1,06	-1,24	-0,25	-1,03	-0,81

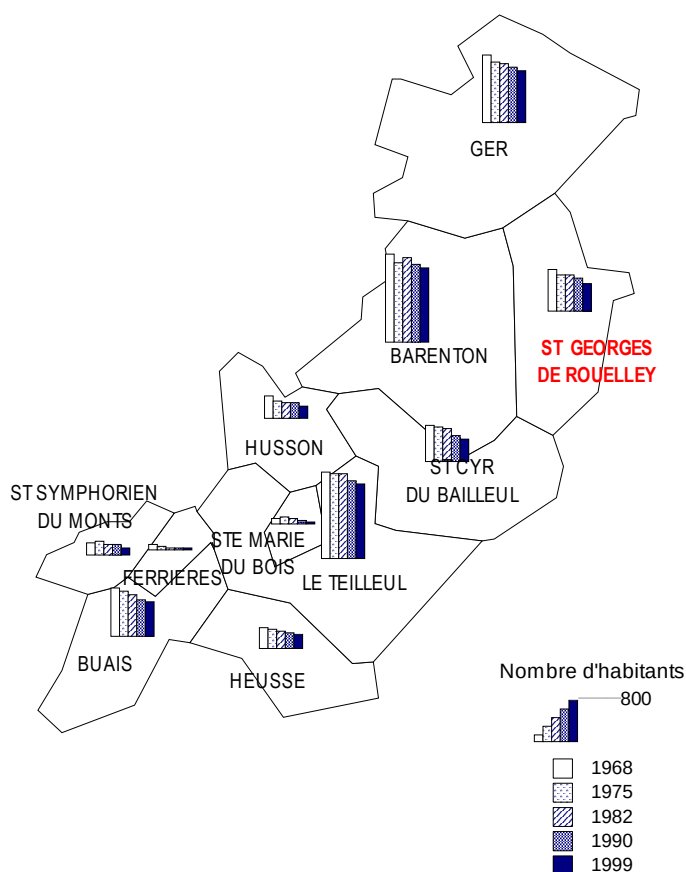
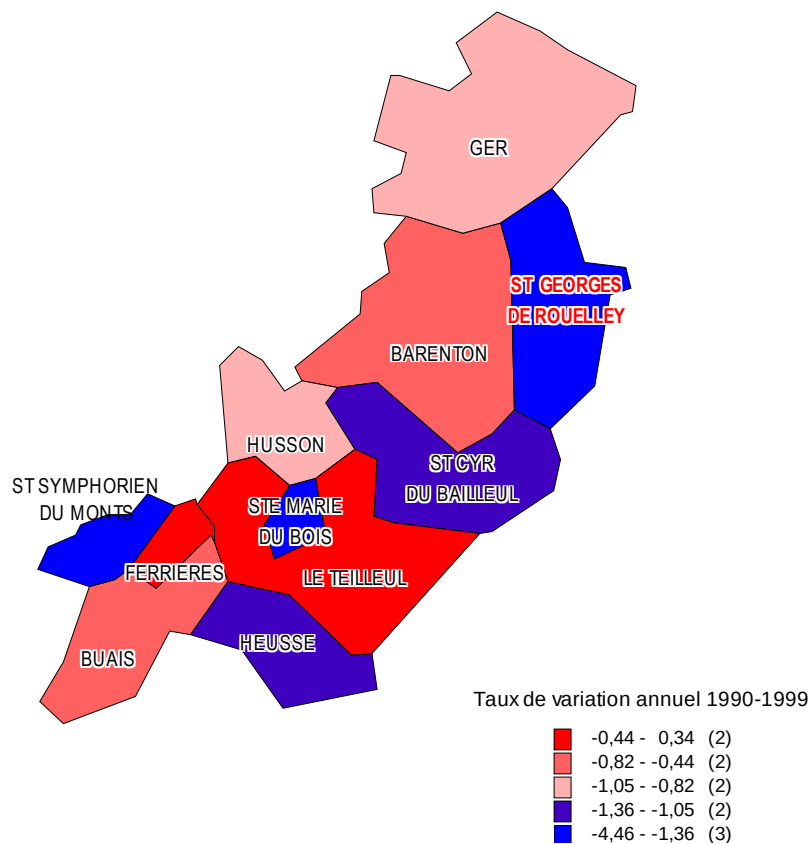
Evolution de la population - INSEE



* estimation Mairie 2004

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Taux de variation annuel 1990 – 1999 (INSEE)

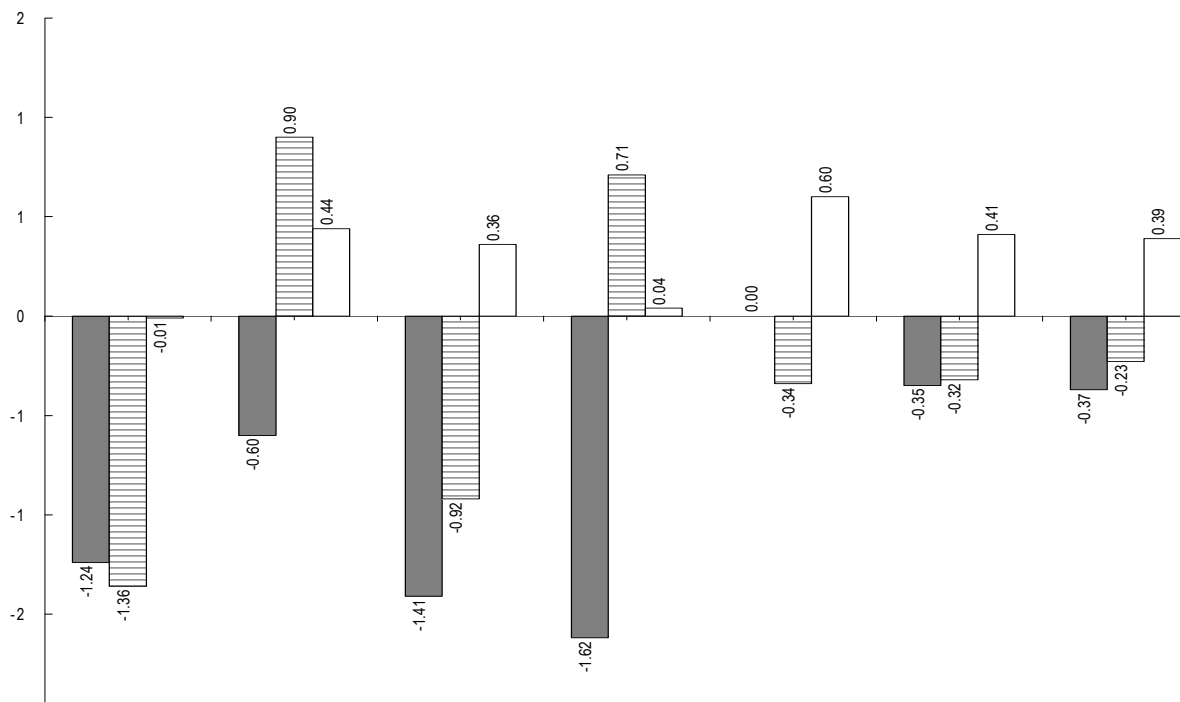


5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Les années 70 ont été marquées par une désaffection du sud Manche qui n'offrait pas assez d'opportunités économiques. L'exode rural y a été très important, les jeunes préférant s'expatrier vers les villes notamment vers la capitale normande mais aussi en région parisienne. Le solde migratoire de Saint-Georges de Rouelley comme celui de la communauté de Communes est encore négatif entre 1990 et 1999 et ne permet pas, bien qu'il diminue constamment depuis les années 60, d'atteindre un taux de variation positif. Cependant, en raison de la dynamique démographique amorcée récemment, la commune gagne à nouveau des habitants.

De façon identique à la Communauté de Communes mais contrairement au département, le solde naturel de Saint-Georges de Rouelley demeure négatif. Seul le taux annuel départemental est positif.

Taux de variation annuel : Saint-Georges de Rouelley, Canton de Barenton, Département - INSEE



Face à une demande de plus en plus importante de personnes souhaitant s'installer sur la commune ou de personnes âgées désirant rester, la commune se trouve en manque de logements et de parcelles à construire en accession.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

1.2 Deux classes d'âge dominantes : les 20- 39 ans et les 40– 59 ans

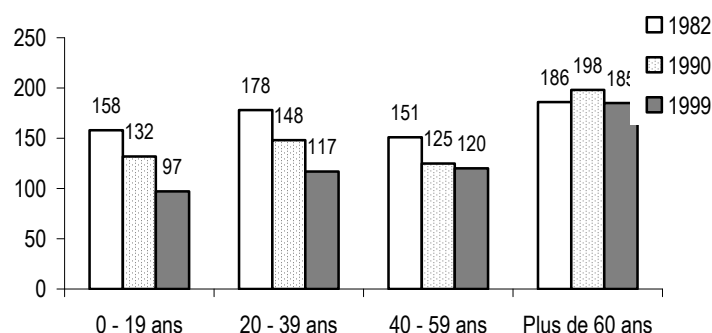
La population de Saint-Georges de Rouelley se caractérise par la prédominance des classes d'âge les plus jeunes les 20-59 ans qui représentent 46% de la population totale. Parallèlement, la proportion des personnes de 60 ans et plus reste importante avec 25 %.

Répartition de la population 1999 -
INSEE

	Nombre	%
0 - 19 ans	97	19%
20 - 39 ans	117	23%
40 - 59 ans	120	23%
60 - 74 ans	111	21%
75 ans et plus	74	14%
TOTAL	519	100%

La part des plus de 60 ans stagne depuis 1982, alors les plus représentés, au contraire de celle des moins de 20 ans qui enregistre une diminution de 39%. La tendance est identique pour les 20-39 ans avec -35%, les 40-59 ans observent une certaine stabilité.

Répartition de la population 1999 –
INSEE



La répartition des classes d'âge de Saint-Georges de Rouelley se distingue de celle du département par une proportion de personnes de 60-74 ans plus importante.

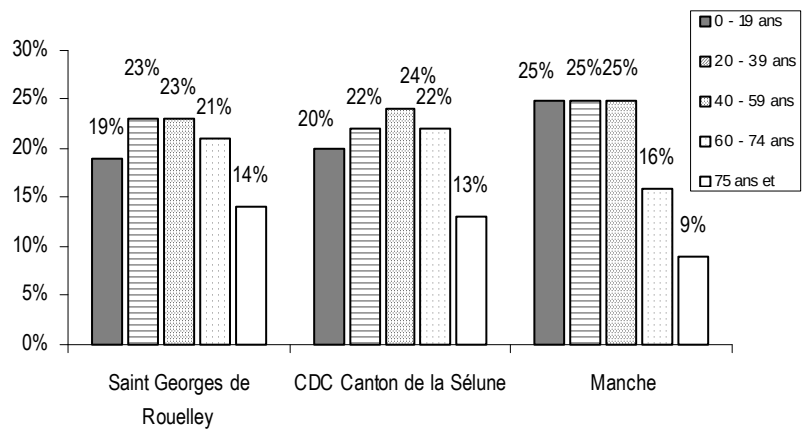
Les tranches d'âge de la communauté de Communes sont assez similaires à celles du département bien que les classes d'âge des 60-74 et les plus de 75 ans soient plus importantes.

Sur la commune de Saint-Georges de Rouelley, cette situation émane notamment de l'évolution naturelle selon laquelle les enfants des ménages venus s'installer dans les années 80 sont aujourd'hui devenus de jeunes actifs.

Les perspectives économiques favorables peuvent les encourager à rester sur le secteur. Il est nécessaire d'accueillir de jeunes ménages sur la commune pour pallier le vieillissement de la population enregistré ces dernières années.

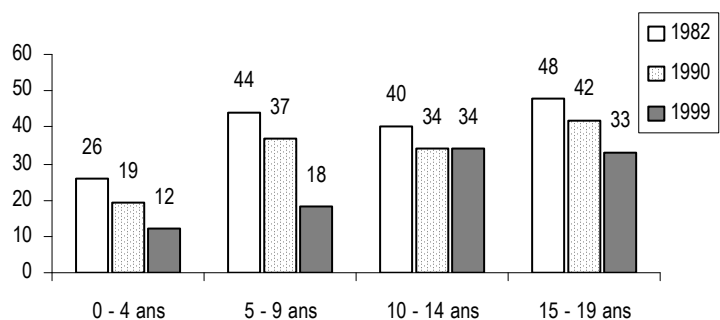
5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Age de la population 1999 - INSEE



Le vieillissement de la population de Saint-Georges de Rouelley se caractérise notamment par une importante diminution des moins de 20 ans (-39% entre 1982 et 1999). Toutes les classes d'âge régressent voire stagnent comme les 10-14 ans entre 1990 et 1999. Cette situation est à mettre en corrélation avec le non renouvellement des générations et une émigration importante des actifs ces vingt dernières années. Le choix de constructions de type locatif peut s'avérer une solution pour encourager ce renouvellement par l'accueil de jeunes ménages et un taux de rotation plus important par rapport aux programmes d'accession à la propriété qui s'inscrivent davantage dans la durée.

Population des moins de 20 ans
Saint-Georges de Rouelley - INSEE

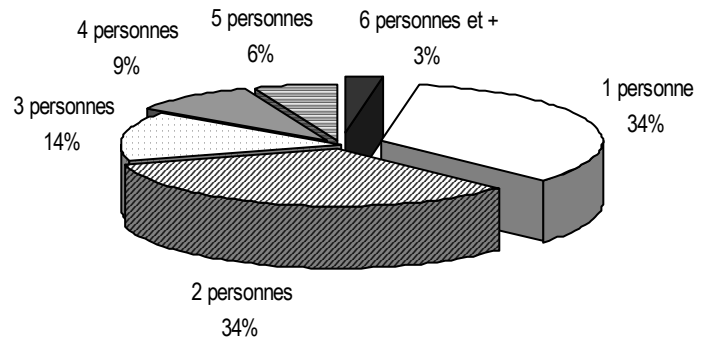


L'évolution de la structure de la population pose le problème des services. En effet, bien que les déplacements soient favorisés par l'amélioration des infrastructures routières, l'accueil de familles supplémentaires implique une nouvelle demande de services. Par ailleurs, le vieillissement de la population suscite une demande accrue en services de proximité. Il sera nécessaire de s'attacher à préserver le tissu existant en cœur de bourg.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

1.3 Les ménages

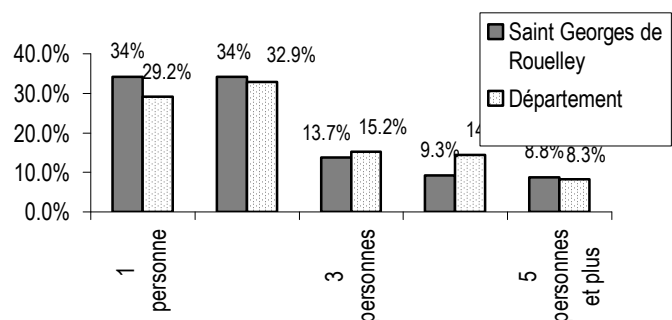
*Composition des ménages en 1999 –
Saint-Georges de Rouelley*



La structure de la population et l'évolution de la manière de vivre se répercutent sur la taille des ménages. Ainsi, le recensement de 1999 démontre une part importante de ménages de petite taille et un nombre plus faible de familles nombreuses. Le noyau familial comme il était défini, il y a trente ans, n'a plus à présent les mêmes caractéristiques.

La commune enregistre un nombre très important de ménages de 1 à 2 personnes légèrement supérieur à la proportion rencontrée dans le département. Les personnes seules représentent 34% des ménages (29% pour la Manche), et les ménages de 2 personnes 34%. Ces évolutions sont caractéristiques d'un vieillissement de la population où les familles avec plusieurs enfants sont moins importantes. En effet, le nombre de ménages de 3 et 4 personnes, bien que représentant 23% des habitants, tend vers une stabilité alors que les familles de plus de 5 personnes représentent une part de plus en plus faible de la population.

La proportion encore importante des personnes seules (34%) s'explique en partie par le vieillissement de la population. En effet, aujourd'hui, les personnes âgées restent seules plus longtemps dans leur logement grâce aux travaux d'adaptation de leur habitation et des réseaux d'aide au maintien à domicile. Par ailleurs, le phénomène de décohabitation et l'augmentation sensible des familles monoparentales contribuent à l'émergence des petits ménages sur la commune expliquant ainsi la forte proportion de ménages de deux personnes.



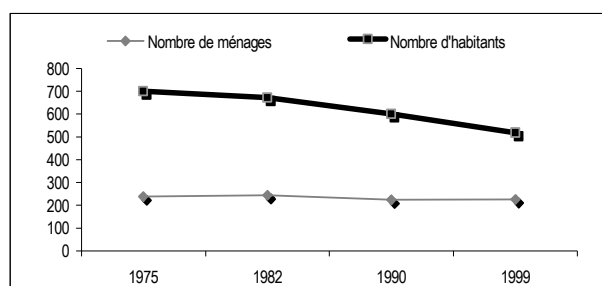
Après avoir connu une période de stabilité entre 75 et 82, le nombre de ménages diminue régulièrement depuis le début des années 1980 (-7.3% entre 1990 et 1990).

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Cette analyse est à mettre en corrélation avec le nombre moyen d'occupants par résidence de plus en plus faible depuis 1975. En 1999, le nombre moyen de personnes par ménage est de 2.3, légèrement inférieur aux données départementales (2.4) alors qu'il était de 2.9 en 1975.

	1975	1982	1990	1999
Nombre de ménages	239	244	225	226
Nombre d'habitants	701	672	600	518
Nbre de personnes / ménages	2,9	2,8	2,7	2,3

Ménages et population – Saint-Georges de Rouelley - INSEE



Entre 1975 et 1999, le nombre de ménages stagne alors que le nombre d'habitants diminue. Ce phénomène s'explique par le rétrécissement graduel de la taille des ménages depuis plus de trente ans. Ce desserrement augmente mécaniquement le nombre de logements occupés sur la commune.

En résumé, Saint-Georges de Rouelley a connu une longue période d'émigration depuis le début des années 60 qui a fait baisser son poids de population. Aujourd'hui (selon estimation de 2004), la tendance s'inverse et la région enregistre une nouvelle phase de croissance notamment en raison des lotissements créés.

La présence d'une activité économique créant des emplois sur Saint-Georges de Rouelley et sa région, le maintien des commerces et des services de proximité, et un environnement rural encore préservé sont autant d'atouts pour une évolution favorable du mouvement migratoire sur la commune. L'évolution de la population qui s'observe aujourd'hui émane davantage de l'installation de nouveaux habitants que de mouvements naturels.

Le vieillissement de la population devrait s'atténuer au regard de l'arrivée de nouveaux actifs dont la présence doit être prise en considération pour l'adaptation des équipements en matière de services et déplacements. Il ne faut pas négliger non plus la présence importante des personnes âgées dont les besoins spécifiques s'expriment en matière de proximité des services, d'assistance ménagère et médicale...

Il s'agit aujourd'hui pour Saint-Georges de Rouelley d'envisager une croissance adaptée à l'échelle communale permettant ainsi d'assurer un essor contrôlé de la population et de son activité tout en conservant l'identité rurale qui la caractérise.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

2 – Le parc de logements

Contexte départemental

A l'échelle départementale, le parc de logements se caractérise par les évolutions suivantes :

- Un nombre de logements en augmentation de 7,8% entre 1990 et 1999 avec une croissance de 8,3% des résidences principales
- Une augmentation du nombre de résidences secondaires plus élevées que celui des résidences principales
- Un net fléchissement du nombre de logements vacants.

2.1 Evolution du parc existant



La commune comptait 226 logements lors du dernier recensement de 1999. Il est estimé aujourd'hui à 235 par la municipalité. L'évolution des résidences principales de la commune, entre les deux derniers recensements avec 0,4% est nettement inférieur aux données départementales et intercommunales. La hausse du nombre de résidences secondaires et la constance des logements vacants (30 pour la dernière estimation municipale) révèlent une demande de logements locatifs en bon état.

Il reste encore quelques possibilités de réhabilitation ou de transformation sur la commune pour des familles souhaitant résider sur Saint-Georges de Rouelley. Cependant il est intéressant de diversifier l'offre par la proposition de programmes neufs en accession à la propriété ou en location.

Type de résidence : Saint-Georges de Rouelley - CDC – Département - INSEE

Résidences principales	1990	1999	Evolution
Commune de St Georges de Rouelley	225	226	+ 0,4%
CDC de la Sélune	2 541	2 589	+ 1,9%
Manche	179 802	194 718	+ 8,3%

Résidences secondaires	1990	1999	Evolution
Commune de St Georges de Rouelley	37	50	+ 35,1%
CDC de la Sélune	262	351	+ 34,0%
Manche	32 002	35 841	+ 12,0%

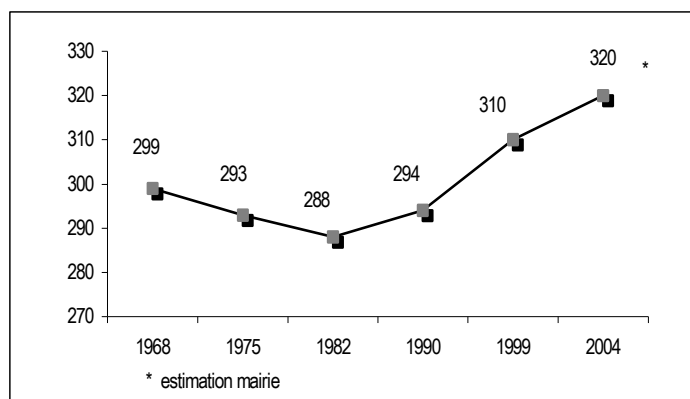
Logements vacants	1990	1999	Evolution
Commune de St Georges de Rouelley	32	34	+ 6,3%
CDC de la Sélune	287	312	+ 8,7%
Manche	15 668	14 710	-6,1%

Le taux de vacance est constant, aux alentours de 6%. Il est estimé qu'un taux de vacance de 5 à 7% est nécessaire pour un bon fonctionnement du marché du logement.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Dans ce sens, la nouvelle demande sur Saint-Georges de Rouelley risque d'entraîner une hausse sensible des prix du foncier si celle-ci n'est pas équilibrée par une offre suffisante. Néanmoins sur le terrain, certains bâtiments agricoles ou de très anciennes maisons rurales restent inoccupés. Selon leur accessibilité et leur proximité aux différents réseaux, certains pourront faire l'objet d'une réhabilitation et d'une transformation en habitation.

Evolution du nombre de logements - Saint-Georges de Rouelley - INSEE



	Nombre de logements	Variation	
		En nombre	en % par an
1968	299		
1975	293	-6	-0,29
1975	293		
1982	288	-5	-0,25
1982	288		
1990	294	6	0,26
1990	294		
1999	310	16	0,59

Bien que la population diminue régulièrement jusqu'en 1999, le nombre de logements a progressé depuis 1982.

Répartition du nombre de logements - Saint-Georges de Rouelley - INSEE

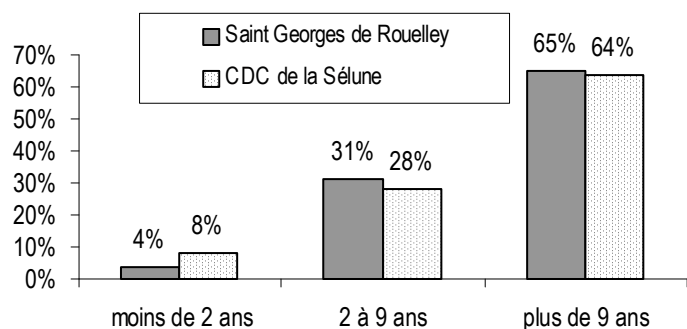
	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
1968	248		8		43	
1975	239	-9	11	3	43	0
1975	239		11		43	
1982	244	5	17	6	27	-16
1982	244		17		27	
1990	225	-19	37	20	32	5
1990	225		37		32	
1999	226	1	50	13	34	2

L'évolution croissante du nombre de logements émane de l'augmentation du nombre de résidences secondaires depuis 1982. Parallèlement, la vacance se résorbe lentement.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Les résidences principales avec une baisse de 5.2% depuis 1968 représentent aujourd'hui 74% du parc total. Leur proportion est néanmoins en recul (82% en 1968) en raison de la part croissante des résidences secondaires. C'est une donnée générale qui s'observe au niveau départemental et intercommunal. Bien que le phénomène soit plus marqué sur la côte, la manche constitue un département très prisé pour les séjours temporaires.

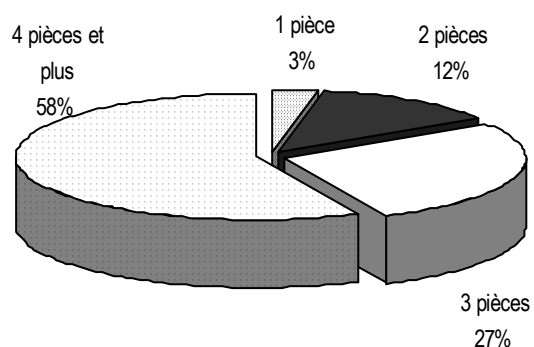
Date d'emménagement des
ménages – 1999 - INSEE



La faible représentation des ménages présents dans leur logement depuis moins de deux ans confirme la faible rotation de la population. Cette répartition est caractéristique des milieux ruraux concernés par une population vieillissante et plus sédentaire. Il s'y pose souvent un problème de renouvellement des familles.

● Taille des logements

Nombre de résidences principales
selon nombre de pièces – 1999 -
INSEE



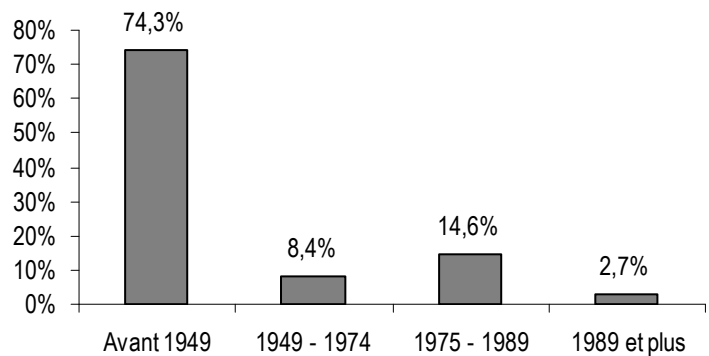
Le parc de logements est quasi exclusivement composé de maisons individuelles justifiant ainsi la répartition selon le nombre de pièces plus élevé qu'en collectif. 58% des résidences principales comportent au moins 4 pièces contre 12% de 2 pièces maximum. Le profil est en relation avec la taille des ménages qui, malgré la diminution des familles nombreuses, est encore de 2.3. Cela correspond également à la demande des ménages qui viennent s'installer en milieu rural pour bénéficier ainsi d'une surface habitable et de terrains plus importants. Cette demande est notamment possible du fait des prix plus accessibles en milieu rural qu'en milieu urbain ou péri urbain.

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

● Ancienneté du parc

L'ancienneté du parc révèle deux périodes principales de construction sur la commune. Le bâti ancien d'avant 1949 est le plus important avec 74,3% des logements. Il se situe essentiellement dans le bourg et dans les nombreux hameaux et lieux dits que compte la commune.

La seconde période est celle de la fin des années 1970 où une forte demande de logements neufs individuels s'est affirmée et a favorisé un essor de la construction neuve.

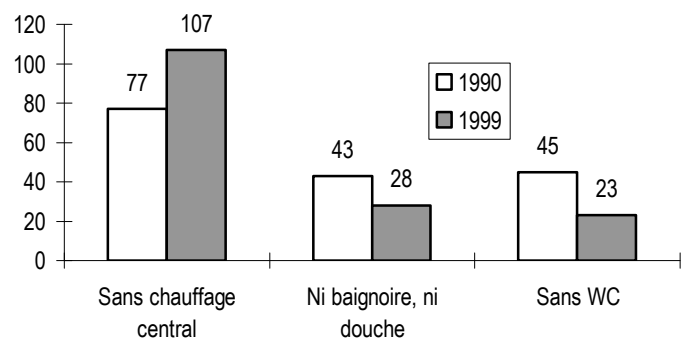


● Confort du parc

Plusieurs critères permettent d'apprécier le niveau de confort des logements. Selon l'INSEE, l'inconfort est mesuré par l'absence d'au moins, l'un des trois principaux éléments suivants :

- WC intérieur,
- Salle de bains (équipée d'un lavabo et d'une cabine de douche ou d'une baignoire avec ventilation adéquate),
- Chauffage central (appareils de chauffage fixes et conformes, convecteurs, radiateurs installés dans chacune des pièces d'habitation).

Evolution du confort – Saint-Georges de Rouelley - INSEE



5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

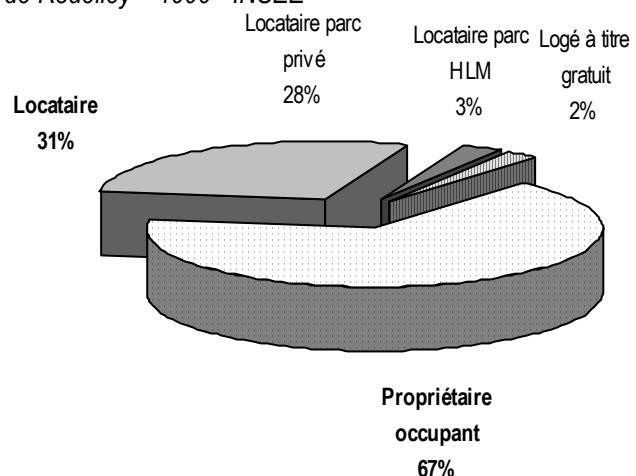
Bien que le niveau de confort des logements se soit nettement amélioré sur Saint-Georges de Rouelley, des améliorations sont encore à apporter. Entre les deux derniers recensements, un effort de réhabilitation des anciens logements a cependant été réalisé puisque les logements sans WC ont diminué de 48%, ceux sans baignoire ni douche de 34%.

Il existe néanmoins encore 107 maisons sans chauffage central. Cet inconfort souvent caractéristique du milieu rural est également à mettre en parallèle avec la proportion importante de logements très anciens (74.3% du parc)

Ces seules informations ne peuvent suffire pour évaluer le niveau d'inconfort. D'autres critères tels que la vétusté des équipements et des installations électriques ou d'évacuation, l'absence d'isolation thermique ou phonique, et les problèmes d'humidité, permettent de qualifier, l'inconfort, l'incidence voire l'insalubrité d'un logement.

● Statut d'occupation

Répartition du parc de logement selon le statut d'occupation – Saint-Georges de Rouelley – 1999 - INSEE



Le statut de propriétaire occupant est majoritaire sur la commune puisqu'il représente près de 67% des occupants (64.4% pour la communauté de communes). Ce statut est légèrement en progression puisqu'il a augmenté de 7% entre les deux derniers recensements.

Parallèlement, le statut de locataire représente 31% des occupants. Celui-ci a légèrement diminué entre 1990 et 1999. La plupart des logements locatifs concernent le parc privé, le parc social ne représentant que 3% des logements. Cependant il est intéressant de noter que la municipalité souhaite augmenter son parc HLM existant de 3 logements et une « villa family ».

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

2.2 La construction neuve

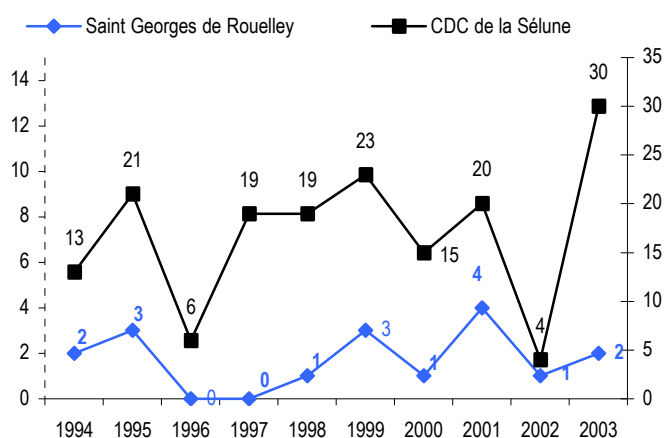


Au cours des dix dernières années, les constructions neuves sont stables (entre 2 et 4 par an). Cependant depuis la création d'un lotissement le nombre de demandes de permis de construire est passé à 17 en 2004

Au sein de la Communauté de Communes, la construction neuve progresse irrégulièrement depuis 1994 avec un pic en 2002. Les constructions de collectif sont inexistantes, alors que l'individuel pur après avoir connu une période de baisse en 1995, 1998 et 2002 semble retrouver un nouvel essor avec une légère progression en 2003.

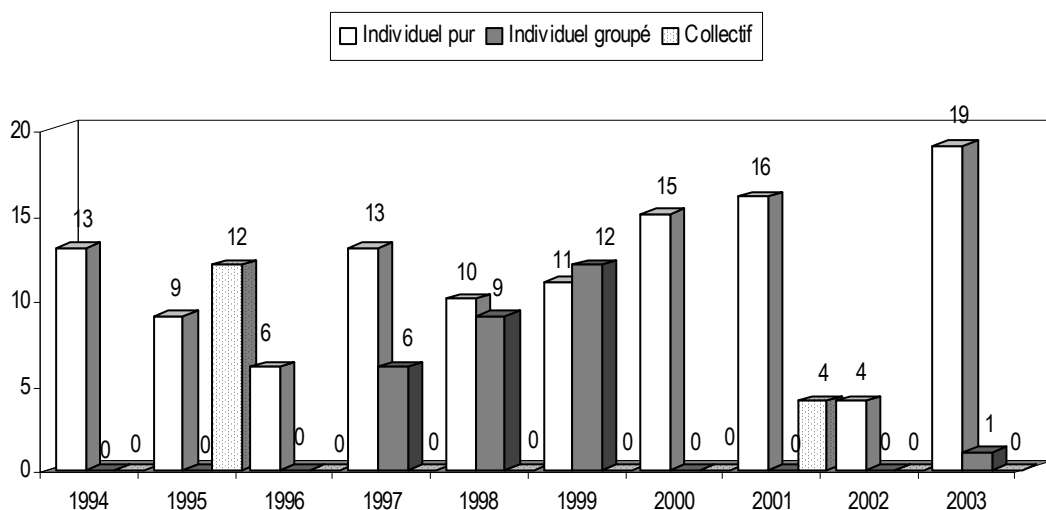
Evolution de la construction neuve –
Saint-Georges de Rouelley / CDC de
la Sélune- INSEE

Lotissement Les Granges en cours de réalisation



La commune enregistre régulièrement des demandes d'achat de parcelles à construire. Afin de pallier cette demande, elle souhaite augmenter l'offre en réponse aux ménages voulant s'installer à Saint-Georges de Rouelley par la création d'un lotissement de 13 parcelles en complément de celui en cours de 7 parcelles.

Répartition des logements commencés – CDC de la Sélune



5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

2.3 L'offre et la demande en logements

Entre 1990 et 1999, les ménages de 1 et 2 personnes se retrouvent majoritaires sur la commune de Saint-Georges de Rouelley. Ils se caractérisent par :

- Une part croissante de personnes âgées
- Des cellules monoparentales
- Des jeunes ménages avec ou sans enfants

Cette évolution des ménages est à mettre en parallèle avec la répartition du parc de logements selon le nombre de pièces, afin de déterminer l'adéquation ou l'inadéquation du parc avec la structure des ménages. La commune compte 68% ménages de une ou deux personnes, alors qu'elle possède majoritairement des logements de quatre pièces et plus (58%). Le vieillissement de la population et le desserrement familial participent ainsi à la création d'un parc apparemment inadapté. Toutefois, il n'existe pas de corrélation directe entre la taille des logements et celle des ménages. Le besoin d'espace habitable par habitant est en constante augmentation et l'habitat en milieu rural constitue le plus souvent une offre adaptée aux nouveaux résidents à la recherche de plus grands logements.

Annuellement, la mairie enregistre environ 8 demandes d'achat de parcelles en accession à la propriété et entre 1 à 5 demandes de logements locatifs non satisfaites représentant 100% de logements locatifs sociaux. Les parcelles actuellement à vendre sur la commune sont peu nombreuses alors que la demande conjoncturelle s'accroît en raison du prix du foncier plus abordable qu'en milieu urbain ou périurbain.

Avec un taux de vacance sur Saint-Georges de Rouelley constant, les opportunités en matière de rénovation ou transformation d'usage sont encore possibles, mais limitées.

La tendance risque donc de se caractériser par une hausse des prix du foncier et de l'immobilier. La rareté des biens entraîne un niveau des prix plus élevé. Il existe une demande en bâtiment à rénover, de logements de plein pied pour des personnes âgées souhaitant demeurer sur la commune mais aussi de nouvelles familles travaillant dans le secteur et souhaitant s'installer dans la commune. La demande locative n'est pas satisfaite. Afin d'apporter une première réponse et de maintenir des prix modérés, la commune pourrait s'engager dans un programme mixte alliant accession à la propriété et locatif social.

5 – *Données socio-économiques et aménagement du territoire communal*

2.4 Le marché immobilier

La moyenne des prix de l'immobilier est en pleine progression pour l'ensemble du département de la Manche (+5.90% en 2002, +11% en 2003). Certains secteurs enregistrent même une hausse supérieure à la moyenne départementale : le Pays de d'Avranches (+19%) et Pays de Coutances (23%).

Le prix moyen d'une maison ancienne de 5 pièces avec une surface de terrain 2.400m², dans la Manche s'établit à 79000€.

Le prix des terrains à bâtir situés dans la Manche a progressé de 9% en 2003. Le prix moyen pour une parcelle de 1500m², dans le Pays de Saint-Lô est de 14300 €. Sur la commune de Saint-Georges de Rouelley, le prix du terrain à bâtir est de 3 € à 4 € par m².

D'une façon générale, le parc de logements de Saint-Georges de Rouelley s'est peu développé depuis les dix dernières années. La construction de logements neufs, de l'ordre de 3 à 4 par an au cours de la dernière décennie, est majoritairement en opération individuelle sous la forme de pavillons indépendants.

La commune enregistre aujourd'hui un nombre croissant de demandes de logements ou parcelles à construire émanant notamment des prix encore attractifs du foncier.

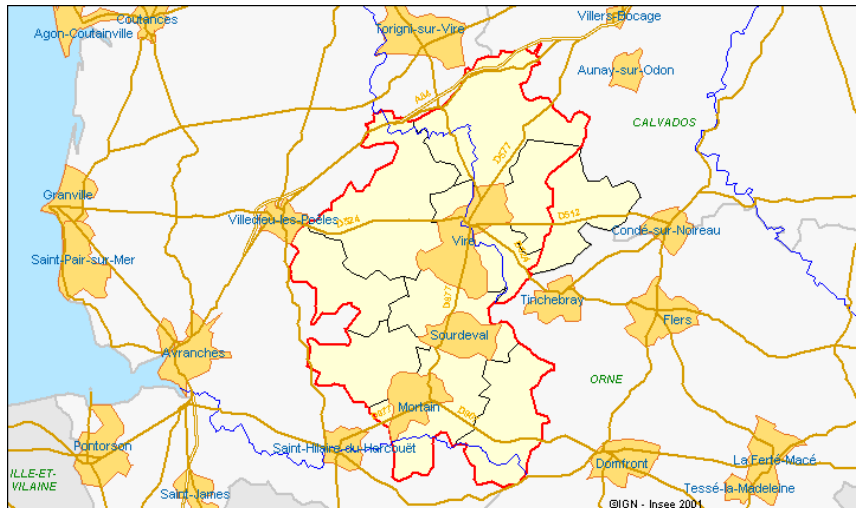
Il s'agit aujourd'hui d'envisager une croissance adaptée à l'échelle communale permettant d'assurer un essor contrôlé de la population tout en conservant l'identité rurale de Saint-Georges de Rouelley. Le bâti ancien, dans ce contexte doit être mis en valeur et les nouvelles constructions s'adapter au paysage environnant. Il est possible d'envisager une diversification de l'offre de logements notamment en terme de logements locatifs, permettant ainsi une rotation plus importante des habitants, l'accueil de nouvelles familles assurant le renouvellement de la population mais également une maîtrise des prix du foncier.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

3 – Activités

3.1 Emploi – population active - chômage

Saint Georges de Rouelley fait partie du bassin d'emploi de Vire à cheval sur la Manche et le Calvados.



Entre 2001 et 2003, le bassin d'emploi de Vire a perdu près de 3 % de ses emplois. L'industrie est le seul secteur d'activité responsable de ce repli des emplois avec notamment les compressions d'effectifs dans les établissements Guy Degrenne. Cette baisse est partiellement compensée par la construction qui demeure toujours, avec les services, l'un des secteurs de l'économie marchande les plus créateurs d'emplois. Le chômage s'est accru de plus de 9 % en trois ans, soit une croissance identique à la moyenne régionale.

La dégradation du marché du travail a eu lieu en 2001 et 2002. En 2003, le nombre de chômeurs s'est stabilisé. Le chômage de longue durée connaît une progression légèrement inférieure à celle de la région. A la fin 2003, dans le bassin de Vire, le taux de chômage s'élève à 7,3 %, soit un niveau qui reste inférieur à la moyenne régionale.

Cette croissance du chômage est toutefois le signe d'un marché du travail en souffrance, puisqu'elle survient alors même que la population baisse. Depuis la fin de la décennie quatre-vingt-dix, le bassin d'emploi virois est le seul du Calvados à se dépeupler. Au 1er janvier 2002, un peu plus de 55 200 personnes y résident, soit 0,5 % de moins qu'en 1999. Le vieillissement de la population est si important qu'entre 2001 et 2003, ce bassin virois est le seul de Basse-Normandie où le solde naturel est négatif (- 80 personnes). Les personnes de 60 ans et plus représentent en 2002 près de 28 % de la population, seul le territoire d'Avranches-Granville a une proportion de "seniors" plus importante.¹

¹ Analyse Cent pour Cent, INSEE Basse Normandie

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

	Zone d'emploi de Vire	Basse- Normandie	Calvados
Population (2001)	35 273	1 422 190	648385
Emploi (2001)	22 314	551 600	237270
dont salariés	18 354	67 670	24781

Répartition de l'emploi total au
1^{er} janvier 2000 en % - source INSEE

Répartition de l'emploi total provisoire de 2001 (en %)

Agriculture	14,2	7,8
Industrie	28,0	20,1
Construction	5,7	6,2
Commerce	11,4	13,0
Services	40,7	52,9

● La population active

Evolution de la population active - INSEE

	Population active	Population active ayant un emploi	
		Nombre	%
1999	201	194	96,5%
1990	249	235	94,4%
1982	334	312	93,4%

A l'instar de l'évolution de la population totale, la population active régresse régulièrement depuis 1975. Cependant au sein de cette population, le nombre de personnes ayant un emploi effectif est proportionnellement plus important témoignant d'une certaine dynamisme économique des ménages avec un pourcentage d'actifs ayant un emploi de 96.5%.

Evolution du taux d'activité – INSEE

	20 - 39 ans		40 - 59 ans		TOTAL
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	
1999	87,9%	76,5%	85,2%	76,3%	81,9%
1990	85,7%	77,2%	90,3%	77,8%	83,2%
1982	90,8%	82,5%	89,9%	73,6%	84,8%

Le taux d'activité est en léger recul depuis 1982 puisqu'il atteint aujourd'hui 81.9% alors qu'il n'était que de 84.8%. Il est à noter le nombre toujours croissant des femmes qui travaillent, observation caractéristique de l'évolution des comportements et modes de vie actuels.

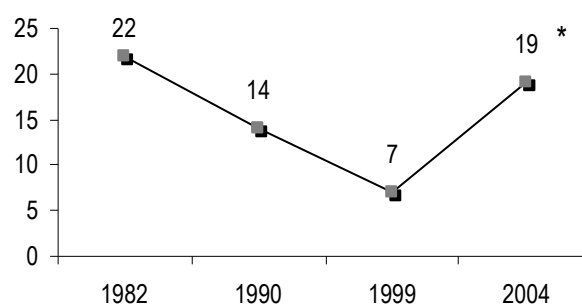
5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

● Les catégories socio-professionnelles - INSEE

	1999	% des actifs	1990	1982	CDC de la Sélune	
Agriculteurs	52	14,3%	84	132	620	13,9%
Artisans - commerçants	20	5,5%	24	32	224	5,0%
Cadres - professions int.	8	2,2%	12	-	60	1,3%
Professions intermédiaires	12	3,3%	20	8	240	5,4%
Employés	36	9,9%	40	28	412	9,2%
Ouvriers	80	22,0%	52	88	948	21,2%
Retraités	156	42,9%	180	144	1 968	44,0%
Autres inactifs	188	-	180	192	1 632	-

A l'instar de la Communauté de Communes, les catégories des ouvriers et des retraités demeurent les plus représentées sur la commune. Le recensement de 1990 notait pour les retraités et les inactifs une augmentation qui s'est confirmée pour les inactifs en 1999. Toutes les autres catégories enregistrent une baisse constante, mis à part les ouvriers (de 52 en 1990 à 80 en 1999) et une stagnation pour les employés, cadres et artisans. Parallèlement, les agriculteurs sont de moins en moins nombreux bien qu'ils soient encore bien représentés sur Saint-Georges de Rouelley avec 14.3% des actifs à l'image de la Communauté de Communes avec 13.9%.

● Chômage



* Estimation mairie au 1er janvier 2005

Au 1^{er} janvier 2005, le nombre de chômeurs a été évalué à 19, chiffre qui revient au niveau des années 80, alors qu'il tendait à diminuer.

Evolution du nombre de chômeurs –
Saint-Georges de Rouelley - INSEE

Taux de chômage 1999 - INSEE

	Saint Georges de Rouelley		CDC de la Sélune		Manche	
	Nombre chômeurs	Taux chômage	Nombre chômeurs	Taux chômage	Nombre chômeurs	Taux chômage
TOTAL	7	3.5%	186	7.6%	23 979	11.6%
Hommes	1	0.9%	77	5.5%	10 928	9.5%
Femmes	6	7.1%	109	10.3%	13 051	14.0%

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

En 1999, le taux de chômage affiché de 3.5% reflétait une situation plus favorable que celle observée dans la Communauté de Commune et le département. Une analyse plus fine révèle des tendances conformes aux observations nationales avec un taux de chômage féminin supérieur à celui des hommes. Le projet de création d'un centre de tri et une usine de déshydratation pourrait attirer des actifs.

● Revenus - INSEE

	St Georges de Rouelley	CDC de la Sélune	Manche	Basse-Normandie
Revenu imposable moyen	8 946 €	10 976 €	13 364 €	13 872 €
Taux d'imposés	32%	34%	45%	47%
Nbre de foyers fiscaux	299	3 325	259 099	765 662
Nbre de foyers fiscaux imposés	97	1 137	117 030	362 426

Le revenu imposable moyen sur Saint-Georges de Rouelley est plus faible que celui de la Communauté de Communes et du département. La part des foyers non imposés (68%) révèle la fragilité financière d'un nombre important de ménages sur la commune. Ce chiffre est à mettre en parallèle avec la forte proportion de retraités et d'ouvriers.

● Les navettes domicile-travail

En 1999, 50 % des actifs (97) travaillent dans la commune. Cette proportion régresse de 40.5% entre 1990 et 1999. La situation limitrophe de Saint-Georges de Rouelley avec l'Orne entraîne une part non négligeable de personnes travaillant dans un autre département (32%).

Lieu de résidence – lieu de travail –
Saint-Georges de Rouelley - INSEE

	1999		Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	194		-17,40%
Travaillant et résident :			
- dans la même commune	97	50%	-40,5%
- dans deux communes différentes	97	50%	+ 34,7%
. du même département	-	0%	-
. de la même zone d'emploi	35	18%	+ 12,9%
. de départements différents	62	32%	+ 51,2%

La mobilité des actifs est un élément important dont il faut tenir compte dans le PLU avec d'appréhender les problèmes liés au déplacements (réseaux, sécurité). Sur Saint-Georges de Rouelley, cet élément est d'autant plus important que la commune se situe sur une voie routière liant Mortain à l'Orne.

Transport des actifs – Saint-Georges
de Rouelley – INSEE 1999

	Nombre	%
Ensemble	194	100%
Pas de transport	59	30,4%
Marche à pied	11	5,7%
Un seul mode de transport	124	63,9%
- 2 roues	9	4,6%
- Voiture particulière	114	58,8%
- Transport en commun	1	0,5%
Plusieurs modes de transport	-	-

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

3.2 Répartition par secteur d'activité

● L'activité agricole

La région de Saint-Georges de Rouelley se situe au sein du bocage du Mortanais. Les superficies toujours en herbe dominent donc largement l'occupation du sol.

SAU : 73% du territoire communal



La superficie agricole utilisée représente plus de 79 % du territoire communal soit 1629 ha sur 2052 ha que compte la commune. Le recensement agricole fait apparaître la présence de 63 exploitations contre en 89 en 1988 et 111 en 1979 soit une régression de 43 % au cours des vingt cinq dernières années. Il souligne également la présence de 30 exploitations professionnelles alors qu'elles étaient encore 48 en 1988. Un dernier recensement communal avec la municipalité révèle un nombre d'exploitations de l'ordre d'une trentaine dont une dizaine pour lesquelles l'activité n'est pas assurée au delà d'une dizaine d'années.

Ce déclin de l'agriculture est une tendance départementale voire nationale qui s'explique par plusieurs raisons :

- L'augmentation de la taille moyenne des exploitations et un regroupement de parcelles
- Le vieillissement de l'âge des chefs d'exploitation qui ne trouvent pas de repreneurs après leur retraite,
- La réduction du nombre d'exploitants
- La baisse des revenus agricoles
- Le développement de l'agriculture extensive

Les exploitations agricoles de Saint-Georges de Rouelley

	1979		1988		2000	
Exploitations professionnelles	48	43%	48	54%	30	48%
Autres exploitations	63	57%	41	46%	33	52%
TOTAL	111	100%	89	100%	63	100%
exploitation de 50 ha et +	0	0%	0	0%	10	%

RGA 2000

Actuellement, la superficie moyenne des exploitations agricoles de la commune, selon le RGA 2000, est estimée à 26 hectares. La superficie agricole utilisée des exploitations communales est de 1502 ha (RGA 2000) dont la moitié concerne des superficies toujours en herbe. Celles-ci se retrouvent sur l'ensemble du territoire communal. Parallèlement, l'élevage demeure une activité importante. Au total, les exploitations détiennent un cheptel de bovins de 3299 têtes effectif en régression, il était de 2883 en 1979, tandis que les volailles de 1905 en 1979 passent à 18565 en 2000.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

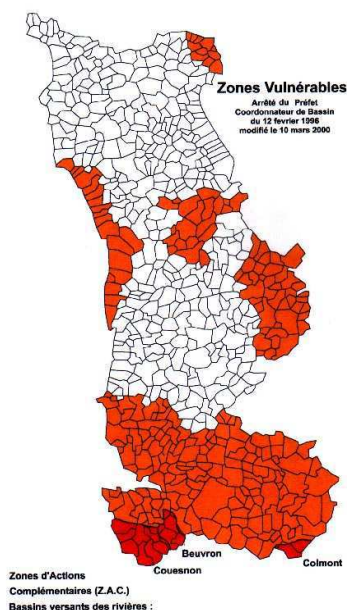
Les exploitations se disséminent sur l'ensemble du territoire communal au sein des hameaux ou de façon isolée. Leur localisation doit être précisée afin d'appréhender le problème des nuisances de proximité avec les zones bâties. Il est nécessaire, dans cette optique, de préserver des distances d'éloignement entre bâtiments agricoles et habitations et recommandé de ne pas établir de zone constructible à une distance inférieure à 100 mètres des sièges d'exploitations et des stabulations. L'extension du bourg ou de certains hameaux ne devra ainsi pas nuire à la protection des espaces agricoles.

- Parmi, les 35 exploitations dont le siège est implanté sur la commune en 2004, trois se situent à proximité des zones urbaines du bourg : la Salle, Maison Neuve et Champ livet
- Les autres se répartissent dans les différents hameaux et lieux-dits.
- Il est également à signaler que 15 installations classées sont soumises à autorisation.

La commune fait partie du périmètre « zones vulnérables » où un programme d'action en vue de la protection des eaux contre la pollution par nitrates d'origine agricole a été mis en place. (Directive nitrates par arrêté du préfet coordonateur de bassin).

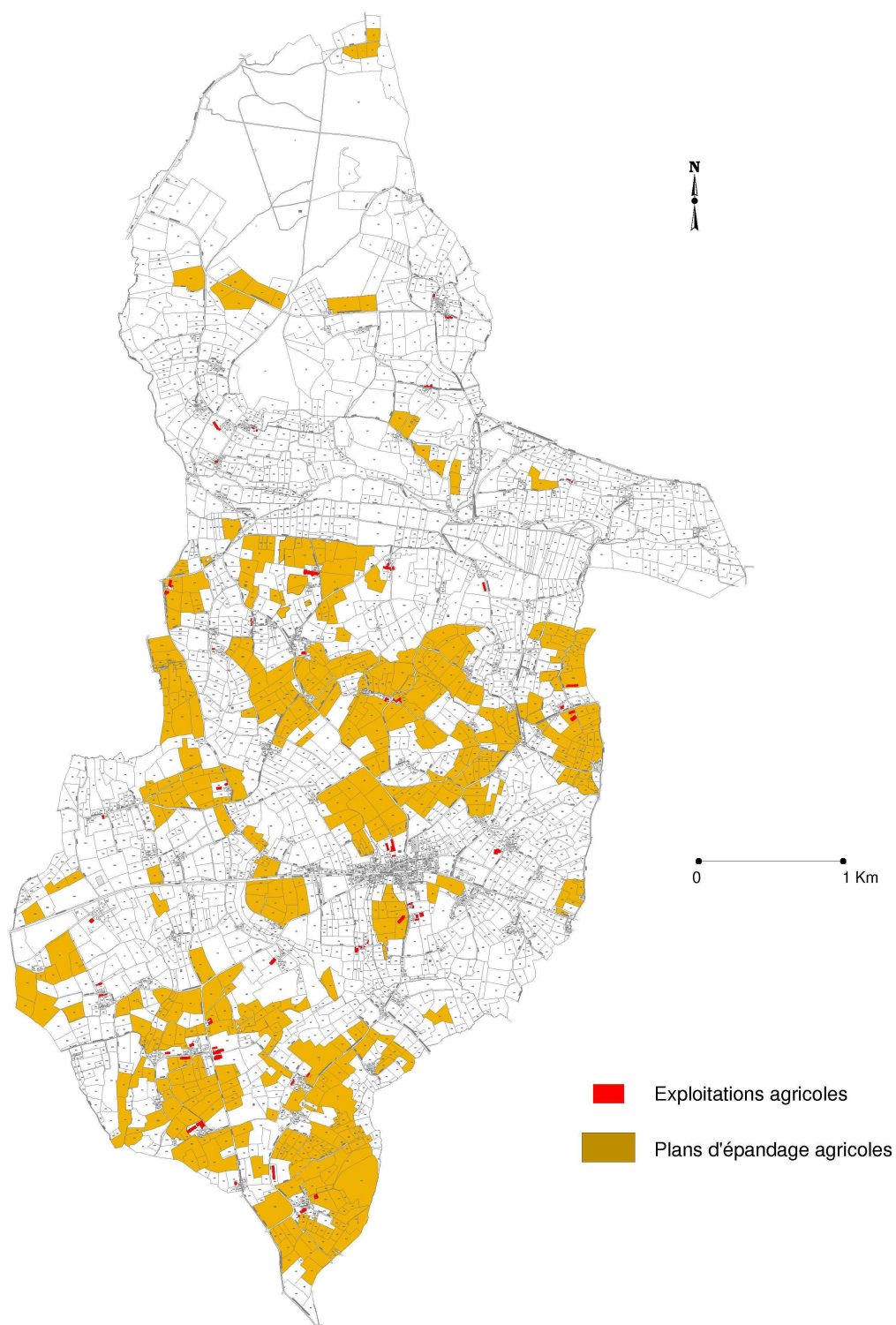
Dans cette zone les plans d'épandage sont essentiels.

Ces zones très importantes sont disséminées sur l'ensemble du territoire communal avec néanmoins une concentration au sud de la commune de manière homogène de chaque côté du bourg. Même si ces zones évoluent chaque année, elles doivent être reconnues comme sensibles pour éviter toute incompatibilité avec des zones d'habitat future. Si l'épandage est gênant pour l'habitat, la réciprocité est également valable. En effet, la présence de maisons d'habitations à proximité de parcelles destinées à l'épandage a une conséquence directe sur l'activité agricole dans la mesure où les surfaces épandables de l'exploitant sont restreintes par l'obligation de respect de la marge de recul sanitaire (recul de 100 mètres de distance et 50 mètres en cas de traitement atténuant les odeurs).



5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Plan d'épandage



5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

● Activités commerciales et services

L'observatoire départemental d'équipement commercial (ODEC) approuvé le 24 mai 2004 qui couvre la commune de Saint Georges de Rouelley a élaboré un schéma départemental, dont l'orientation pour le Sud manche note : *« le regain d'intérêt dû au désenclavement progressif et au maintien d'une bonne activité économique et d'une bonne image touristique porteuse. Il faudra éviter dans la mesure du possible, une trop forte banalisation de l'offre par un développement massif des hôtels dits « économiques ».*

L'activité commerciale, principalement des commerces de proximité, est implantée dans le bourg de Saint-Georges de Rouelley.

Au niveau local, les aires d'influence des pôles de proximité sont principalement Mortain et Barenton avec sa zone artisanale de 5 hectares, remplie pour la moitié. L'activité la plus importante est la Société LPM (Plastiques de la Manche) avec environ 18 salariés et 41000m² de bâtiments. Il y a également l'Entreprise de Travail Protégé (atelier métallier et plâtrier), un menuisier-ébéniste et une entreprise de pompes funèbres. Quelques habitants de saint Georges de Rouelley travaillent dans cette ZA.

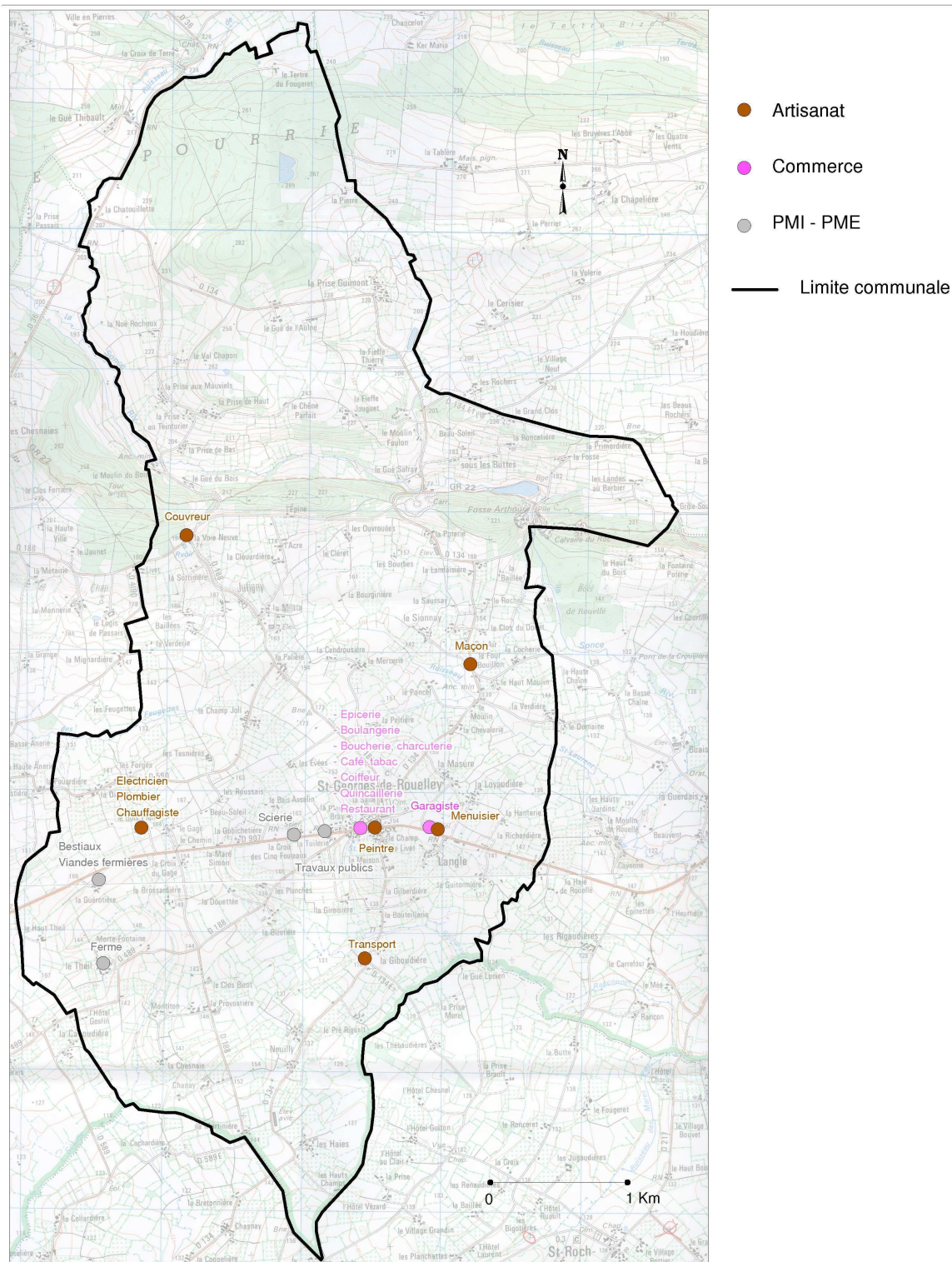
- Activités commerciales
 - 1 boulangerie – dépôt de pain
 - 1 café – 1 tabac – 1 épicerie
 - 3 restaurants
 - 1 coiffeur
 - 1 boucherie-charcuterie
 - 1 quincaillier
- Services
 - 1 bureau de poste
 - 1 médecin
 - 1 cabinet de vétérinaires (4)
 - 1 transport par ambulance

Cette offre de services fait de Saint-Georges de Rouelley une commune attractive pour les communes environnantes. Les commerces de proximité du bourg contribuent à l'activité économique et à l'animation du village. Il est dans ce sens nécessaire de les valoriser en raison d'une réponse qu'ils apportent à un réel besoin notamment auprès des personnes âgées. Leur maintien pose souvent problème du fait de la taille de la commune et la structure de sa population (population jeune et mobile) qui rend difficile la pérennité d'un commerce dans un bourg rural face à l'offre des supermarchés à proximité des zones d'emploi.

La situation des commerces dans le centre bourg met en évidence la valorisation et l'aménagement à mettre en œuvre de celui-ci pour inciter et faciliter la venue des habitants.

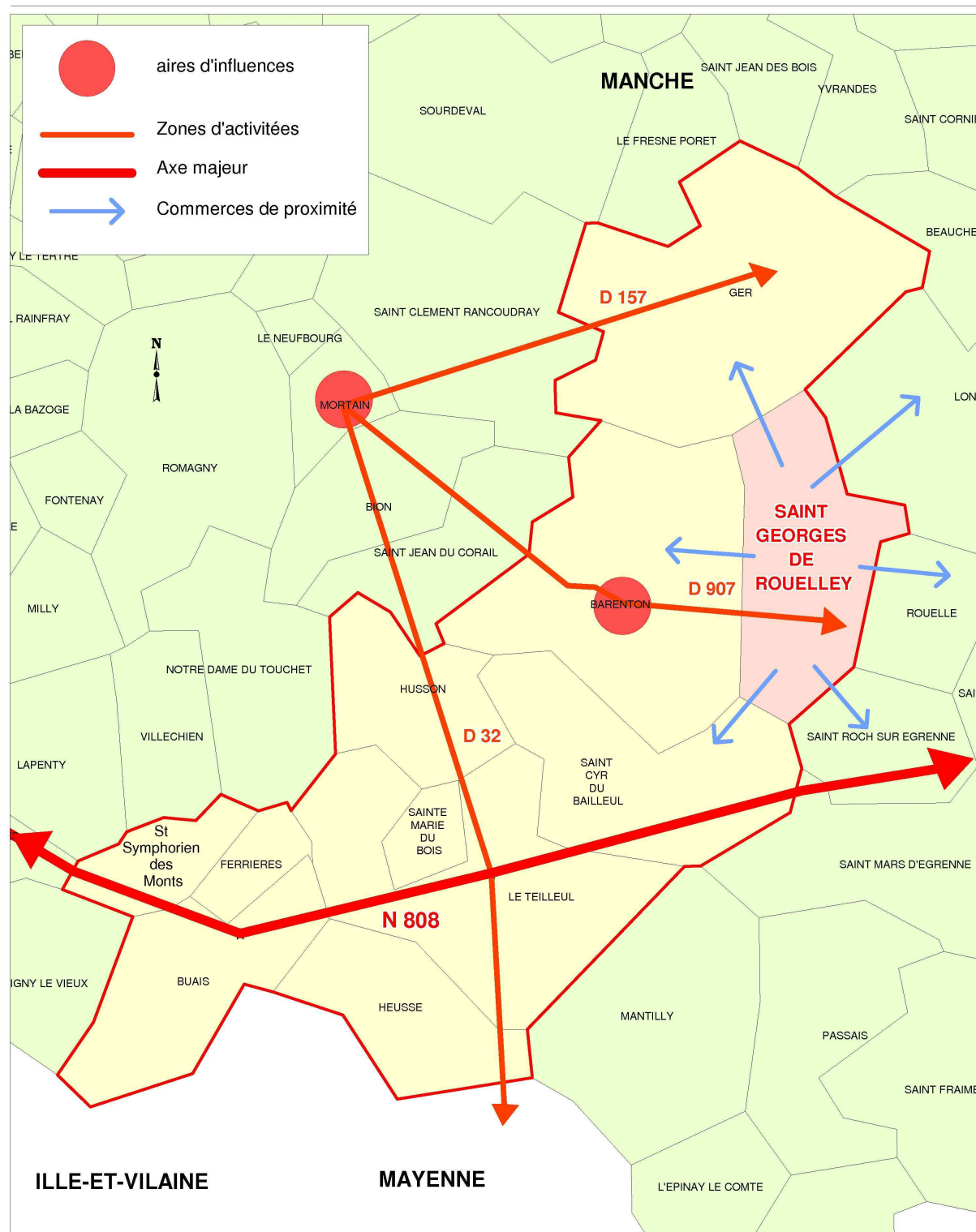
5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Commerces et Services



5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Zones d'attractivités



5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

● Artisanat et zone d'activité

La commune de Saint-Georges de Rouelley dispose d'un tissu artisanal situé dans le bourg et alentours.

L'essentiel de l'activité artisanale est présente sous forme de petites entreprises.



Tissu artisanal - Saint-Georges de Rouelley – enquête communale

- 1 maçons
- 1 couvreur
- 1 menuiserie – alu/plastique
- 1 plombier – chauffagiste- électricien
- 1 garage - carrossier
- 1 pépiniériste
- 1 peintre
- 1 entreprise de travaux publics
- 1 commerçant de bestiaux
- 1 vendeur de viande ½ gros
- 1 scierie

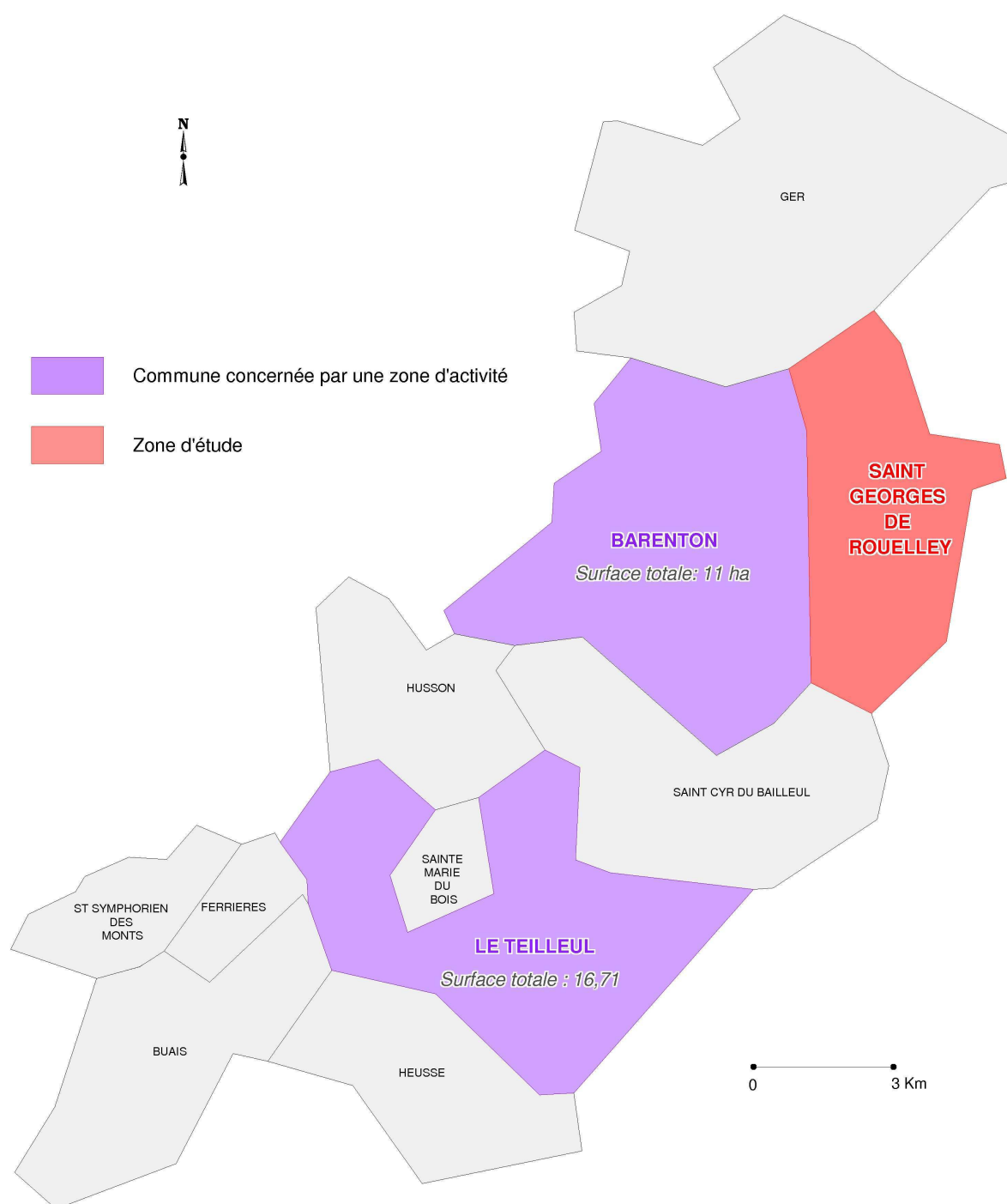
Ce sont des petites structures souvent des artisans indépendants avec un apprenti, voire un salarié. La vente de ½ gros, le commerce de bestiaux et la scierie peuvent néanmoins être considérés comme des PME avec 12, 18 et 20 salariés respectivement.

Hormis les artisans indépendants disséminés sur le territoire communal, l'activité économique de la commune est implantée pour 3 entreprises le long de la D907 :

- La première concerne la seule entreprise de scierie. Située à l'entrée du bourg, son activité soulève le problème des transports et de la sécurité notamment en traversée de la D 907 pour le stockage.
- La seconde concerne le commerce de bestiaux et de viandes demi-gros. Cette entreprise est en expansion et agrandit sa superficie d'exploitation
- Un terrain communal où siège déjà le garagiste-carrossier, pourrait être réservé pour l'implantation d'une petite ZA (petites unités, stockage ...) en posant le problème de la proximité de la D 907.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Zones d'activités dans la CDC de la Sélune



5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

3.3 Equipements et services



● Scolarité

La commune de Saint-Georges de Rouelley fait partie d'un regroupement pédagogique avec Saint Cyr Bailleul et Barenton. Les trois communes regroupent 4 classes :

- 1.5 maternelle à Barenton et 2.5 primaires à Saint-Georges de Rouelley
-

L'ensemble des enfants scolarisés représente 81 élèves à la rentrée 2004-2005 :

Effectifs scolaires des enfants de Saint-Georges allant au RPI

	2004	2003	2002	2001	2000
Effectifs maternelle	18	17	16	18	13
Effectifs primaire	21	18	18	20	21
Nombre de classes maternelles	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
Nombre de classes primaires	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5

Les effectifs des écoles restent stables depuis ces dernières années. Ceux-ci proviennent notamment des dernières constructions sur la commune entraînant l'arrivée de nouvelles familles. Les trois communes bénéficient d'une cantine à Saint-Georges de Rouelley. Afin de maintenir l'activité scolaire, il est nécessaire d'assurer le renouvellement voire la croissance des effectifs actuels. Cette évolution devrait s'opérer naturellement suite à l'ouverture de parcelles urbanisables qui se traduit le plus souvent par l'arrivée de jeunes ménages actifs demandeurs de structures d'éducation notamment pour la petite enfance.

Parallèlement, les collégiens se rendent au Teilleul ou Mortain tandis que le lycée se situe à Mortain.

● Infrastructures d'accueil et d'animation

La commune observe sur son territoire la présence de quelques infrastructures de loisirs tels que la salle polyvalente, le terrain de foot, un terrain de boules, une bibliothèque, un foyer des jeunes, une école de musique.

La commune bénéficie également d'un petit tissu associatif assurant l'animation de la commune : le comité d'animation, 1 association sportive (foot), club du 3^{ème} âge, anciens combattants de l'Afrique du Nord, société de chasse.

De même, il existe un système de portage de repas à domicile et par le point public la mise en relation avec une association d'aides ménagères pour personnes âgées.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

● Transports collectifs

La commune est peu desservie en transports collectifs. Il peut se noter néanmoins une ligne en période scolaire permettant également d'assurer une liaison avec les collèges de Domfront et Mortain.

● Gestion des déchets

Actuellement la communauté de Communes de la Sélune assure le service de collecte et de traitement des déchets ménagers.

Une collecte sélective est possible depuis 1998 par apport volontaire des déchets « recyclables secs ».

Les encombrants sont éliminés ou valorisés par la déchetterie intercommunale de St Cyr du Bailleul ouverte en 2001.

Il n'y a pas de déchetterie répertoriée sur la commune de St Georges du Rouelley

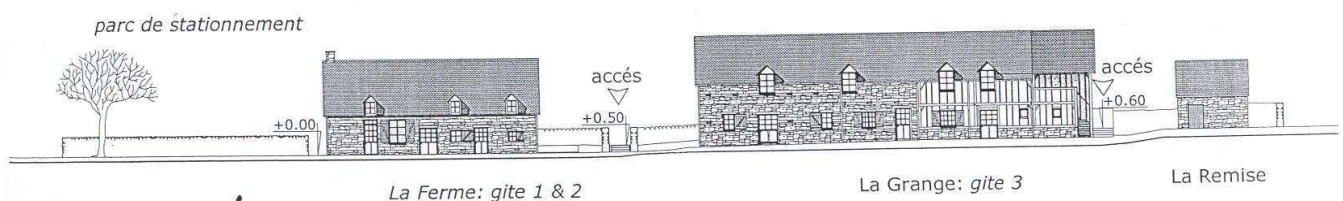
Un projet d'usine de déshydratation alimenté par une plateforme de compostage (à côté d'un centre d'enfouissement technique de classe 2) est en étude sur un terrain communal de 18 hectares au lieu dit « La Prise Guimont ».

Les Communautés de Communes de Mortain, Saint Hilaire du Harcouët, Saint Pois, Sourdeval, la Sélune, le Tertre, Vire, le Domfrontais et le Bocage de Passais seraient concernées par ce tri ménager.

● Equipements touristiques

Située à l'entrée du Parc Normandie-Maine, le paysage de la commune est remarquable. L'activité touristique s'est peu développée sur Saint-Georges de Rouelley autour du site de la Fosse Arthour et son étang (tourbière classée). Un circuit de randonnée a été mis en place par le district de la Sélune au départ de la Fosse Arthour.

Un projet communal de réhabilitation d'un ancien bâtiment en deux gîtes sur le site de la Fosse Arthour est en cours (travaux prévus hiver 2005-06).



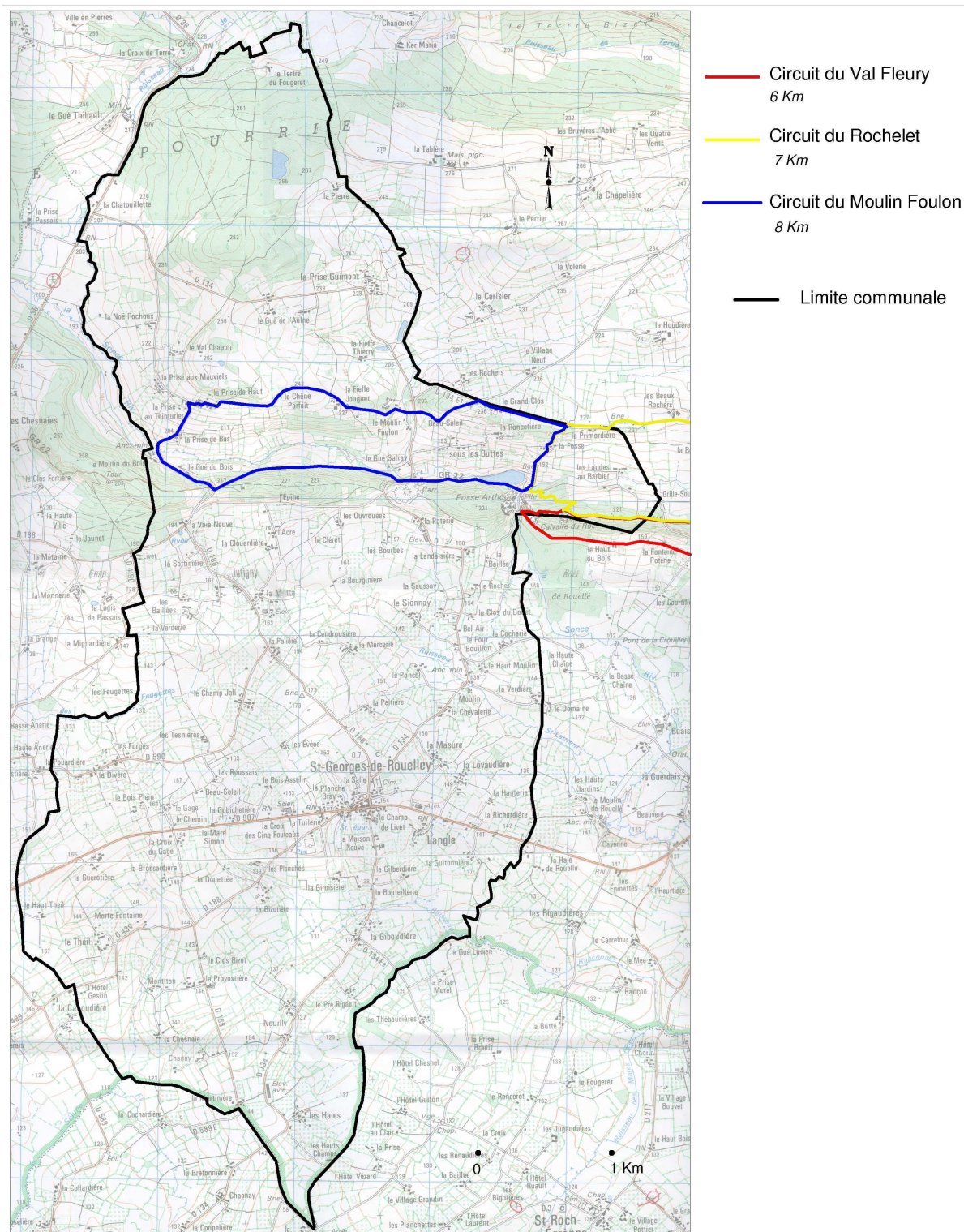
La commune pourrait développer ce dernier créneau au regard de :

- La présence d'un milieu naturel préservé à la fosse Arthour
- La proximité des infrastructures de grande circulation N 808
- La proximité de Mortain, village étape vers le Mont St Michel

Un tourisme vert pourrait être proposé via un développement des cheminements pédestres. Dans ce sens, un bon nombre de chemins ruraux pourraient être utilisés et aménagés à cet effet.

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Chemins de randonnées



5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

- Absorber la dynamique démographique, accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux habitants

Afin de répondre à la demande, de permettre un renouvellement de la population et de pérenniser les services, il est nécessaire pour la commune de définir de nouvelles zones à bâtir. Le niveau d'équipement devra être adapté à l'essor de la population. Un juste équilibre entre zones bâties et préservation des paysages devra accompagner cette démarche.

L'accueil de nouveaux habitants notamment une population jeune suppose l'adaptation des équipements. Le développement des services à la population que ce soit en matière de petite enfance ou de maintien à domicile des personnes âgées doit être privilégié. La valorisation de la salle polyvalente et des facilités d'accès entre les infrastructures, les pôles d'habitat et le bourg sont à envisager, permettant ainsi de dynamiser le cœur de bourg.

- Mise à profit des grands axes de circulation présents sur le territoire communal

La commune souhaite conserver son identité rurale mais sa situation géographique en lien entre Mortain et l'Orne confère un statut particulier favorable à l'accueil d'une nouvelle population. La situation de Saint-Georges de Rouelley en bordure de la D907 la rend attractive :

- un pôle d'emploi au sein de la région de Mortain mais également sur la commune même avec les entreprises locales
- une commune à identité rurale avec des services et commerces de proximité
- un prix du foncier attractif

Il sera nécessaire d'adapter le réseau secondaire à ces nouveaux déplacements et à l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser.

Préserver et développer l'activité économique

L'activité économique sur Saint-Georges de Rouelley est actuellement préservée en raison du dynamisme des commerces et des entreprises locales. Ceux-ci doivent constituer un moteur pour l'économie locale. Le projet de centre de tri et d'usine de déshydratation va vraisemblablement créer de nouveaux emplois et attirer des actifs sur la commune entraînant de nouvelles demandes en logements. Il est nécessaire pour la commune d'envisager ces évolutions et de veiller à la bonne intégration de la zone afin de préserver l'identité rurale de Saint-Georges de Rouelley.

Les choix d'aménagements

Les incidences sur l'environnement

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

1. Rappel des atouts et faiblesses de la commune

Le diagnostic socio-démographique et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de dégager les caractéristiques de la commune. C'est à partir de ce constat qu'ont été définis les choix d'aménagement pour les dix prochaines années.

<i>Points forts</i>	<i>Points faibles</i>
Population	
Une population en augmentation depuis 1999 (+3%)	De moins en moins de jeunes mais stagnation des populations de plus de 60 ans.
Habitat et logement	
Création d'un lotissement en 2004 permettant l'arrivée de nouveaux foyer et de rajeunissement de la population communale Demande régulière d'achat de parcelles sur la commune	Dominance des foyers de petite taille Diminution régulière du nombre de ménage Un parc de logements très ancien (74% avant 1949) Peu de parcelles à vendre sur la commune
Activité économique	
Nombreux commerces et services de proximité favorables à la dynamique du village Un tissu artisanal bien développé Proximité du pôle d'emploi de Vire Une activité agricole encore dynamique Léger développement touristique avec le PNR et le site de la Fosse Arthour	Marché du travail difficile dans le bassin d'emplois de Vire. Baisse de la population active sur la commune Augmentation du nombre de chômeur depuis 1999
Equipements et organisation urbaine	
Regroupement pédagogique sur la commune Plusieurs infrastructures de loisirs (terrain de foot, bibliothèque, école de musique...) Raccordement du bourg l'assainissement collectif	Nécessité de maintenir un effectif scolaire stable La dispersion importante de l'habitat sur le territoire communal Station d'épuration proche du maximum de sa capacité Eloignement des grands axes de communication
Paysages et milieu naturel	
Commune appartenant au Parc Naturel Régional Normandie Maine. Site de la Fosse Arthour, secteur d'intérêt écologique et paysager remarquable et reconnu à travers de nombreux zonages : site classé et inscrit, ZNIEFF, Natura 2000, Espace Naturel Sensible. Un paysage de bocage identitaire et réseau de haies développé.	Richesse paysagère et écologique peu mise en valeur

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

2. Les choix d'aménagement de la commune

Au regard du diagnostic et de l'état initial de l'environnement retraçant les caractéristiques et les évolutions passées et envisageables de la commune, la municipalité a souhaité définir un projet d'aménagement privilégiant l'accueil d'une nouvelle population, le développement des activités économiques et l'amélioration du cadre de vie, tout en assurant la protection de ses paysages naturels et agricoles.

Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'organise autour de trois axes de réflexion :

Mieux vivre et accueillir de nouveaux habitants à Saint-Georges-de-Rouelley,

Maîtrise et développement des équipements et de l'activité économique,

Préservation et valorisation des ressources et des paysages naturels.

2.1 Mieux vivre et accueillir de nouveaux habitants à Saint-Georges-de-Rouelley

Cet axe du projet communal revêt deux aspects. Il vise d'une part à définir un potentiel d'accueil de nouveaux habitants tout en respectant l'identité communale, et d'autre part à déterminer de quelle façon cette urbanisation va s'intégrer et s'organiser dans la commune.

Il s'agit également de poursuivre et renforcer l'amélioration du cadre de vie afin de favoriser un développement harmonieux de la commune.

● **Accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux arrivants**

Afin de conserver la croissance récente de la population et de répondre à une demande de nouvelles souhaitant s'installer sur la commune, il s'avère nécessaire de définir de nouveaux secteurs urbanisables. La commune s'est fixé un objectif de l'ordre de 630 habitants à l'horizon 2015 soit la construction d'environ 40 logements supplémentaires.

Différents paramètres ont été pris en compte pour la définition des zones à urbaniser :

Favoriser un développement autour du bourg et le limiter dans les principaux hameaux.

Le souhait de préserver les espaces naturels et agricoles.

La desserte du bourg par un réseau d'assainissement collectif.

Les nouvelles zones à urbaniser ont donc été définies en extension du bourg. Ce sont essentiellement des parcelles localisées à l'Ouest et à l'Est du bourg, c'est-à-dire à proximité de la RD 907 et en continuité des zones déjà construites.

● **Tirer le meilleur parti de la situation géographique de Saint-Georges-de-Rouelley, en milieu rural et à proximité de plusieurs bassins d'emplois de taille moyenne (Domfront, Mortain, Flers, Vire).**

Souhaitant conserver son identité rurale et paysagère, la commune

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

souhaite dans le même temps tirer parti de sa situation géographique proche de Mortain et Domfront. Cette localisation lui confère un double avantage. D'une part attirer des ménages souhaitant vivre dans commune rurale tout en étant proche de leur lieu de travail. D'autre part, le passage de la RD 907 sur la commune rend le territoire attractif pour un développement économique avec l'implantation d'entreprises locales.

Les nombreux commerces, artisans et services déjà présents sur la commune sont des atouts importants qu'il convient de mettre en avant dans l'objectif d'accueillir de nouvelles populations.

● **Poursuivre l'amélioration du cadre de vie des habitants et valoriser l'image de Saint-Georges-de-Rouelley.**

La valorisation du bourg (bâti privés et espaces publics), la requalification urbaine et paysagère des entrées du village en particulier depuis la RD 907, participent à l'amélioration du cadre de vie.

Il est ainsi nécessaire de poursuivre la mise en valeur du bourg en aménageant des cheminements piétonniers entre les lotissements (actuels et futurs), de sécuriser la traversée de la RD 907 en direction de l'école.

Par ailleurs, le développement de Saint-Georges-de-Rouelley doit se réaliser en s'attachant à préserver et valoriser les caractéristiques du bâti ancien dans les bourgs et les hameaux.

● **Veiller à l'aménagement paysager autour du bourg et permettre la découverte des sites naturels.**

Afin de préserver l'identité paysagère et architecturale de la commune, il sera nécessaire d'intégrer les nouvelles constructions sur le plan paysager, notamment au regard des différentes perceptions notamment depuis la RD 907. Il convient donc d'accompagner tout projet d'aménagements paysagers privilégiant les essences locales. Dans ce sens, il apparaît également important de conserver les haies existantes.

De plus, pour les zones d'urbanisation future, il convient de mettre en œuvre un réseau de haies en bordure des parcelles.

La redéfinition du bourg repose également sur le développement des voies piétonnes prolongées par des chemins de randonnées qui jouxtent le bourg.

Le site de la Fosse Arthour est un atout important du territoire communal. Il constitue en ce sens une source de développement touristique non négligeable pour la commune.

2.2 Maîtrise et développement des équipements et de l'activité économique

La commune de Saint-Georges-de-Rouelley entend conjuguer son développement urbain avec celui de son activité économique et touristique. L'activité agricole est prépondérante sur la commune ; elle constitue en ce sens un enjeu essentiel pour le développement du territoire.

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

● **Préserver et encourager l'activité agricole et économique**

L'agriculture représente une activité économique essentielle sur la commune et occupe une partie importante de la population active résidente, avec la présence de 30 exploitations professionnelles pour une SAU couvrant 79% du territoire. Le maintien de cette activité est indispensable au bon développement de Saint-Georges-de-Rouelley. La pratique de cette activité doit se faire en bonne intelligence avec les zones urbanisées et à urbaniser.

Parallèlement à cette activité agricole prépondérante, la commune possède de nombreux commerces et services qu'il est essentiel de préserver et de mettre en avant pour accueillir de nouvelles activités sur le territoire.

Toutes ses activités économiques déjà présentes sur le territoire communal ainsi que les futures installations (centre d'enfouissement technique et de compostage notamment sur le secteur de la Pierre) doivent s'intégrer au mieux dans l'environnement paysager et limiter ainsi leurs impacts visuels notamment.

● **Sécuriser les déplacements**

Le centre bourg de Saint-Georges-de-Rouelley est traversé par la RD907, voie de grande circulation. L'objectif est de limiter le trafic et la vitesse des automobiles et poids lourds dès les entrées du bourg. Différents aménagements sont donc à réaliser ainsi qu'une signalétique appropriée, notamment au niveau de la scierie.

Dans le même temps, une réflexion sur la circulation et le stationnement dans le bourg apparaît nécessaire afin de bien distinguer les différents flux (véhicules, vélos et piétons).

● **Mise aux normes du réseau individuel et le raccordement collectif existant**

Les nouvelles zones constructibles devront être prioritairement raccordées au réseau d'assainissement collectif.

2.3 Préservation et valorisation des ressources et des paysages naturels

Parallèlement à un développement de son urbanisation, la commune de Saint-Georges-de-Rouelley souhaite protéger les ressources et les paysages naturels et agricoles qui font sa richesse.

● **Préservation des espaces agricoles.**

Les paysages agricoles contribuent fortement à l'identité communale avec 1629 hectares exploités représentant 79% de la superficie totale de la

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

commune. La délimitation de zones réservées spécifiquement à l'activité agricole préserve ces paysages caractéristiques de la commune. De plus, des mesures de protection (préservation et plantation de haies bocagères par exemple) doivent être mises en place pour limiter les éventuels aménagements néfastes à l'identité paysagères.

Face à une urbanisation croissante, il est important de protéger les terres agricoles de toute nouvelle construction nuisant à leur exploitation et à la pérennité de l'activité.

De même, dans le cadre de la loi paysage, les haies à protéger au regard de leur intérêt paysager et écologique seront recensées.

● **Préservation des sites naturels**

Le territoire de la commune de Saint-Georges-de-Rouelley possède de nombreuses richesses naturelles reconnues. Il convient en ce sens de les préserver au mieux. Plusieurs périmètres remarquables par la qualité de leur environnement et de leur paysage doivent ainsi faire l'objet d'une attention particulière. L'ensemble des sites reconnus (la Fosse Arthour, la forêt de la Lande Pourrie...) doivent être inclus dans le cadre d'une stratégie de préservation et valorisation du patrimoine paysager de la commune.

De même, les zones d'activités économiques doivent être intégrées dans le paysage et leur impact sur l'environnement limité.

Les sites naturels seront mis en valeur par l'aménagement et l'entretien de circuits de randonnées existant (circuit du Val Fleury, circuit du Rochelet et circuit du Moulin Foulon).

● **Préservation des sols, des ressources en eau et de la qualité des cours d'eau et gestion des zones sensibles**

L'eau est un élément rare mais indispensable à l'activité humaine. Il est important d'en préserver la ressource, tant sur l'aspect qualitatif que quantitatif. Une série de mesures et précautions doit ainsi être prise afin de préserver cette ressource indispensable :

- classer les lits des cours d'eau en zone naturelle,
- préserver et entretenir les rives,
- préserver les haies et bosquets jouxtant le lit,
- gérer toute construction en zone humide

De plus, la commune se doit de prendre en compte la charte de développement du territoire ainsi que ses orientations du PNR Normandie Maine.

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

3. La définition du zonage

Le zonage et le règlement constituent la traduction du projet urbain de la commune défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La définition du zonage répond aux objectifs de la commune de concentrer l'extension de l'urbanisation à proximité du bourg. Le choix et la destination des zones ont été déterminés de façon à assurer un développement harmonieux du centre favorisant la mixité entre habitat et activités, tout en préservant un cadre de vie agréable.

Parallèlement, dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles, le reste du territoire communal est soumis à une urbanisation très limitée des principaux hameaux.

● Les zones urbaines

Les zones urbaines définissent les espaces urbanisés. Elles se composent de zones à vocation d'habitat et de zones destinées aux activités artisanales et commerciales. La zone UB définit le principal espaces urbanisés de la commune de densité faible à moyenne dans lesquels habitat et services de proximité doivent pouvoir s'implanter. La zone UC correspond à un espace urbanisé de densité plus faible dans la continuité du bourg à vocation essentiellement d'habitat. Les zones UX accueillent quant à elles les activités commerciales, artisanales et les petites industries.

La zone UB

La zone UB caractérise le centre bourg ancien de Saint-Georges-de-Rouelley. Cette zone est marquée par le passage de la RD 907 qui structure l'organisation du centre bourg. Hormis l'habitat très présent, de nombreux commerces (boulangerie, boucherie...) et services (Mairie, Eglise...) y sont implantés.

La zone UC

La zone UC correspond au secteur d'urbanisation récente situé dans la continuité Nord Est du centre bourg. Elle est constituée essentiellement par des maisons d'habitation ainsi que des activités compatibles avec l'habitat.

La zone UX

La zone UX regroupe les secteurs où peuvent s'implanter les activités liées au commerce, à l'artisanat et aux petites industries. Le secteur concerné est le lieu dit de la Guerotière, situé le long de la RD 907, où sont installés deux entreprises.

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

● Les zones à urbaniser

La définition des surfaces à urbaniser correspond à un objectif de construction d'environ 40 logements en complément des quelques possibilités offertes en zone U.

Leur localisation vise en premier lieu un développement cohérent dans la continuité du centre bourg tout en prenant en compte les différentes contraintes.

- Zone 1AU

Une seule **zone 1AU** a été définie dans le zonage. Elle est située dans la continuité de la zone UC dans une logique d'extension de ce secteur.

- Zone AUx

Afin de répondre aux demandes des entreprises, plusieurs **zones AUx** réservées à l'implantation d'activités artisanales et commerciales ont été définies. Celles-ci sont situées dans les continuités Ouest et Est du bourg dans le prolongement de la RD 907. Ces zones renforceront des secteurs déjà identifiés par les activités artisanales et commerciales.

L'intégration des futures bâtisses d'activité sur les différents sites devra faire l'objet d'une attention particulière que ce soit en terme d'architecture ou d'aménagement paysager notamment en limite de la zone 1AU ou 2AU.

- Zone 2AU

Plusieurs réserves foncières ont été définies sous la dénomination 2AU. Il s'agit de zones urbanisables à long terme et après modification du PLU.

La zone 2AU de la Tuilerie est située dans le prolongement Ouest de la zone UB. Cette zone est comprise entre la RD 907 et la RD 188, elle permettra de compléter sur le long terme le développement de l'urbanisation à l'Ouest du centre bourg.

Les petites zones 2AU en continuité du bourg. Quatre petites zones 2AU ont été définies dans les continuités Sud et Est du bourg afin de compléter sur le long terme l'offre de terrain constructible destiné à l'habitat.

- Zone 1AUx

Les zones 1AUx concernent les zones d'urbanisation futures destinées à recevoir des activités commerciales et artisanales. Afin de développer l'activité économique sur la commune, deux zones 1AUx ont été définies. Les deux principales zones 1AUx sont rattachées à des activités économiques déjà existantes. Les deux zones sont localisées aux sorties Ouest et Est du bourg, à proximité de la RD907.

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

● Les zones naturelles

Les zones N caractérisent les espaces naturels de la commune et/ou les zones à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages. Seuls y sont autorisés la réhabilitation et le changement de destination des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien traditionnel et l'extension mesurée des constructions existantes.

Ces zones naturelles ont été déterminées dans un objectif de préservation de l'état existant du site et ainsi d'en limiter tout aménagement. Elles concernent aussi bien des zones « naturelles » reconnues pour leur qualité paysagère et environnementale que des hameaux ou lieux dits typiques qu'il faut préserver de tout aménagement important qui modifierait leur caractère.

Plusieurs zones N, auxquelles s'appliquent des conditions particulières, ont été définies. Un indice, ajouté à la lettre N, permet de les distinguer :

Les **zones Nh** permettent d'identifier certains hameaux sur lesquels de nouvelles constructions d'habitation sont autorisées sur des parcelles inoccupées au sein de ces regroupements de maisons. **Seul le hameau de la Giboudière est concerné par une zone Nh.**

Le classement en zone Nh offre par ailleurs la possibilité d'extension des habitations existantes.

Une vaste **zone Nr** a été délimitée autour du site remarquable de la Fosse Arthour. Ce secteur constitue un atout important de la commune qu'il convient de préserver et de mettre en valeur à des fins touristiques et pédagogiques. A ce titre, seront autorisés sur ce site les quelques aménagements légers prévus dans le cadre du plan de gestion 2007-2013.

En limite Nord Ouest du secteur de la Fosse Arthour, une **zone NI** a été définie. Elle identifie les terrains recevant les habitations de loisirs (gîte).

Un **secteur Nb** identifie l'espace réservé à l'accueil d'un bassin de rétention (et équipements annexes) lié au projet d'aménagement des lotissements la Mazure, Soleil et les Granges.

Au Nord du territoire, une vaste **zone Ne** a été identifiée. Elle correspond aux installations et constructions liées au projet de centre de stockage de déchets ultimes. Ce secteur est également concerné par un projet d'usine de déshydratation ; une **zone Nd** a ainsi été définie.

Toujours sur le Nord de la commune, il a été identifiée une **zone Nc** correspondant à l'exploitation d'une zone de compostage.

A proximité du bourg, les terrains destinés à la station d'épuration et à son extension ont été classés en zone **Ns**.

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

Enfin, plusieurs emplacements réservés au bénéfice de la commune ont été définis en zone naturelle. Ils ont tous pour objet l'aménagement des chemins de randonnées afin de renforcer et compléter l'offre déjà présente sur la commune.

● Les zones agricoles

La **zone A** est l'expression de la prise en compte de l'activité agricole sur la commune. Elle concerne l'ensemble des parcelles destinées à l'agriculture ainsi que toutes les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole. La zone A a pour vocation de maintenir et permettre le développement des exploitations en empêchant toute urbanisation qui ne serait pas liée à l'activité agricole.

Il est important de préciser que sont inclus dans cette zone des chemins ruraux ou chemins de randonnée.

Trois emplacements réservés sont localisés au sein de cette zone A :

- Deux sont au bénéfice de la commune et sont destinés, pour un premier à la création d'un chemin de randonnée, et pour un second à l'extension de la station d'épuration.

- Un autre ER, au bénéfice du département, consiste à l'élargissement de la RD 134 afin de faciliter l'accès à la zone Ne (centre de stockage de déchets ultimes).

Récapitulatif des zones

ZONE U	UB	9,58 ha	19,61 ha
	UC	6,03 ha	
	UX	4,00ha	
ZONE AU	1AU	0,86 ha	7,80 ha
	2AU	2,50 ha	
	1AUx	4,44 ha	
ZONE N	N	435,20 ha	549,65 ha
	Nd	2,87 ha	
	Ne	41,03	
	Nh	2,12 ha	
	NI	0,68 ha	
	Ns	0,95 ha	
	Nt	66,80 ha	
ZONE A	A	1455,88 ha	1455,88 ha
TOTAL		2037 ha	2037 ha

7 – Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

1. Incidences du PLU

1.1 Sur les sites naturels et agricoles

La préservation des espaces naturels et agricoles constitue un des axes du projet de la municipalité. En veillant à une gestion économe des sols par une concentration de l'urbanisation autour du centre bourg, le milieu naturel reste préservé d'une urbanisation éparse déjà présente sur le territoire communal. La définition des nouvelles zones d'urbanisation a dans ce sens pris notamment en compte la localisation des sièges d'exploitation afin de ne pas nuire à leur activité et leur développement. Ainsi, 70% du territoire communal est classé en zone agricole et plus de 27% en zone naturelle.

Le classement en zone Nr du site de la Fosse Arthour va contribuer d'une part au renforcement de sa préservation et d'autre part à sa mise en valeur par la mise en place du plan de gestion.

Les transformations du paysage consécutives à la mise en place du PLU se révéleront donc essentiellement au niveau des différents secteurs déjà construits du bourg par l'urbanisation de parcelles situées en continuité des constructions déjà existante.

Néanmoins, ces zones devront faire l'objet d'aménagements paysagers précisés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement. Ceux-ci seront importants en limite de zone et en entrée de bourg, dans le secteur du jardin notamment, afin de conserver un caractère paysager harmonieux à la commune.

1.2 Sur les paysages bâtis

Dans la même optique qu'un traitement paysager favorisant l'intégration des nouvelles constructions, l'aspect architectural devra faire l'objet d'une attention particulière. La concentration de nouvelles zones à urbaniser intensifie l'impact visuel des bâtiments qui devront par leurs teintes et leur forme s'intégrer dans le paysage bâti environnant.

Il est néanmoins à noter que si la recherche d'une harmonie architecturale demeure un principe de base, une certaine liberté est laissée au constructeur notamment en terme d'architecture contemporaine afin d'éviter une uniformisation du paysage.

La recherche d'un développement harmonieux se traduit également dans le choix des zones à urbaniser. L'essentiel de la nouvelle urbanisation permettra de renforcer le centre bourg de la commune, créant ainsi une continuité urbaine. Il est également recherché une densification du tissu existant, en évitant une urbanisation linéaire et dispersée.

Le classement des nombreux hameaux et lieux-dits en zone N montre clairement la volonté de préservation du bâti traditionnel. Seul le hameau de la Giboudière, classé en Nh, pourra recevoir quelques habitations supplémentaires, dans un objectif de densification.

7 – Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

Ainsi, le PLU s'attache à préserver et valoriser le bâti traditionnel de qualité en permettant notamment la possibilité de transformations d'usage des bâtiments d'architecture intéressante dans les hameaux et les zones naturelles et agricoles.

1.3 Sur les ressources en eau et les risques naturels

Conformément aux principes de développement durable et en compatibilité avec le SDAGE, le PLU s'attache à la préservation des ressources en eau de la commune.

Dans le cadre de l'urbanisation des zones 1AU et 2AU, le phénomène d'imperméabilisation des sols sera limité au maximum par un traitement adapté des aménagements. Les projets veilleront à ce que les conditions d'écoulement des eaux de pluie sur les terrains inférieurs ne soient pas aggravées, et les débits maîtrisés, notamment par la mise en œuvre de techniques d'infiltration, voire l'adoption de techniques alternatives de stockage, de traitement et de réutilisation des eaux pluviales à la parcelle. Une zone Nb, localisée en contrebas des futurs lotissements la Mazure, Soleil et les Granges, a de ce fait été délimitée afin d'y aménager un bassin de rétention des eaux pluviales.

Le PLU prend en compte les contraintes liées à la gestion des eaux usées. Le centre bourg de la commune est ainsi raccordé à un réseau d'assainissement collectif. Le nouveau lotissement ainsi que ceux en projet sont raccordés au réseau collectif. Un emplacement réservé, localisé dans la continuité de l'actuel station d'épuration permettra son extension dans les meilleures conditions et ainsi le raccordement des futurs habitations du bourg (zone 2AU notamment).

1.4 Incidences en terme de nuisances

La RD 907 identifiée comme axe à grande circulation reste soumise à l'article L111-1-4. Dans ce contexte et afin de poursuivre l'extension du bourg vers l'Ouest et l'Est et permettre le développement des zones d'activités, une réduction des marges de recul imposées par l'article L111-1-4 est autorisée. Néanmoins pour prévenir toute nuisance et protéger les nouvelles constructions, il conviendra de respecter les préconisations prévues par l'arrêté du 03 février 1999 en terme d'isolement acoustique.

Par ailleurs, la concentration des nouvelles zones d'urbanisation autour du bourg va se traduire par une augmentation des trafics, notamment dans le centre. Dans ce contexte, les principes de gestion et de sécurisation des déplacements énoncés dans le projet d'Aménagement et de Développement Durable, visent un développement des modes de déplacements alternatifs qui doivent aussi permettre une meilleure communication entre les différentes entités bâties du bourg (commerces, services équipements...).

7 – Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

Les projets d'usine de déshydratation et de centre de stockage de déchets ultimes localisés au Nord du territoire engendreront une augmentation de la circulation, notamment de poids lourds, sur la commune. Néanmoins, le bourg, ainsi que toutes les zones urbanisées de la commune devraient être épargnées des nouveaux flux de circulation. Il est en effet prévu que l'accès à ces deux installations se fasse depuis l'extrême Nord Ouest du territoire, par l'élargissement d'une voirie déjà existante, évitant ainsi la traversée du bourg de Saint Georges.

2. Les moyens mis en œuvre pour la protection de l'environnement et sa mise en valeur

2.1 Une urbanisation privilégiant le développement du bourg

Les zones futures à urbaniser sont concentrées sur le bourg de Saint-Georges-de-Rouelley préservant ainsi les secteurs naturels et agricoles de la commune. En dehors du bourg, seul le hameau de la Giboudière pourra accueillir de nouvelles constructions. Tous les autres lieux-dits et hameaux du territoire communal seront préservés de toute nouvelle urbanisation grâce à un classement en zone N.

2.2 La protection et la mise en valeur des sites naturels

Faisant partie du PNR Normandie Maine, une attention particulière est portée sur la protection et mise en valeur des différents sites naturels de la commune. Le secteur de la Fosse Arthour, site naturel remarquable, sera ainsi mis en valeur par l'application du plan de gestion 2007-2016. Les autres sites naturels de la commune sont préservés par leur classement en zone N (forêt de la Lande Pourrie et de Mortain notamment).

Les chemins de randonnée seront développés, ils permettront la découverte du territoire communal et de ses richesses naturelles. Plusieurs secteurs ont ainsi été inscrits en emplacements réservés afin de renforcer l'offre de sentiers déjà présente.

Plusieurs espaces boisés classés sont identifiables sur le territoire. De même, quelques haies ont été protégées au titre de la loi sur le paysage.

Les nouvelles zones à urbaniser (habitat et économie) seront traitées de manière à les intégrer dans l'environnement naturel.

Département de la Manche(50)

Commune de

SAINT GEORGES DE ROUELLEY

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Elaboration

Arrêté le :

Approuvé le :

Exécutoire le :



Arim des Pays Normands

8 Boulevard du Général Weygand - 14053 CAEN CEDEX
Téléphone : 02.3186.70.50 - Fax : 02.31.86.00.74
contact@pactarim.fr

1 – Dispositions générales

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 – Dispositions générales

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT GEORGES DE ROUELLEY.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation ou l'utilisation du sol.

1- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles mentionnés au 2 ci-dessous qui demeurent applicables.

2- Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

Article R 111-2	relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
Article R 111-3-2	relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
Article R 111-4	relatif à la voirie, aux accès des terrains au stationnement des véhicules.
Article R 111-14-2	relatif au respect des préoccupations de l'environnement.
Article R 111-15	relatif aux directives d'aménagement nationales.
Article R 111-21	relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

3- Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, notamment :

- Les **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, qui sont définies dans la liste des servitudes annexées au PLU, conformément aux dispositions des articles L126-1, R126-1, R126-2 et R126-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « **Loi d'Orientation pour la ville** » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de loi n°92-3 du 03 janvier 1992 dite « **Loi sur l'eau** » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n°93-24 du 08 janvier 1993, modifiée par la loi n°94-112 du 09 février 1994, sur **la protection et la mise en valeur des paysages** et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n°95-101 du 02 février 1995 relative au **renforcement de la protection de l'environnement**, et ses décrets d'application.

1 – Dispositions générales

- Les dispositions de la loi n°95-115 du 04 février 1995 d'orientation pour **l'aménagement et le développement du territoire**, modifiée par la loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire, et les décrets d'applications.
- Les dispositions de la loi n°93-3 du 04 janvier 1993 relative **aux carrières** et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à **la lutte contre le bruit** et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 relative **aux fouilles archéologiques**, et la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003, relatives à l'archéologie préventive.
- Les dispositions du règlement sanitaire départemental.
- **Les règles d'urbanisme des lotissements** y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L315-2-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code Civil, du Code Forestier, du Code Minier, du Code Pénal, du Code de la Voirie routière...

Article 3 - Division du territoire en zones

Les zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines « zones U » déjà urbanisées ou équipées, en zones à urbaniser « zones AU », en zones naturelles « zones N » et en zones agricoles « zones A ».

Zones U

Les zones urbaines « U » : elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

- UB : Zone d'urbanisation concernant les secteurs du bourg.
- UC : Zone d'urbanisation de densité plus faible
- UX : Zone urbaine destinée à des activités artisanales, industrielles et commerciales compatibles avec l'habitat.

Zones AU

Les zones à urbaniser « AU » : elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- 1 AU : Zone équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée. Il s'agit d'une zone à caractère principal d'habitat où les constructions seront admises sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

1 – Dispositions générales

- 1AUX : Zone à urbaniser équipée ou insuffisamment équipée destinée à l'accueil d'installations à usage d'activités artisanales et commerciales compatibles avec l'habitat.
- 2 AU : Zone non équipée destinée à être urbanisée après modification ou révision du PLU.

Zones A

Les zones agricoles « A » : elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Zones N

Les zones naturelles et forestières « N » : elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

N : zone naturelle ou forestière

- Nh : secteur caractérisant les hameaux dont l'extension limitée est autorisée.
- Nt : secteur d'aménagement touristique autour de la Fosse Arthour.
- NI : secteur autorisant des activités de tourisme et loisirs.
- Nb : Secteur identifiant l'espace réservé à l'accueil d'un bassin d'orage et d'un poste de refoulement
- Ne : secteur identifiant un centre de stockage des déchets ultimes
- Nd : secteur identifiant l'usine de déshydratation
- Nc : secteur identifiant une zone de compostage
- Ns : secteur identifiant la station d'épuration du bourg

Le plan indique par ailleurs :

- Les emplacements réservés à l'aménagement de chemins de randonnées et aménagement de voirie.

Article 4 – Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont

1 – Dispositions générales

susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont soumis à autorisation au titre de l'article R443-4 ou de l'article R443-7 du Code de l'Urbanisme, les garages collectifs de caravanes

- Les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100m² et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

Article 5 - Adaptations mineures

Des adaptations mineures des règles 3 à 13 établies pour chaque zone, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable de la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 6 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées dès lors que le projet est compatible avec la vocation de la zone concernée.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7 - Archéologie

Selon la loi du 27 septembre 1941, « 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 (Service Régional de l'Archéologie – 13 bis rue Saint-Ouen – 14052 CAEN Cedex 04) soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département.

Par ailleurs, le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 précise : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée.

Selon l'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou

1 – Dispositions générales

n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article 8 - Patrimoine

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié par le présent PLU en application du paragraphe 7 de l'article L123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (Loi n°93-24 du 08 janvier 1993).

8-1- Patrimoine architectural et urbain

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est au préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue aux articles R421-1 à R441-11 du Code de l'Urbanisme.

Les ravalements sont soumis à déclaration préalable prévue aux articles R422-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés est autorisée.

Les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 de chaque zone pourront alors ne pas être appliqués, si l'application de ceux-ci rend la réalisation et la construction impossible et sous condition de respecter l'architecture initiale des volumes préexistants.

8-2- Patrimoine naturel

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier et quel qu'en soit la superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

2 – Dispositions particulières applicables aux zones urbaines

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

2 – Dispositions particulières applicables aux zones urbaines

ZONES U

Zone UB : Zone d'urbanisation représentant le centre ancien, agglomérée en ordre continu ou semi-continu concernant le secteur du bourg, et accueillant principalement de l'habitat, des services, et des commerces.

Zone UC : zone urbaine de densité plus faible caractérisant l'extension des bourgs accueillant principalement de l'habitat. Les activités compatibles avec l'habitat y sont également autorisées.

Zone UX : identifie les terrains sur lesquels peuvent s'implanter les établissements commerciaux, artisanaux et les petites industries .

Toutefois, au regard de la localisation de ces terrains, les constructions et installations autorisées devront être compatibles avec l'habitat et l'activité agricole.

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes activités relevant du régime des installations classées sauf exceptions visées à l'article U 2.
- Les constructions de bâtiments agricoles nouveaux et toutes constructions d'accompagnement ou toutes transformations de bâtiments existants en bâtiments agricoles.
- Les terrains de camping, le stationnement des caravanes, et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations et travaux divers sauf les aires de jeux ou de sport ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public, les affouillements et exhaussements nécessités par la construction des bâtiments ou leurs dépendances.

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Constructions ou installations de toute nature compatibles avec la vocation de la zone sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1.

En secteur UB :

- Installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.

En secteur UX sont autorisés :

- Constructions nécessaires à la pérennité et à l'extension des activités existantes.
- Constructions à usage d'habitation destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la

2 – Dispositions particulières applicables aux zones urbaines

direction des établissements implantés dans la zone.

- Activités soumises à la législation des installations classées compatibles avec la proximité de l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de risques ou nuisances pour celui-ci.

Article U 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte et de sécurité : lutte contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures...

Les voies en impasse, desservant plusieurs bâtiments, doivent permettre le demi-tour par une manœuvre simple de tous les véhicules légers et de secours ainsi que des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Article U 4 - Desserte par les réseaux

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

Eau potable :

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public.

Assainissement

- Le branchement au réseau collectif est obligatoire.

Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par l'infiltration dans le sol et, dans l'hypothèse d'une qualité de sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel, et à défaut vers la canalisation publique.
- En cas d'inadaptation des sols pour l'infiltration, il sera prévu une évacuation des eaux pluviales par raccordement au réseau collecteur, mais selon les modalités suivantes : Dans le cadre des opérations d'aménagement concerté, des groupements d'habitations individuelles de plus de 2 logements, des lotissements, des constructions à usage de logements locatifs de plus de 3 logements, et des constructions à usage commercial ou artisanal, les surfaces imperméabilisées dont l'évacuation des eaux pluviales se fait par rejet au réseau collecteur, ne devront pas générer un ruissellement excédant le rejet naturel du terrain de l'opération avant travaux.

2 – Dispositions particulières applicables aux zones urbaines

- Pour les mesures de rétention qui pourront être prévues pour atteindre cet objectif, il sera préféré des méthodes alternatives (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Eq secteur UX :

Eaux résiduaires industrielles

- Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires des activités ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent être rejetées dans le milieu naturel dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et s'il n'existe pas de réseau pluvial dans ou à proximité de la zone.

Article U 5 - Les caractéristiques des terrains
--

Article non réglementé

2 – Dispositions particulières applicables aux zones urbaines

Article U 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur UC :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions avoisinantes s'il existe ou à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.

Les extensions des bâtiments existants implantés dans les marges de reculement pourront être autorisées sous réserve de ne pas réduire la marge de reculement existante et de ne pas porter atteinte à la sécurité des véhicules et des piétons.

En secteur UB :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions avoisinantes ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques, notamment sur la RD907, sauf dans les zones d'accès au garage où le recul doit être au moins de 5 mètres.

Les extensions des bâtiments existants implantés dans les marges de reculement pourront être autorisées sous réserve de ne pas réduire la marge de reculement existante et de ne pas porter atteinte à la sécurité des véhicules et des piétons.

En secteur UX :

Les constructions devront respecter par rapport aux voies les marges de recul minimal suivantes :

- RD 907 : 75 m de l'axe
- Autres RD : 15 m de l'axe
- Voies internes : 10 m de l'axe

Cependant pourront être implantés sur les marges de reculement des bâtiments techniques de faible emprise tels que poste transformateur, local de gardiennage, d'accueil, etc.

Les stockages sont interdits dans les marges de reculement définies ci-dessus.

Les aires d'exposition y seront toutefois admises sous réserve d'être aménagées de façon à ne pas porter atteinte à l'image de la zone.

Article U 7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée du sol naturel à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En secteur UX :

Les constructions en limites séparatives sont autorisées à l'intérieur de la zone UX si la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 4 m, cette hauteur étant mesurée par rapport au niveau du terrain avant les travaux. Dès lors que le projet de construction jouxte les zones environnantes d'habitat (UB, 2 AU, 1

2 – Dispositions particulières applicables aux zones urbaines

AU...) il faudra édifier en dehors des limites séparatives.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 4 m ($d > H/2$).

Il est précisé que lorsque deux terrains contigus seront à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit et le terrain le plus élevé.

Toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement. Dans ce cas, les reculs imposés s'appliqueront à partir du périmètre de la zone UX.

Article U 8 - Implantations des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article U 9 - L'emprise au sol

Article non réglementé.

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point des constructions ne devra pas excéder 11 m au faîtage et 9 m à l'acrotère. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée, garde corps, murs pignons.

Les extensions peuvent atteindre au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles jouxtent.

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Projets issus d'une démarche architecturale :

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver ou de justifier qu'elle s'insère harmonieusement dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Projets de construction d'inspiration traditionnelle :

Sont considérés d'inspiration traditionnelle les projets de constructions établis suivant les caractéristiques dominantes de l'architecture traditionnelle locale.

Les aménagements et extension des bâtiments existants et la construction de bâtiments annexes devront conserver l'harmonie de volumes et de matériaux des bâtiments existants.

2 – Dispositions particulières applicables aux zones urbaines

Bâtimeqts qon liés à une habitation (tels que commerces, artisanat ou activité de services...):

Les constructions devront présenter une volumétrie harmonieuse. La couleur doit rechercher en priorité l'intégration du bâtiment au paysage environnant, qui interdit les couleurs vives, très claires et le blanc.

Les projets de constructions devront strictement respecter les dispositions suivantes :

Adaptation au terrain :

La construction devra être adaptée à l'assiette du terrain. Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui ne soit supérieur à 80 cm mesurés en tout point à la périphérie du bâtiment et le terrain naturel avant travaux

Toiture :

La toiture du volume principal d'habitation devra être composée de deux versants symétriques.

La pente unique pourra être admise pour la construction en appentis ou en annexe.

Le matériau (issu de l'habitat écologique si possible) utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix (tuile, zinc...) et sauf pour les vérandas dès lors qu'elles s'intègrent au volume principal.

Façades et pignons :

Ils doivent avoir des formes aussi simples que possible. L'aspect des matériaux ou revêtements employés sera choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les matériaux de construction non destinés par nature à rester apparents tel que parpaings, brique creuse, etc. doivent être recouverts d'un enduit ou autre matériaux (tels que bardage...) en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes, qui interdit les couleurs vives, très claires et le blanc.

Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin, et réalisées en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle ainsi que les clôtures des parcelles contiguës. Leur hauteur sera limitée à 1,80m.

Sont interdit : les panneaux de béton préfabriqué, plein ou évidé, ainsi que les murs de parpaings ou de brique creuse non revêtus d'un enduit, les matériaux de fortune.

En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales, exemple : noisetier, néflier, érable sycomore, châtaigniers, chêne pédonculé...

En secteur UX :

Clôture en limite de voirie :

Les clôtures seront réalisées en cohérence avec l'aménagement des marges de recul visées à l'article UX13. Elles seront constituées d'une haie basse d'une hauteur de 1,00m. Les essences seront choisies parmi les essences locales (noisetier, néflier, érable sycomore, châtaigniers, chêne pédonculé...) et en harmonie avec les clôtures voisines.

Les clôtures de défense pourront être acceptées dans la mesure où elles seront doublées d'une

2 – Dispositions particulières applicables aux zones urbaines

haie végétale du côté des emprises publiques, cette haie ne dépassant pas la hauteur de 1,00m.

Clôture en limite de propriété:

En limite séparative entre deux propriétés, en dehors des marges vertes réservées le long des voies, les clôtures pourront être constituées soit selon les dispositions ci dessus, soit de poteaux béton ou poteaux bois et d'un grillage ou de fils métalliques.

Ces clôtures seront doublées d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1,80m composée d'essences locales (noisetier, néflier, érable sycomore, châtaigniers, chêne pédonculé....)

La plantation de haies de conifères est interdite.

Article U 12 - Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Article U 13 - Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales (noisetier, néflier, érable sycomore, châtaigniers, chêne pédonculé...). Les haies de conifères sont proscrites.

Les aires de stationnement et surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

En secteur UX :

Espaces libres et aires de stationnement :

Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantées et traités en espace vert. Les aires de stationnement devront être accompagnés d'arbres de haute tige à raison de 1 arbre pour 2 places (minimum).

Les marges de reculement définies à l'article U7 (secteur UX) devront être constituées d'un espace vert comprenant un talus surmonté d'une haie bocagère et d'une plate forme engazonnée.

Article U 14 - Le coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

3 – Dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

3 – Dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser

ZONES AU

Zone 1 AU : Zone équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée sous forme de lotissement ou d'opération groupée. Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone.

En sont exclues toutes occupations et utilisation du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Zone 1 AUx : Zone d'urbanisation future où peuvent s'implanter les établissements artisanaux et les petites industries.

Zone 2 AU : Zone non équipée destinée à être urbanisée à long terme. Réservée principalement à l'habitat, elle ne pourra être aménagée qu'après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

Article AU 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- Constructions ou installations d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Les installations et travaux divers
- Les terrains de camping, caravanning et stationnement de caravanes de plus de 3 mois.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration incompatibles avec l'habitat.

Sont interdites en secteur 2 AU:

- Toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article AU 2.

Sont interdites en secteur 1 AUx:

- Constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2.
- Occupations et utilisations du sol à usage d'activités engendrant des nuisances incompatibles avec l'habitat.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parc résidentiels de loisirs.
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Installations et travaux divers sauf les aires de stationnement ouverts au public, les affouillements et exhaussements nécessités par la construction des bâtiments ou leurs dépendances.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- La création de bâtiments agricoles et les constructions destinées à l'élevage.

3 – Dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser

Article AU 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions et installations d'intérêt général.
- Les constructions et installations de toute nature compatible avec la vocation de la zone sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1.

-

Sont autorisées en secteur 2AU :

- L'extension mesurée et l'aménagement des constructions existantes et de leurs annexes sous réserve de ne pas nuire à la vocation générale de la zone.
- Les équipements publics d'intérêt général.

Sont autorisées en secteur 1 AUx:

- Constructions nécessaires à la pérennité et à l'extension des activités existantes.
- Constructions à usage commercial.
- Constructions à usage d'habitation destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et intégrées au bâtiment à usage professionnel.
- Activités soumises à la législation des installations classées compatibles avec la proximité de l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de risques ou nuisances pour celui-ci.

Article AU 3 - Les accès et la voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : lutte contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures...

Les voies nouvelles en impasse, desservant plusieurs bâtiments, doivent permettre le demi-tour par une manœuvre simple de tous les véhicules légers et de secours ainsi que des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

En secteur 2AU, cet article est non réglementé.

Article AU 4 - La desserte par les réseaux

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

3 – Dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser

Eau potable :

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public.

Assainissement

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par l'infiltration dans le sol et, dans l'hypothèse d'une qualité de sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel, et à défaut vers la canalisation publique.
- En cas d'inadaptation des sols pour l'infiltration, il sera prévu une évacuation des eaux pluviales par raccordement au réseau collecteur, mais selon les modalités suivantes :
 - Dans le cadre des opérations d'aménagement concerté, des groupements d'habitations individuelles de plus de 2 logements, des lotissements, des constructions à usage de logements locatifs de plus de 3 logements, et des constructions à usage commercial ou artisanal et, les surfaces imperméabilisées dont l'évacuation des eaux pluviales se fait par rejet au réseau collecteur, ne devront pas générer un ruissellement excédant le rejet naturel du terrain de l'opération avant travaux.
- Pour les mesures de rétention qui pourront être prévues pour atteindre cet objectif, il sera préféré des méthodes alternatives (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En secteur 1 AUx :

Eaux résiduaires industrielles

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires des activités ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent être rejetées dans le milieu naturel dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et s'il n'existe pas de réseau pluvial dans ou à proximité de la zone.

Article AU 5 - Les caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

En secteur 1 Aux : article non réglementé

3 – Dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser

Article AU 6 - Les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter par rapport aux voies les marges de recul minimal suivantes :

- RD 907: 15 m à l'axe
- Autres RD : 15 m à l'axe
- Autres voies: 5m à l'axe

Les extensions des bâtiments existants implantés dans les marges de reculement pourront être autorisées sous réserve de ne pas réduire la marge de reculement existante et de ne pas porter atteinte à la sécurité des véhicules et des piétons.

En secteur 2AU :

Les annexes doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.

Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants dès lors que celles-ci n'auront pas pour effet de réduire la distance entre l'ensemble de la construction et la voie.

En secteur 1 Aux :

Les constructions devront respecter par rapport aux voies les marges de recul minimal suivantes :

- RD907 : 15 m à l'axe
- Autres RD : 15 m à l'axe
- Voies internes : 10 m à l'axe

Cependant pourront être implantées sur les marges de reculement des bâtiments techniques de faible emprise tels que poste transformateur, local de gardiennage, d'accueil, etc.

Les stockages sont interdits dans les marges de reculement définies ci-dessus.

Les aires d'exposition y seront toutefois admises sous réserve d'être aménagées de façon à ne pas porter atteinte à l'image de la zone.

Article AU 7 - Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée du sol naturel à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En secteur 2AU :

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 4 m ($d > H/2$)

3 – Dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser

Eq secteur 1 AUx :

Les constructions d'un seul niveau sont autorisées en limites séparatives dès lors que la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 4 m, cette hauteur étant mesurée par rapport au niveau du terrain avant les travaux.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 4 m ($d > H/2$).

Il est précisé que lorsque deux terrains contigus seront à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit et le terrain le plus élevé.

Toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement. Dans ce cas, les reculs imposés s'appliqueront à partir du périmètre de la zone AUx.

Article AU 8 - Les implantations des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article AU 9 - L'emprise au sol

Article non réglementé.

En secteur 1 Aux :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Article AU 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point des constructions ne devra pas excéder de 11 m le niveau du terrain naturel avant travaux sous réserve d'une bonne intégration au bâti environnant.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, murs pignons.

En secteur 2AU :

Les extensions peuvent atteindre au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles jouxtent.

3 – Dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser

Eq secteur 1 AUx :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 m au faîtage et 7 m pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques, pourront dépasser si nécessaire cette hauteur d'une façon mesurée et sur une faible surface du bâtiment pour des considérations d'ordre fonctionnel.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement y compris ceux des rampes d'accès au sous-sol s'effectuent gravitairement sur les fossés et les réseaux collecteurs existants. Les sous sols seront enterrés, les rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,35m par rapport au terrain naturel lorsque celui ci est horizontal ou de faible pente (pente inférieur ou égal à 5%). Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Article AU 11 - L'Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Projets issus d'une démarche architecturale :

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver ou de justifier qu'elle s'insère harmonieusement dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Projets de construction d'inspiration traditionnelle :

Sont considérés d'inspiration traditionnelle les projets de constructions établis suivant les caractéristiques dominantes de l'architecture traditionnelle locale.

Les aménagements et extension des bâtiments existants et la construction de bâtiments annexes devront conserver l'harmonie de volumes et de matériaux des bâtiments existants.

Bâtiments non liés à une habitation (tels que commerces, artisanat ou activité de services...):

Les constructions devront présenter une volumétrie harmonieuse. La couleur doit rechercher en priorité l'intégration du bâtiment au paysage environnant, qui interdit les couleurs vives, très claires et le blanc.

Les projets de constructions devront strictement respecter les dispositions suivantes :

Adaptation au terrain :

La construction devra être adaptée à l'assiette du terrain. Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui ne soit supérieur à 80 cm mesurés en tout point à la périphérie du bâtiment et le terrain naturel avant travaux

Toiture :

La toiture du volume principal d'habitation devra être composée de deux versants symétriques.

La pente unique pourra être admise pour la construction en appentis ou en annexe.

3 – Dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser

Le matériau (issu de l'habitat écologique si possible) utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix (tuile, zinc...) et sauf pour les vérandas dès lors qu'elles s'intègrent au volume principal.

Façades et pignons :

Ils doivent avoir des formes aussi simples que possible. L'aspect des matériaux ou revêtements employés sera choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les matériaux de construction non destinés par nature à rester apparents tel que parpaings, brique creuse, etc. doivent être recouverts d'un enduit ou autre matériaux (tels que bardage...) en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes, qui interdit les couleurs vives, très claires et le blanc.

Les clôtures:

Les clôtures doivent être traitées avec soin, et réalisées en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle ainsi que les clôtures des parcelles contiguës.

Leur hauteur sera limitée à 1,80m.

Sont interdit : les panneaux de béton préfabriqué, plein ou évidé, ainsi que les murs de parpaings ou de brique creuse non revêtus d'un enduit, les matériaux de fortune.

Eq secteur 2AU : cet article est non réglementé.

En secteur 1 AUx :

Clôture en limite de voirie :

- Les clôtures seront réalisées en cohérence avec l'aménagement des marges de recul visées à l'article AU 13. Elles seront constituées d'une haie basse d'une hauteur de 1,00 m, les essences seront choisies parmi les essences locales (noisetier, néflier, érable sycomore, châtaigniers, chêne pédonculé...) et en accord avec les clôtures voisines.
- Les clôtures de défense pourront être acceptées dans la mesure où elles seront doublées d'une haie végétale du côté des emprises publiques, cette haie ne dépassant pas la hauteur de 1,00m. Elles seront d'une hauteur inférieure à 1,80m.

Clôture en limite de propriété:

- En limite séparative entre deux propriétés, en dehors des marges vertes réservées le long des voies, les clôtures pourront être constituées soit selon les dispositions ci dessus, soit de poteaux béton ou poteaux bois et d'un grillage ou de fils métalliques.
- Ces clôtures seront doublées d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1,80m composée d'essences locales (noisetier, néflier, érable sycomore, châtaigniers, chêne pédonculé...).

La plantation de haies de conifères est interdite.

3 – Dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser

Article AU 12 - Les obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

En secteur 2AU : cet article est non réglementé.

En secteur 1 AUx :

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y effectuer des stockages ou d'y implanter des aires de ventes.

Nature de l'activité suivant nomenclature en annexe	Nombre de places imposé	arrondi
Logement individuel	2 places par logement	Par excès
Commerce	1 place pour 100m ² de surface accessible à la clientèle+ une place par employé	Par excès
Supermarchés et grandes surfaces de produits alimentaires de 400 à 2500m ²	10 places pour 100m ² de surface accessible à la clientèle+ une place par employé	Par excès
Supermarchés et grandes surfaces d'articles de bricolage de plus de 400 m ²	5 places pour 100m ² de surface accessible à la clientèle	Par excès
Artisanat	1 place pour 100m ² avec un minimum de 1 pour 2 emplois	Par excès
Industrie	Estimation des besoins en fonction de l'activité	Par excès

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalentes.

Article AU 13 - Les obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales (noisetier, néflier, érable sycomore, châtaigniers, chêne pédonculé...) Les haies de conifères sont proscrites.

Les aires de stationnement et surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

3 – Dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser

Les talus avec leur végétation bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés y compris les plantations qui les composent.

Eq secteur 2AU, cet article est non réglementé.

En secteur 1 AUx :

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

Essences végétales :

Afin de favoriser l'insertion de la zone dans le paysage bocager, les plantations réalisées devront utiliser des essences végétales présentes dans les haies bocagères environnantes (chêne pédoncule, chêne sessile, châtaignier, érable champêtre, frêne commun, merisier, noisetier, orme résistant à la graphiose, sureau noir, prunellier, houx, viorne, troène, fusain d'Europe etc....).

Les haies de conifères sont proscrites.

Limite de zone :

Pour des raisons d'esthétique, il est exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies de type bocager.

Espaces libres et aires de stationnement :

Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantées et traités en espace vert. Les aires de stationnement devront être accompagnés d'arbres de haute tige à raison de 1 arbre pour 2 places (minimum).

Les marges de reculement définies à l'article AU7 (secteur AUX) devront être constituées d'un espace vert comprenant un talus surmonté d'une haie bocagère et d'une plate forme engazonnée.

Aire de stockage :

Des rideaux d'arbres ou de haies doivent masquer les stockages extérieurs.

Article AU 14 - Le coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

4 – Dispositions particulières applicables aux zones agricoles

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

4 – Dispositions particulières applicables aux zones agricoles

ZONE A

Zone agricole équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres

Article A1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article A2 notamment :

- Les constructions non liées et non nécessaires à l'exploitation agricole, à un service public ou d'intérêt collectif.
- Les lotissements et ensembles d'habitations groupées ou collectives.
- La rénovation, la reconstruction, le changement de destination ou l'extension de bâtiments existants pour un usage incompatible avec la vocation de la zone.
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les carrières, affouillement et exhaussement de sols à l'exception de ceux liés aux constructions et équipements publics et ceux nécessaires pour la construction des bâtiments et de leurs dépendances.
- Les parcs d'attractions.

Article A2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées ou nécessaires à l'exploitation agricole.
- L'extension mesurée des constructions existantes liées à l'activité agricole ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à celles-ci.
- Les installations classées liées et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage.
- La reconstruction à l'identique de l'existant des bâtiments après sinistre.
- Les constructions nécessaires à l'abri des animaux si celles-ci ne sont pas de nature, par leur localisation ou leurs dimensions à favoriser une urbanisation incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants ou à compromettre les activités agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages publics d'infrastructure s'ils ont fait l'objet d'un emplacement réservé.

4 – Dispositions particulières applicables aux zones agricoles

Article A3 - Les accès et la voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : lutte contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures...

Les voies et cheminements figurant dans le plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage sont à conserver ou doivent respecter les dispositions prévues à l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 9 janvier 1985.

Article A4 - La desserte par les réseaux

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public.

Assainissement :

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.

Article A5 - Les caractéristiques des terrains

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une grande propriété, devront présenter une superficie répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

4 – Dispositions particulières applicables aux zones agricoles

Article A6 - Les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter par rapport aux voies, les marges de recul minimales suivantes :

- **RN 907, voie à grande circulation:**
 - 75 m pour les constructions techniques à usage agricole.
 - 100 m pour les constructions à usage d'habitation prévues à l'article A2
- **Routes Départementales :**
 - 15m
- **Autres voies :**
 - 5 m

Les extensions de bâtiments existants pourront être autorisées sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment existant de ladite emprise.

Article A7 - Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction en limite séparative est autorisée sauf si elle entraîne l'arasement de la haie.

Si la construction n'est pas implantée en limite séparative, elle doit être écartée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4m.

Les bâtiments d'élevage, les stockages de fumier et de lisier et les silos devront :

- o Respecter les règles d'éloignement imposées par l'arrêté ministériel du 20 février 1992.
- o Etre éloignés des zones AU et U d'une distance au moins égale à celle définie par la réglementation sanitaire en vigueur.

Article A8 - Les implantations des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article A9 - L'emprise au sol

Non réglementé.

4 – Dispositions particulières applicables aux zones agricoles

Article A10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point des constructions ne devra pas excéder de 11 m le niveau du terrain naturel avant travaux sous réserve d'une bonne intégration au bâti environnant.

Les ouvrages techniques, pourront dépasser si nécessaire cette hauteur d'une façon mesurée et sur une faible surface du bâtiment pour des considérations d'ordre fonctionnel.

Article A11 - L'Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Projets issus d'une démarche architecturale :

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver ou de justifier qu'elle s'insère harmonieusement dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Projets de construction d'inspiration traditionnelle :

Sont considérés d'inspiration traditionnelle les projets de constructions établis suivant les caractéristiques dominantes de l'architecture traditionnelle locale.

Les aménagements et extension des bâtiments existants et la construction de bâtiments annexes devront conserver l'harmonie de volumes et de matériaux des bâtiments existants.

Bâtiments à usage d'activité:

Les constructions devront présenter une volumétrie harmonieuse. La couleur doit rechercher en priorité l'intégration du bâtiment au paysage environnant, qui interdit les couleurs vives, très claires et le blanc.

Les projets de constructions devront strictement respecter les dispositions suivantes :

Adaptation au terrain :

La construction devra être adaptée à l'assiette du terrain. Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui ne soit supérieur à 80 cm mesurés en tout point à la périphérie du bâtiment et le terrain naturel avant travaux

Toiture :

La toiture du volume principal d'habitation devra être composée de deux versants symétriques.

La pente unique pourra être admise pour la construction en appentis ou en annexe.

Le matériau (issu de l'habitat écologique si possible) utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix (tuile, zinc...) et sauf pour les vérandas dès lors qu'elles s'intègrent au volume principal.

Façades et pignons :

Ils doivent avoir des formes aussi simples que possible. L'aspect des matériaux ou revêtements

4 – Dispositions particulières applicables aux zones agricoles

employés sera choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les matériaux de construction non destinés par nature à rester apparents tel que parpaings, brique creuse, etc. doivent être recouverts d'un enduit ou autre matériaux (tels que bardage...) en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes, qui interdit les couleurs vives, très claires et le blanc.

Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin, et réalisées en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle ainsi que les clôtures des parcelles contiguës.

Leur hauteur sera limitée à 1,80m.

Sont interdit : les panneaux de béton préfabriqué, plein ou évidé, ainsi que les murs de parpaings ou de brique creuse non revêtus d'un enduit, les matériaux de fortune.

Article A12 - Les obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Article A13 - Les obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et plantations

Les espaces boisés figurant au plan sont classés.

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (noisetier, néflier, érable sycomore, châtaigniers, chêne pédonculé...). Les haies de conifères sont proscrites.

Les talus avec leur végétation bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés y compris les plantations qui les composent.

Les bâtiments techniques agricoles ou à usage artisanal, situés à moins de 50 m des voies ou des propriétés voisines, doivent être isolés par une rangée d'arbres de haute tige d'essences locales.

Article A14 - Le coefficient d'occupation des sols

Sans objet

5. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

5. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

ZONE N

Espaces naturels de la commune et/ou zone à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages.

Nh : secteur caractérisant des hameaux dont l'extension limitée est autorisée

Nr : secteur remarquable de la Fosse Arthour

NI : secteur identifiant les équipements de loisirs et d'hébergement à proximité du site de la Fosse Arthour

Nb : Secteur identifiant l'espace réservé à l'accueil d'un bassin d'orage et d'un poste de refoulement

Ne : secteur identifiant un centre de stockage des déchets ultimes

Nd : secteur identifiant l'usine de déshydratation

Nc : secteur identifiant une zone de compostage

Ns : secteur identifiant la station d'épuration du bourg

Article N 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article N 2.

Article N 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du site et des paysages :

- La réhabilitation et le changement d'affectation des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien.
- L'agrandissement mesuré des bâtiments existants et l'édification d'annexes contiguës ou non à celles-ci, sous réserve de respecter l'harmonie de volumes et de matériaux des bâtiments existants.
- La réhabilitation de gabions.
- Les ouvrages publics d'infrastructure s'ils ont fait l'objet d'un emplacement réservé.

Sous réserve de ne pas dénaturer le caractère des lieux, de répondre à des nécessités techniques et de respecter la réglementation en vigueur (loi sur l'eau notamment) :

- Les aménagements liés aux activités agricoles et de pêche tels que forage, captage, ouvrages techniques d'eau (conduites, pompes, rejets, refoulement...) aspersion et infiltration d'eau.
- Les abris pour animaux.
- Les travaux hydrauliques agricoles.

5. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Sous réserve de ne pas remettre en cause l'intérêt du milieu :

- Les aménagements destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et des milieux naturels(accueil ornithologique, restauration de zones de frayère, entretien des cours d'eau...)
- Les aménagements intégrés dans un schéma de gestion et de fréquentation s'ils permettent de favoriser la protection ou la conservation des espaces et des milieux (aires de stationnement, pique-nique, sanitaires, postes d'observation...)

De plus sont autorisés :

Eq secteur Nh :

- Les constructions à usage d'habitation.

Eq secteur Nr :

- Les aménagements légers prévus dans le cadre du plan de gestion 2007-2016 du Conseil Général de la Manche

Eq secteur NI :

- Les constructions à usage d'activité de tourisme et de loisirs
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, les habitations légères de loisirs

En secteur Nb :

- Un bassin d'orage et un poste de refoulement (et équipements annexes) liés au projet d'aménagement des lotissements la Mazure, Soleil levant et les Granges

En secteur Ne :

- Les installations et constructions de taille limitée liées à la gestion d'un centre de stockage des déchets ultimes

En secteur Nd :

- Les installations liées à l'exploitation d'une usine de déshydratation

En secteur Nc :

- Les installations liées à l'exploitation d'une zone de compostage

En secteur Ns :

- Les installations et constructions liées au fonctionnement et l'extension la station d'épuration du bourg

Article N 3 - Les accès et la voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins.

5. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : lutte contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures...

Les voies et cheminements figurant dans le plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage sont à conserver ou doivent respecter les dispositions prévues à l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 9 janvier 1985.

Article N 4 - La desserte par les reseaux

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public.

Assainissement :

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.

Article N 5 - Les caractéristiques des terrains

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une grande propriété ou qui le seront dans le cadre du permis de construire, devront présenter une superficie répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

Article N 6 - Les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les retraits exigés par rapport à l'emprise de la voie (accotement, talus et fossé compris) pour les différents axes seront les suivants :

- R.D.: 15m
- Autres voies : 5m

5. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Les extensions de bâtiments existants pourront être autorisées sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment existant de ladite emprise.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Article N 7 - Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction en limite séparative est autorisée sauf si elle entraîne l'arasement de la haie.

Si la construction n'est pas implantée en limite séparative, elle doit être écartée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Article N 8 - Les implantations des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article N 9 - L'emprise au sol

Article non réglementé.

Article N10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article N11 - L'Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Projets issus d'une démarche architecturale :

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver ou de justifier qu'elle s'insère harmonieusement dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Projets de construction d'inspiration traditionnelle :

Sont considérés d'inspiration traditionnelle les projets de constructions établis suivant les

5. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

caractéristiques dominantes de l'architecture traditionnelle locale.

Les aménagements et extension des bâtiments existants et la construction de bâtiments annexes devront conserver l'harmonie de volumes et de matériaux des bâtiments existants.

Bâtimeqts à usage d'activité:

Les constructions devront présenter une volumétrie harmonieuse. La couleur doit rechercher en priorité l'intégration du bâtiment au paysage environnant, qui interdit les couleurs vives, très claires et le blanc.

Les projets de constructions devront strictement respecter les dispositions suivantes :

Adaptation au terrain :

La construction devra être adaptée à l'assiette du terrain. Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui ne soit supérieur à 80 cm mesurés en tout point à la périphérie du bâtiment et le terrain naturel avant travaux

Toiture :

La toiture du volume principal d'habitation devra être composée de deux versants symétriques.

La pente unique pourra être admise pour la construction en appentis ou en annexe.

Le matériau (issu de l'habitat écologique si possible) utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix (tuile, zinc...) et sauf pour les vérandas dès lors qu'elles s'intègrent au volume principal.

Façades et pignons :

Ils doivent avoir des formes aussi simples que possible. L'aspect des matériaux ou revêtements employés sera choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les matériaux de construction non destinés par nature à rester apparents tel que parpaings, brique creuse, etc. doivent être recouverts d'un enduit ou autre matériaux (tels que bardage...) en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes, qui interdit les couleurs vives, très claires et le blanc.

Clôtures:

Les clôtures doivent être traitées avec soin, et réalisées en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle ainsi que les clôtures des parcelles contiguës.

Leur hauteur sera limitée à 1,80m.

Sont interdits : les panneaux de béton préfabriqué, plein ou évidé, ainsi que les murs de parpaings ou de brique creuse non revêtus d'un enduit, les matériaux de fortune.

Article N12 - Les obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

5. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Article N13 - Les obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et plantations

Les espaces boisés figurant au plan sont classés.

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (noisetier, néflier, érable sycomore, châtaigniers, chêne pédonculé...). Les haies de conifères sont proscrites.

Les talus avec leur végétation bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés y compris les plantations qui les composent.

Les bâtiments techniques, situés à moins de 50 m des voies ou des propriétés voisines doivent être isolés par une rangée d'arbres de haute tige d'essences locales (noisetier, néflier, érable sycomore, châtaigniers, chêne pédonculé...).

Article N14 - Le coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

6. Annexes

Aqqexes

6. Annexes

Liste des emplacements réservés

Numéro	Destinataire	Bénéficiaire	Superficie
1	Chemin randonnée	Commune	1 924 m ²
2	Chemin randonnée	Commune	4 113 m ²
3	Chemin randonnée	Commune	200 m ²
4	Chemin randonnée	Commune	731 m ²
5	Aménagement stationnements	Commune	3 113 m ²
6	Elargissement voirie (accès zone Ne)	Département	21 780 m ²
7	Extension de la station d'épuration	Commune	2 259 m ²

6. Annexes

Liste des bâtiments remarquables

	La Divière	Parcelle B 1756
	La Loyaudière	Parcelle B 618
	Le Sionnay	Parcelle B 238
	Le Theil	Parcelle C 265
	Le Theil	Parcelle C 255
	La Fieffe Jouguet	Parcelle A 318

6. Annexes

Définitions

Aire de stationnement	On retient une surface moyenne de 25m ² par véhicule particulier pour le calcul de l'aire de stationnement (superficie de la place et dégagement). Les dimensions des places pour les véhicules légers sont d'une longueur minimale de 5 mètres et d'une largeur minimale de 2.30 mètres.
Acrotère	Elément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie et qui constitue des rebords ou des garde-corps, pleins ou à claire voie.
Alignement	L'alignement correspond à la limite entre une unité foncière et une voie. L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantées de façon homogène en retrait de l'alignement existant ou projeté.
Annexes	Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires attenants ou non du bâtiment principal, constituant des dépendances tels que réserves ; remises, garages...
COS	Coefficient d'Occupation du Sol : c'est le rapport de la surface hors œuvre nette de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain.
Emplacement réservé	Emplacement destiné à accueillir des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L123-17 du Code de l'Urbanisme qui prévoit notamment un droit de délaissement au propriétaire.
Emprise au sol	L'emprise au sol est la surface de base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.
Emprise publique	Le terme emprise désigne la limite entre la propriété privée et selon les cas : - le domaine public ou l'alignement déterminé par un plan général d'alignement - un chemin rural ou un chemin d'exploitation - un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie, d'un cheminement ou d'un élargissement.
Equipement public	Constituent des équipements publics les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à l'exploitation des services publics. Entrent également dans cette catégorie les équipements collectifs à vocation sanitaire, sociale ou éducative, même exploités par une personne privée.
Hauteur l'égout de toiture	Elle correspond à la dimension verticale de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou la sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.
Hauteur	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux, appelé niveau de référence, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
Installation classée	Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies et régies par la loi du 19 juillet 1976. Selon la nature de l'activité, elles sont soumises à déclaration ou autorisation en fonction d'une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat.
Limite séparative	Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine
Lotissement	Le lotissement est régi par les articles L315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. C'est la division d'une propriété foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

6. Annexes

Marge de recul	Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de façade.
Retrait	Espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur L est constituée par la mesure de l'horizontale du nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Pour les façades avec décrochement, les retraits sont calculés en fonction de la hauteur respective de chacun des décrochements.
Saillie	Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade
SHOB	Surface hors œuvre brute : la surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme de plancher mesurée en englobant les murs de chaque niveau de la construction.
SHON	Surface hors oeuvre nette : la surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction après déduction : a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ; b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures, terrasses, balcons, loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ; c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ; d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ; e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.
Voie privée	Voie ouverte à la circulation générale desservant, à partie d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.